Università
Ca'Foscari
Venezia

Corso di Laurea magistrale

in Economia e Gestione delle Arti
e delle Attività Culturali (EGArt)

–

Ca' Foscari
Dorsoduro 3246
30123 Venezia

Tesi di Laurea

Venezia oggi. Overtourism e fenomeno della vendita dei palazzi storici

Relatrice
Ch.ma Prof.ssa Valeria Maggian

Correlatrice
Ch.ma Prof.ssa Patrizia Mello

Laureanda
Antonia Corvasce
Matricola 871796

Anno Accademico
2018/2019

Chi lotta può perdere,
chi non lotta ha già perso.

A mia nonna e a mia zia

Indice

Introduzione 9

- **Capitolo I: Un'analisi dell'economia veneta e veneziana** 11
  - I.1. L'economia veneta 11
  - I.2. Il fenomeno del turismo a Venezia 15
  - I.3. Riflessioni sugli Annuari del Turismo del Comune di Venezia 16
  - I.4. Il mercato immobiliare in Italia 22
  - I.5. Il mercato immobiliare veneto e veneziano 28

- **Capitolo II: La Laguna va preservata dal turismo** 39
  - II.1. Turismo e città d'arte 39
  - II.2. Gli effetti negativi del turismo 44
  - II.3. Pratiche di gestione del turismo a Venezia 48

- **Capitolo III: I palazzi storici di Venezia in vendita** 61
  - III.1. Le prescrizioni dell'UNESCO nei confronti di Venezia e della sua Laguna 61
  - III.2. Una gamma di reazioni al fenomeno 70
  - III.3. Venezia svenduta: analisi di tre casi studio 78
    - III.3.1. Palazzo Foresti Papadopoli (o Palazzo Poerio Papadopoli) 81
    - III.3.2. Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation 91
    - III.3.3. Ville Hériot in Giudecca 95

• **Capitolo IV: Considerazioni dal punto di vista architettonico dei tre casi studio** 101
- IV.1. Descrizione di Palazzo Foresti Papadopoli (o Palazzo Poerio Papadopoli) 101
  - IV.1.1. Famiglia di appartenenza 102
  - IV.1.2. Trasformazioni intermedie 103
  - IV.1.3. Anno ultima trasformazione 104
  - IV.1.4. Progettisti 104
  - IV.1.5. Storia delle trasformazioni 104
  - IV.1.6. Trasformazioni invasive 104
  - IV.1.7. Analisi delle fasi di restauro 105
  - IV.1.8. Ripercussioni sull'economia veneziana 105
  - IV.1.9. Documentazione fotografica: come appare il complesso delle Ville Hériot oggi 105
- IV.2. Descrizione di Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation 108
  - IV.2.1. Famiglia di appartenenza 109
  - IV.2.2. Trasformazioni intermedie 109
  - IV.2.3. Anno ultima trasformazione 109
  - IV.2.4. Progettisti 110
  - IV.2.5. Storia delle trasformazioni 110
  - IV.2.6. Trasformazioni invasive 111
  - IV.2.7. Analisi delle fasi di restauro 112
  - IV.2.8. Ripercussioni sull'economia veneziana 113
  - IV.2.9. Documentazione fotografica: come appare la V-A-C Foundation oggi 114
- IV.3. Descrizione del complesso delle Ville Hériot in Giudecca 124
  - IV.3.1. Famiglia di appartenenza 125
  - IV.3.2. Trasformazioni intermedie 126
  - IV.3.3. Anno ultima trasformazione 127
  - IV.3.4. Progettisti 127
  - IV.3.5. Storia delle trasformazioni 128

- IV.3.6. Trasformazioni invasive 128
- IV.3.7. Analisi delle fasi di restauro 129
- IV.3.8. Ripercussioni sull'economia veneziana 129
- IV.3.9. Documentazione fotografica: come appare Palazzo Foresti Papadopoli (o Palazzo Poerio Papadopoli) oggi 129

Conclusioni 134

Bibliografia 135
Sitografia 145

Appendice A 158
Appendice B 161

Introduzione

Il mio lavoro di tesi ha come fine quello di delineare le cause che hanno portato alla nascita del fenomeno dell'overtourism e alla conseguente vendita dei palazzi storici a Venezia, trasformati per la maggior parte in hotel di lusso. Ho cercato di mettere in luce i cambiamenti che si sono avuti negli ultimi anni nella città, dovuti ad un'Amministrazione poco attenta a tutelare i diritti dei cittadini e più orientata a rimpinguare le casse del Comune. Nel primo capitolo sono partita da una descrizione dell'economia veneta e veneziana che soprattutto nel 2018 è stata interessata da un'ingente crescita e da grandi guadagni, dovuti anche allo sviluppo dell'industria turistica, infatti secondo l'Istat Venezia da sola nel 2018 ha registrato 12.118.298 presenze tra turisti italiani e stranieri. Secondo gli Annuari del Turismo del Comune di Venezia in un arco di tempo che va dal 2005 al 2017, Venezia è diventata una delle mete predilette dai turisti. Sicuramente tutto ciò va a favore del benessere economico che si genera in questa città, ma non va tralasciato che il turismo incontrollato è anche causa di una generale condizione di emarginazione per i residenti. Nel secondo capitolo ho analizzato il fenomeno dell'overtourism, evidenziando i principali effetti negativi (diminuzione dei residenti, congestione ed inquinamento, alti costi di vita, omogeneizzazione culturale, chiusura delle attività tradizionali) e le loro conseguenze sul benessere della comunità locale, impatti che la città di Venezia ha cercato di arginare mettendo insieme una serie di linee guida per la gestione dei flussi turistici. La discussione prosegue nel terzo capitolo in cui cerco di comprendere che tipo di risonanza abbia avuto il fenomeno dell'overtourism non solo a livello locale, ma anche internazionale, attraverso articoli pubblicati sul "The Guardian" o sul "The New York Times". A Venezia poi sono nati molti movimenti anti-turismo che da un po' di anni a questa parte lottano e denunciano la situazione disastrosa che si verifica in città. L'UNESCO dal canto suo ha stilato una serie di prescrizioni per il sito di Venezia e della sua Laguna, che dal 1987 è diventato Patrimonio dell'Umanità. Il turismo, soprattutto quello non controllato, legato ad esempio alla piattaforma Airbnb, sta distruggendo la città e l'Amministrazione Comunale piuttosto che mettere un limite a questo stato di cose, preferisce svendere la città. È diventata ormai un'abitudine per il Comune inserire i palazzi storici all'interno del Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni allegato al Bilancio di Previsione, attuando aste ad evidenza pubblica in cui l'immobile viene venduto al migliore offerente, che è autorizzato a stravolgerne la struttura e trasformarla in hotel. Il mio obiettivo principale è sottolineare che oltre alla vendita di un determinato palazzo e al suo

cambio di destinazione d'uso, possono essere adottate anche soluzioni differenti. Ho concentrato la mia attenzione su tre casi studio totalmente diversi l'uno dall'altro:

1) Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli), un palazzo storico sede del Comando della Polizia Municipale, inserito nel Piano delle Alienazioni dal Comune e venduto ad un prezzo inferiore ad un magnate di Singapore che vuole trasformarlo in un hotel di lusso;
2) V-A-C Foundation, ex Palazzo delle Zattere di proprietà dell'Autorità Portuale di Venezia concessa in affitto ad un miliardario russo che ha come unico interesse la promozione dell'arte russa contemporanea a Venezia, una città ad ampio respiro internazionale;
3) Ville Hériot in Giudecca concesse a titolo gratuito ad una serie di associazioni veneziane che nel 2014 sono state inserite nel Piano delle Alienazioni senza che la cittadinanza lo sapesse, ma che per fortuna almeno per il momento grazie allo sforzo della comunità locale e delle associazioni territoriali sono state salvate dalla vendita e da un'eventuale trasformazione in struttura ricettiva.

Infine nel quarto capitolo dopo un'attenta ricostruzione delle vicende storiche legate alla nascita, ai passaggi di proprietà, alle vendite e alle acquisizioni dei tre immobili presso l'Archivio di Stato di Venezia, ho cercato di descrivere come gli edifici siano stati trasformati nel tempo, attraverso i restauri che hanno subito e come degli eventuali cambi di destinazione d'uso possano aver modificato la percezione di questi da parte della popolazione locale.

Capitolo I
Un'analisi dell'economia veneta e veneziana

Nel primo capitolo, dopo una breve introduzione relativa alla situazione economica italiana, focalizzerò l'attenzione sull'economia veneta, e soprattutto veneziana degli ultimi anni segnati da un'ingente crescita del turismo e dal fenomeno della costruzione o della trasformazione degli edifici storici in strutture ricettive per accogliere il maggior numero possibile di turisti. Attraverso il Rapporto statistico giunto alla sua quindicesima edizione ed elaborato dalla regione Veneto e più nello specifico dall'unità operativa del Sistema Statistico Regionale, analizzerò le caratteristiche particolari della regione.

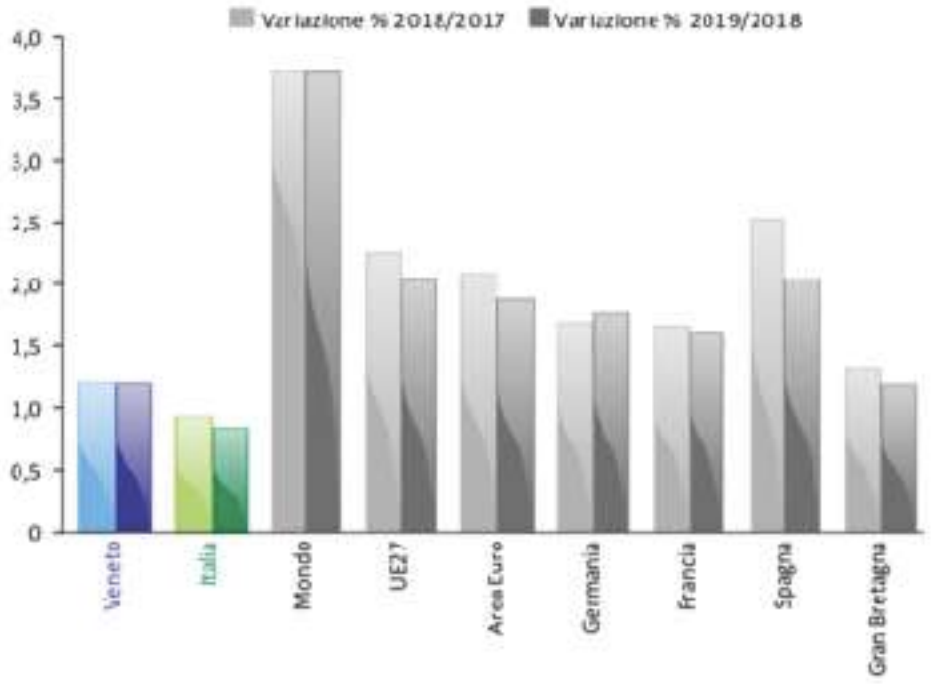
I.1. L'economia veneta

Negli ultimi anni l'Italia ha assistito ad una graduale ripresa dell'economia grazie alla situazione economica globale positiva, ad una politica monetaria espansiva e una politica di bilancio prudente, ma dopo questa ripresa lenta l'economia si sta nuovamente indebolendo e secondo le stime il PIL dovrebbe far registrare una contrazione dello 0,2% nel 2019 e un aumento dello 0,5% nel 2020. Sebbene il tasso di occupazione sia aumentato è comunque purtroppo uno dei più bassi tra quelli dei Paesi dell'OCSE; per quanto riguarda i giovani, i tassi di povertà sono di gran lunga aumentati in seguito alla crisi che si sta registrando (ovviamente i tassi di povertà sono più alti nelle regioni meridionali). Molto probabilmente sussidi ai lavoratori e un reddito minimo garantito stimolerebbero l'occupazione e ridurrebbero la povertà (Rapporto Economico OCSE ITALIA - Nota di Sintesi, Aprile 2019). La razionalizzazione e il miglioramento del coordinamento tra gli organi coinvolti nelle politiche di sviluppo regionale e il rafforzamento delle amministrazioni locali favorirebbe la crescita e l'inclusione sociale nelle regioni meno sviluppate, soprattutto quelle meridionali (Rapporto Economico OCSE ITALIA, 2019).

Si è stimato che il PIL veneto nel 2018 sia cresciuto dell'1,2%, un valore di poco superiore a quello della media nazionale. Anche la domanda interna lorda continua a variare e i consumi delle famiglie sono salite dello 0,9%, mentre per quanto riguarda gli investimenti c'è stato un rialzo del 4,1%. Questi risultati positivi nel 2018 sono stati attribuiti ad una performance soddisfacente dell'industria veneta, alla crescita del settore agricolo e dei servizi e alla buona tenuta del settore edilizio. Nel 2019 si dovrebbe proseguire con un'ulteriore crescita dell'1,2%. Il grafico 1 mostra questa

positività, analizzando la variazione % del PIL degli anni 2018/2017 e 2019/2018 e confrontando l'economia veneta con quella italiana, ma anche con le economie dei principali paesi del mondo.

Grafico 1. Confronto della variazione % del PIL nel 2018/2017 e 2019/2018



Fonte. Elaborazioni dell'Ufficio di statistica della Regione del Veneto su dati Eurostat, Istat e previsioni FMI, Prometeia e Commissione europea

Nel terzo trimestre del 2018 però si è registrato un leggero calo delle imprese attive in Veneto, riconducibile alla riduzione nel settore delle costruzioni e nell'industria; il settore dei servizi invece ha fatto registrare una crescita. I primi nove mesi del 2018 si sono chiusi con risultati incoraggianti per le esportazioni venete con un +2,9% rispetto all'anno precedente, trainate dai settori della meccanica, dei metalli e della moda. Nel quarto trimestre del 2017 anche le compravendite di unità immobiliari registrano uno sviluppo rispetto allo stesso periodo del 2016 con un +9,1%. La crescita riguarda soprattutto le transazioni immobiliari per le unità ad uso economico e ad uso speciale e multiproprietà. Sempre nel terzo trimestre del 2018 nella regione Veneto è cresciuta l'occupazione dello 0,3% ed è calata la disoccupazione del 7,4% (Ufficio di Statistica della Regione del Veneto, Gennaio 2019).

Il 22 ottobre del 2018 è stato presentato alla Camera di Commercio di Milano il quattordicesimo Rapporto annuale di Federculture, che fa il punto sul sistema dell'offerta e della produzione culturale in Italia. In generale nel 2017 il valore annuale complessivo della spesa in cultura e

divertimento delle famiglie italiane è stato di 71,4 miliardi di euro con una crescita del 2,6% (Quattordicesimo Rapporto Annuale Federculture, 2018). Il 2017 inoltre è stato un anno fruttuoso per il turismo in Italia e ha registrato 60 milioni di arrivi da paesi stranieri e 212 milioni di presenze con un +8% rispetto al 2016. Il settore è positivo anche nei primi mesi del 2018 che tra gennaio e maggio è cresciuto del 5% per quanto riguarda gli arrivi e dell'8% per le presenze. Riguardo agli arrivi e alla spesa turistica esistono delle differenze tra nord e sud: le regioni in cui i turisti spendono di più sono Lombardia, Lazio, Veneto e Toscana con il 60% della spesa turistica (Quattordicesimo Rapporto Annuale Federculture, 2018).

Dopo aver analizzato le dinamiche economiche generali, contestualizziamo la situazione della regione Veneto, i cui dati ufficiali della contabilità regionale si fermano all'anno 2016 e quindi per l'analisi degli anni 2017/2018 ci si basa sulle stime e sulle previsioni dell'Istituto di ricerca Prometeia. Prometeia è un'azienda di consulenza, sviluppo software e ricerca economica che si occupa di Risk e Wealth Management e di investitori istituzionali, conduce attività di analisi e ricerca economico-finanziaria delle quali si servono la finanza e l'industria. Il Veneto nel 2017 ha battuto qualsiasi tipo di record registrando 19,2 milioni di arrivi e 69,2 milioni di presenze come si evince dalla tabella 1, che mostra la diversificazione delle presenze in base alla provenienza dei turisti; inoltre dalle stime sappiamo che gli stranieri rappresentano il 65,3% degli arrivi totali del Veneto. Il turismo è sicuramente uno dei settori principali dell'economia veneta: i 17 miliardi di introiti vanno a rappresentare più del 10% del PIL dell'intera regione. Questo turismo così florido va a coinvolgere le principali province del Veneto: Vicenza (+14,4%), Treviso (+11,9%), Verona (+6,3%), Rovigo (+5,4%), Padova (+4,7%) e Belluno (+3%). Un discorso a parte va fatto per la città metropolitana di Venezia che da sola ospita la metà dei turisti che arrivano ogni anno in Veneto. Il Veneto nel 2017 dispone di più di 62mila strutture ricettive (di cui 2.985 alberghi) per un totale di oltre 750mila posti letto (Rapporto statistico 2018 della Regione Veneto).

Tabella 1. Graduatoria delle presenze per provenienza dei turisti in Veneto nell'anno 2017

Provenienza	Presenze	Quota % sul totale Veneto	Var.% 2017/16	Var.% 2017/07
Italia	22.083.919	31,9	3,0	-11,9
Germania	16.509.200	23,9	8,0	40,4
Austria	3.840.616	5,6	5,2	17,6
Regno Unito	2.625.616	3,8	1,1	5,5
Paesi Bassi	2.468.945	3,6	-6,3	3,4
U.s.a.	2.054.306	3,0	13,6	9,8
Francia	1.994.301	2,9	6,8	9,2
Svizzera-Liecht.	1.876.964	2,7	0,5	42,3
Danimarca	1.328.095	1,9	2,7	10,6
Polonia	1.164.772	1,7	12,8	92,3
Repubblica Ceca	1.122.756	1,6	20,3	48,8
Cina	977.127	1,4	21,1	201,2
Russia	850.900	1,2	24,4	100,5
Belgio	755.985	1,1	3,8	23,5
Spagna	754.990	1,1	5,2	-24,4
Ungheria	698.575	1,0	20,7	2,6
Irlanda	479.195	0,7	13,7	32,0
Australia	452.935	0,7	10,3	37,4
Romania	442.296	0,6	5,3	20,5
Brasile	405.893	0,6	22,8	95,9
Corea del Sud	370.257	0,5	10,3	151,2
Canada	365.399	0,5	10,0	17,4
...				
Totale	**69.184.082**	**100,0**	**5,8**	**13,1**

Fonte. Elaborazioni dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati provvisori Istat - Regione Veneto

La Banca d'Italia ha calcolato che le entrate che derivano dal turismo straniero in Veneto per l'anno 2017 sono pari a 5,9 miliardi: le spese comprendono il costo dell'alloggio, gli acquisti e il cibo. Si è stimato che gli stranieri che contribuiscono più di tutti all'economia veneta legata al turismo sono i tedeschi che spendono mediamente 78€ al giorno e pernottano per più giorni consecutivi; invece gli stranieri che trascorrono un'unica giornata, senza pernottare spendono mediamente 116€. Ovviamente il costo del soggiorno varia a seconda della tipologia di viaggio (Rapporto statistico 2018 della Regione Veneto).

Non bisogna tralasciare però l'impatto che la crescita del turismo ha avuto e continua ad avere sulla comunità locale: sicuramente si generano per essa dei benefici (es. nuovi posti di lavoro), ma anche dei danni o comunque "fastidi". Bisogna stare attenti a rispettare l'ambiente e il patrimonio culturale, ridurre l'inquinamento e preservare le tradizioni e la cultura della comunità ospitante. Ad esempio a Venezia, città fragile per antonomasia, l'Amministrazione Comunale ha deciso di installare tornelli in città per monitorare e regolare l'ingente afflusso di turisti nel centro storico. Il Veneto è la prima regione di Italia per afflusso di turisti, con alti livelli di presenze e arrivi rispetto alla popolazione residente. Nel 2017 si sono registrati 69.184.082 arrivi, si contano ogni giorno 39 turisti per 1.000 abitanti, valore che arriva a 96 nel mese di agosto, ecco che da qualche anno ormai questa situazione sta diventando ingestibile per i Veneti, ma in particolar modo per i Veneziani che si vedono costretti a "fuggire" dalla loro città natale (U.O. Sistema statistico regionale - Ufficio di Statistica della Regione del Veneto, novembre 2018).

I.2. Il fenomeno del turismo a Venezia

L'Assessorato al Turismo del Comune di Venezia e la Camera di Commercio di Venezia hanno incaricato, a più di due decenni di distanza, l'Università di Ca' Foscari - Economia del Turismo, di svolgere un'indagine qualitativa sui visitatori della Città Storica, rispondendo alla necessità di dotarsi di uno strumento permanente di Visitor Survey finalizzato all'elaborazione e restituzione di informazioni su temi chiave quali l'impatto economico, la spesa, i profili di clientela (età, sesso, motivazione), l'accesso alla destinazione, il comportamento di consumo. Il Visitor Survey è stato presentato dal Prof. Jan van der Borg durante il Convegno dell'Assessorato al Turismo: "Turista chi sei? Identikit del turista a Venezia" che si è svolto il 10 aprile 2013 presso l'Aula Magna dell'Istituto Tecnico per il Turismo "A. Gritti" di Mestre. I dati raccolti ed elaborati attraverso la somministrazione di questionari (2.606 per la precisione) dalla fine di gennaio 2012 sino a gennaio 2013 provengono da un campione scelto di visitatori del centro storico di Venezia. Per la somministrazione dei questionari gli intervistatori hanno scelto dei punti nevralgici della città (ad esempio Stazione di Venezia Santa Lucia, Strada Nuova, Ponte di Rialto, Ponte dell'Accademia, Piazza di San Marco). Alla fine ci si è resi conto che il numero dei visitatori intervistati è stato al di sopra delle attese. Ci sono vari tipi di visitatori a Venezia:

- turisti (64%);
- escursionisti che raggiungono la città per rimanerci solo in giornata (il 15% appartiene alla categoria degli escursionisti tradizionali);

- escursionisti indiretti o impropri (il 21% che sceglie Venezia come meta, ma che alloggia nelle sue vicinanze: Mestre, Marghera o Lido).

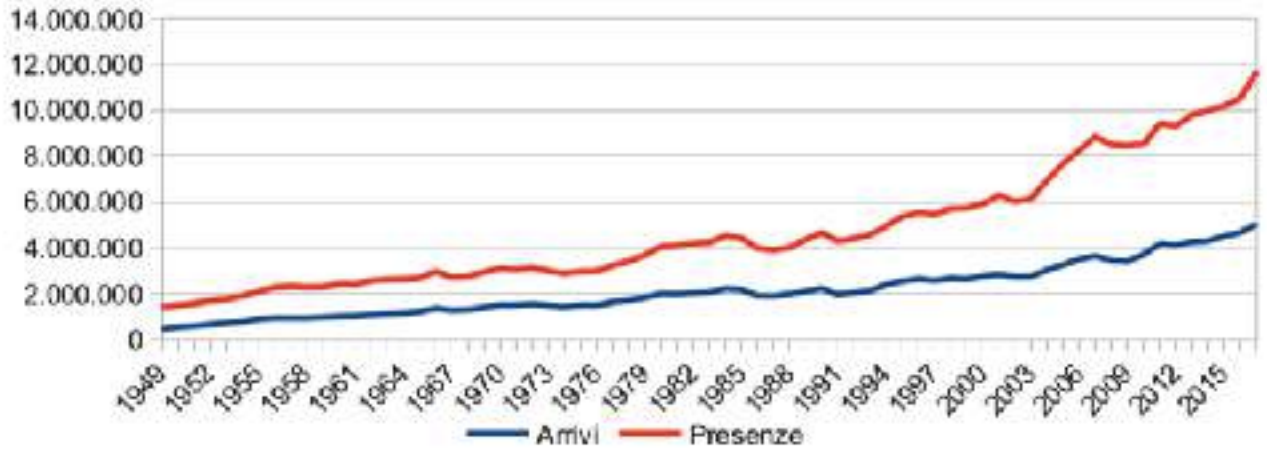
Prendendo in considerazione la categoria dei turisti (64%) possiamo affermare che il 56% di essi viaggia in coppia, il 15% invece in famiglia; il 23% si sposta con gli amici e il 4% restante decide di viaggiare con gruppi organizzati. L'albergo è la struttura privilegiata dal 64% dei turisti, invece il 14% fitta un appartamento privato o alloggia in una casa di proprietà; il 12% dorme nei B&B e infine il 4% è ospite di un ostello della gioventù. La permanenza media di un turista è di 4,4 notti. Il 24% dei turisti è di nazionalità italiana e la stessa percentuale è rappresentativa del turismo extra-europeo. Il 52% dei turisti è europeo (ai primi posti troviamo francesi, tedeschi ed inglesi). L'età media dei turisti è di 38 anni di cui il 39% possiede un diploma di scuola superiore, il 57% una laurea e il rimanente 4% possiede una licenza media. La categoria degli escursionisti è composta da persone più giovani, più istruite e che si sposta con amici. La visita viene fatta principalmente per divertimento (circa 89%), mentre solo il 2,5% dei turisti viaggia per la partecipazione ad un evento. Gli escursionisti tradizionali si spostano per il piacere di una passeggiata (96%), per visitare musei e chiese (43%) oppure per lo shopping (27%). Le attrattive che vanno per la maggiore tra i turisti e gli escursionisti indiretti e impropri sono ovviamente Piazza San Marco ed annessa Basilica e il Ponte di Rialto. Il 67% dei visitatori utilizza Internet e il 72% di questi lo usa per raccogliere informazioni, mentre il 35% acquista on-line svariati servizi tra cui soprattutto pacchetti legati alla ricettività. I mezzi largamente usati per arrivare a Venezia sono l'aereo e il treno, soprattutto gli escursionisti tradizionali oltre ad usare il treno, si muovono anche con la macchina e arrivano dal Veneto, dal Friuli Venezia Giulia, dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia. Stessi mezzi vengono adoperati dagli escursionisti indiretti o impropri, che si servono anche del bus di linea. La spesa media giornaliera è di circa 169€ per il turista, di 40€ per l'escursionista indiretto o improprio e di 25€ per l'escursionista tradizionale (Dipartimento di Economia – Università Ca' Foscari di Venezia, 2013).

I.3. Riflessioni sugli Annuari del Turismo del Comune di Venezia

La raccolta di dati certi e quantificabili, relativi ai principali indicatori turistico-culturali della Città di Venezia e della sua Area Metropolitana, costituisce ormai una parte fondamentale del lavoro degli uffici dell'Assessorato al Turismo del Comune di Venezia che ha avuto inizio nel 2011. In questo modo si vuol fornire uno strumento attendibile che possa servire per la comprensione e la gestione del settore turistico in una città fragile e al tempo stesso preziosa come Venezia. I grafici 2

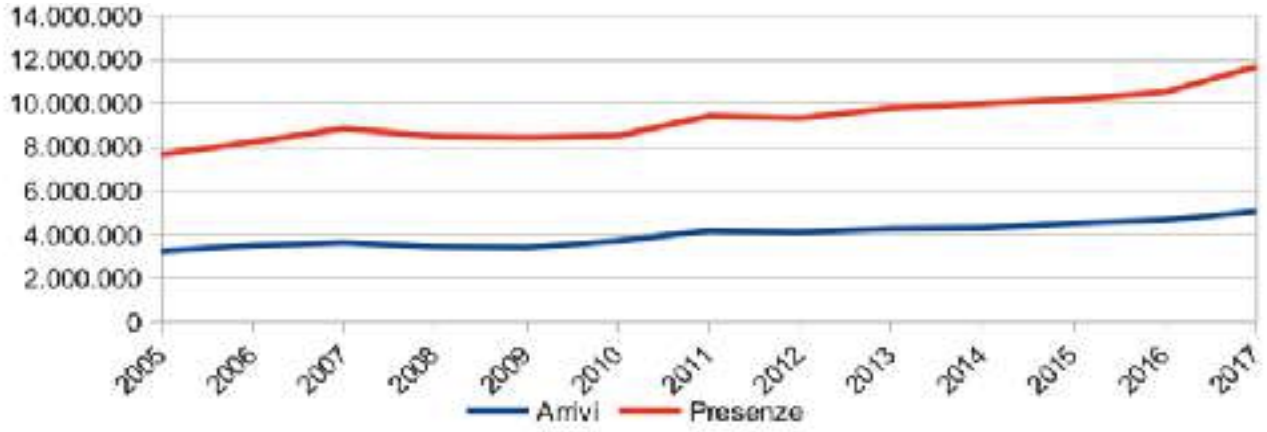
e 3 mostrano l'incremento degli arrivi e delle presenze; nel grafico 2 si prende in considerazione un arco di tempo abbastanza lungo (1949-2015), che ci aiuta a comprendere meglio come il turismo sia cresciuto dal secondo post-guerra fino ai giorni nostri; invece nel grafico 3 l'arco di tempo è più ristretto (2005-2017) e ciò dimostra come negli ultimi 10 anni circa Venezia sia diventata una delle mete predilette dai turisti.

Grafico 2. Incremento arrivi e presenze nel Comune di Venezia dal 1949 al 2015



Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia Settore Turismo su dati APT (anni 1949-2015)

Grafico 3. Incremento arrivi e presenze nel Comune di Venezia dal 2005 al 2017



Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia Settore Turismo su dati APT (anni 2005-2017)

Tabella 2. Il turismo nel Comune di Venezia: serie storica 2005-2017

Anno	Arrivi	Var. %	Presenze	Var. %	Perm. media
2005	3.237.623	7,3%	7.670.433	10,7%	2,37
2006	3.496.160	8,0%	8.245.154	7,5%	2,36
2007	3.626.853	3,7%	8.842.874	7,2%	2,44
2008	3.433.775	-5,3%	8.487.539	-4,0%	2,47
2009	3.405.115	-0,8%	8.445.911	-0,5%	2,48
2010	3.708.407	8,9%	8.521.247	0,9%	2,30
2011	4.167.171	12,4%	9.417.872	10,5%	2,26
2012	4.106.161	-1,5%	9.310.132	-1,1%	2,27
2013	4.251.798	3,5%	9.778.225	5,0%	2,30
2014	4.280.632	0,7%	9.983.416	2,1%	2,33
2015	4.495.857	5,0%	10.182.829	2,0%	2,26
2016	4.645.567	3,3%	10.511.788	3,2%	2,26
2017	5.034.882	8,4%	11.685.819	11,2%	2,32

Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia, Settore Turismo - Osservatorio del Turismo su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto

Osservando la tabella 2 e soffermandoci sul periodo 2011-2015, noteremo immediatamente che gli arrivi (che rappresentano il numero fisico di persone non residenti che trascorrono almeno una notte nel territorio del Comune di Venezia) passano da 4.167.171 a 4.495.857 e le presenze (numero complessivo dei pernottamenti) da 9.417.872 a 10.182.829 (Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2015). Ci rendiamo conto che nell'anno 2015 sia il numero degli arrivi che delle presenze è cresciuto per poi arrivare a 4.645.567 arrivi e 10.511.788 presenze nell'anno 2016 (Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2016). Nelle passate edizioni ci si concentra su dati e indicatori dell'anno appena trascorso e infatti nell'anno 2017 si è arrivati a registrare 5.034.882 arrivi e 11.685.819 presenze. I dati presi in esame all'interno degli Annuari del Turismo analizzano i movimenti turistici delle tre zone urbane del territorio del Comune di Venezia, come mostra la tabella 3:

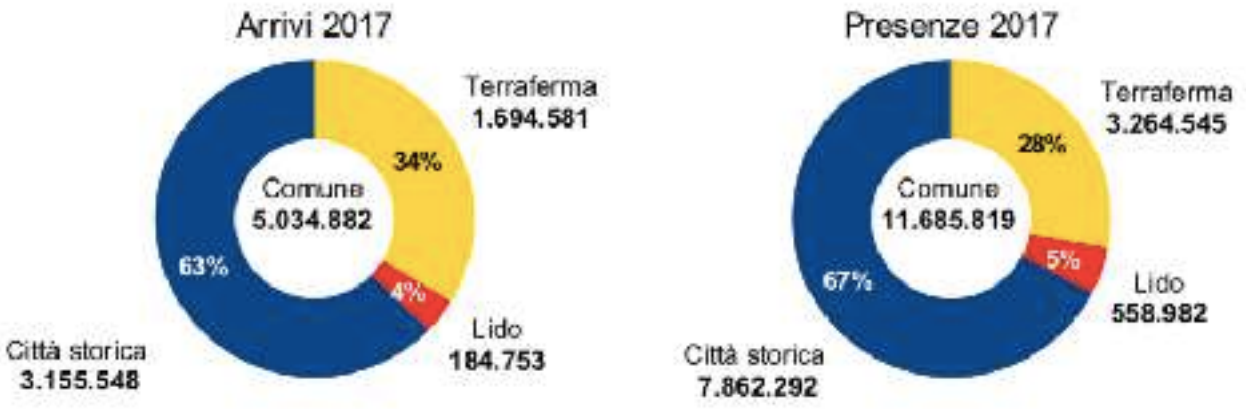
- Venezia Città storica;
- Lido;
- Terraferma.

Tabella 3. Il turismo nel Comune di Venezia anni 2016-2017

COMUNE DI VENEZIA	2016		2017		Var. % 16-17	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arr.	Pres.
Città storica	2.896.054	7.045.613	3.155.548	7.862.292	9,0%	11,6%
Lido	185.995	539.188	184.753	558.982	-0,7%	3,7%
Terraferma	1.563.518	2.926.987	1.694.581	3.264.545	8,4%	11,5%
TOTALE	**4.645.567**	**10.511.788**	**5.034.882**	**11.685.819**	**8,4%**	**11,2%**

Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia, Settore Turismo - Osservatorio del Turismo su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto

Grafico 4. Arrivi e presenze nelle tre zone urbane del territorio del Comune di Venezia anno 2017



Il grafico 4 invece si sofferma in particolar modo sugli arrivi e sulle presenze dell'anno 2017 all'interno del Comune di Venezia. Le strutture ricettive nel Veneto si differenziano in varie tipologie: alberghiere, all'aperto e complementari. Le strutture ricettive complementari (comprese nell'art. 27 della Legge regionale n. 11 del 14 giugno 2013) sono:

- alloggi turistici;
- case per vacanze;
- unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- bed and breakfast (Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2017).

Tabella 4. Le strutture ricettive e la tipologia di turisti nel Comune di Venezia anni 2016-2017

COMUNE DI VENEZIA	2016		2017		Var. % 16-17	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arr.	Pres.
Alberghiero	3.591.329	7.630.789	3.709.154	7.946.242	3,3%	4,1%
Complementare	1.054.238	2.880.999	1.325.728	3.739.577	25,8%	29,8%
TOTALE	**4.645.567**	**10.511.788**	**5.034.882**	**11.685.819**	**8,4%**	**11,2%**
Stranieri	3.994.726	8.983.290	4.355.714	10.061.500	9,0%	12,0%
Italiani	650.841	1.528.498	679.168	1.624.319	4,4%	6,3%

Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia, Settore Turismo - Osservatorio del Turismo su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto

Grafico 5. Le strutture ricettive nel Comune di Venezia anno 2017

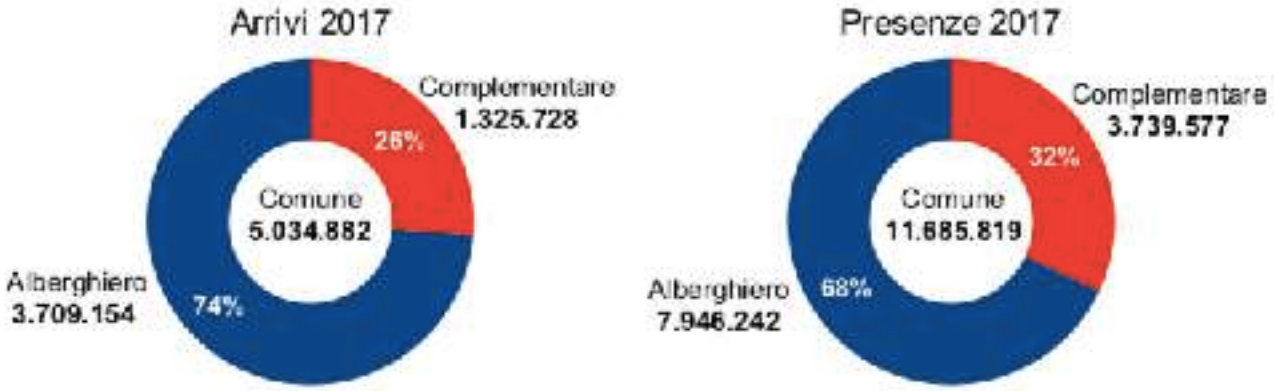
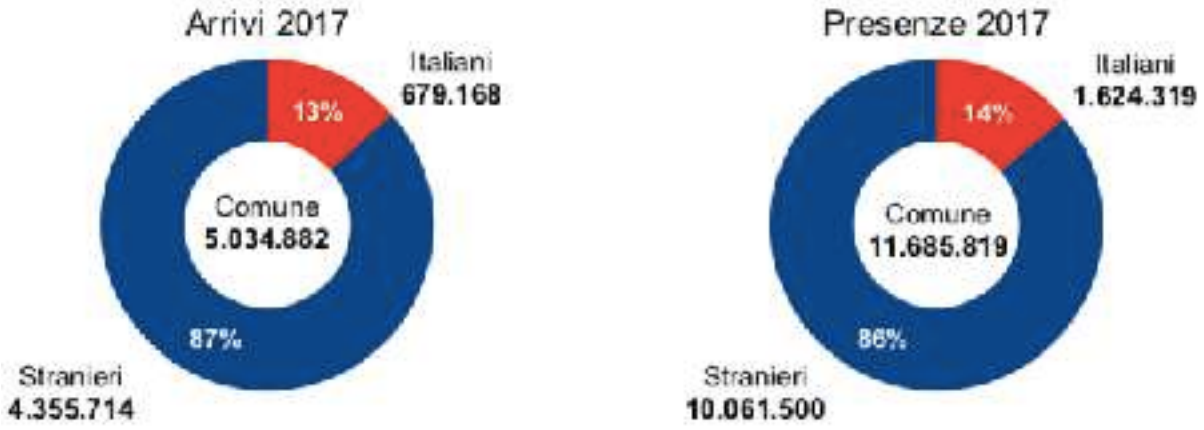


Grafico 6. La tipologia di turisti nel Comune di Venezia anno 2017



Mentre la tabella 4 si sofferma sulle strutture ricettive (alberghiere o complementari) e sulla tipologia di turisti, dividendoli in stranieri ed italiani nel Comune di Venezia negli anni 2016-2017,

il grafico 5 e il grafico 6 focalizzano la loro attenzione sulle percentuali delle strutture ricettive e sulla tipologia di turisti presenti nel Comune esclusivamente nell'anno 2017.

Tabella 5. Le strutture ricettive e la tipologia di turisti nella Città storica anni 2016-2017

CITTÀ STORICA	2016		2017		Var. % 16-17	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arr.	Pres.
Alberghiero	2.120.664	4.930.704	2.172.048	5.083.914	2,4%	3,1%
Complementare	775.390	2.114.909	983.500	2.778.378	26,8%	31,4%
TOTALE	**2.896.054**	**7.045.613**	**3.155.548**	**7.862.292**	**9,0%**	**11,6%**
Stranieri	2.550.319	6.225.578	2.785.884	6.964.780	9,2%	11,9%
Italiani	345.735	820.035	369.664	897.512	6,9%	9,4%

Tabella 6. Le strutture ricettive e la tipologia di turisti al Lido anni 2016-2017

LIDO	2016		2017		Var. % 16-17	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arr.	Pres.
Alberghiero	159.212	445.628	157.998	459.926	-0,8%	3,2%
Complementare	26.783	93.560	26.755	99.056	-0,1%	5,9%
TOTALE	**185.995**	**539.188**	**184.753**	**558.982**	**-0,7%**	**3,7%**
Stranieri	148.025	445.078	148.082	460.526	0,0%	3,5%
Italiani	37.970	94.110	36.671	98.456	-3,4%	4,6%

Tabella 7. Le strutture ricettive e la tipologia di turisti sulla Terraferma anni 2016-2017

TERRAFERMA	2016		2017		Var. % 16-17	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arr.	Pres.
Alberghiero	1.311.453	2.254.457	1.379.108	2.402.402	5,2%	6,6%
Complementare	252.065	672.530	315.473	862.143	25,2%	28,2%
TOTALE	**1.563.518**	**2.926.987**	**1.694.581**	**3.264.545**	**8,4%**	**11,5%**
Stranieri	1.296.382	2.312.634	1.421.748	2.636.194	9,7%	14,0%
Italiani	267.136	614.353	272.833	628.351	2,1%	2,3%

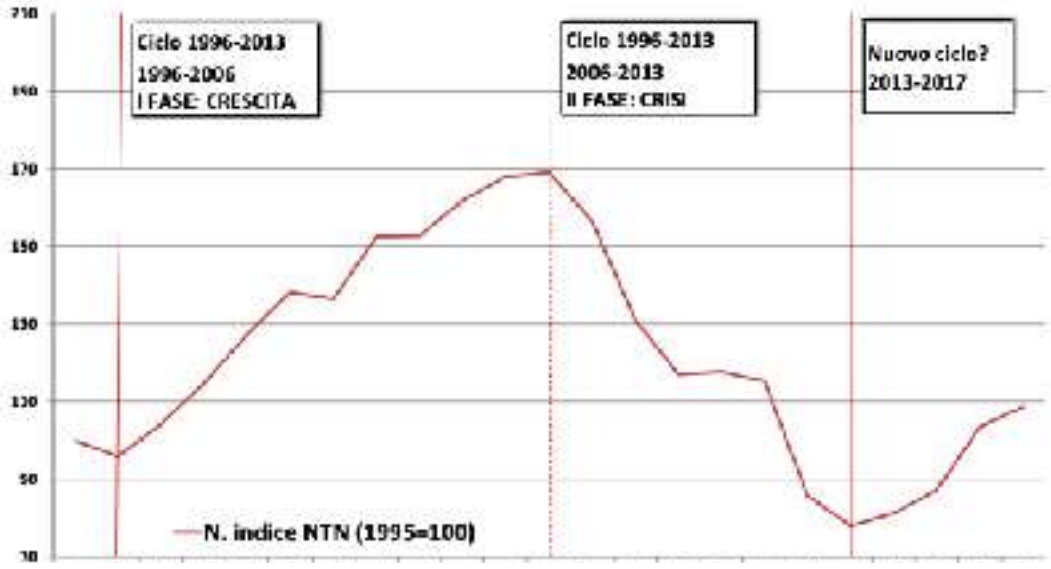
Fonte. Elaborazioni Comune di Venezia, Settore Turismo - Osservatorio del Turismo su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto

Per concludere le tabelle 5, 6 e 7 riassumono nello specifico la questione arrivi e presenze per gli anni 2016 e 2017, analizzando le strutture ricettive e la tipologia di turisti delle tre zone urbane (Città storica, Lido e Terraferma) del territorio del Comune di Venezia.

I.4. Il mercato immobiliare in Italia

Grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana ogni anno viene redatto un Rapporto Immobiliare 2018 che analizza in maniera dettagliata il settore residenziale. In questo rapporto vengono quindi analizzati dati relativi al mercato delle abitazioni in Italia nel 2017. Il mercato delle abitazioni è determinato dalla variazione della domanda che porta ad una variazione delle quantità oggetto di scambio.

Grafico 7. N. Indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1995-2017



Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Osservando il grafico 7 ci rendiamo conto che le abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN[1] con base pari a 100 nel 1995, raggiungono l'apice (169) nel 2006 diminuendo rovinosamente nel 2013 (78); dal 2014 in poi c'è stata una ripresa del numero delle case compravendute fino ad arrivare a 108 nel 2017.

[1] L'Agenzia delle Entrate rende disponibili i dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN). I dati sono forniti in serie trimestrale e con dettaglio provinciale e per capoluogo, a partire dal primo trimestre 2011.

Grafico 8. Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004 al 2017

Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Dal grafico 8 si evince invece che l'indice dei prezzi non corrisponde a quello delle compravendite; infatti la diminuzione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 ed è proseguita fino al 2017. Inoltre tra 2008 e 2011 a differenza dei restanti paesi europei, i prezzi rimangono alquanto stazionari: solo dal 2012 iniziano a scendere, mentre nel resto d'Europa i prezzi sono in crescita a partire dal 2014. Se prendiamo in considerazione gli anni 2015, 2016 e 2017 ci accorgiamo che c'è stata una ripresa del mercato immobiliare e una discesa minima dei prezzi. Il 18,6% registrato nel 2016 a livello di abitazioni acquistate ci segnala un aumento della domanda, di contro ai livelli antecedenti alla crisi 2012-2013. Le tendenze di crescita espresse nel 2016, sono continuate nel 2017 (seppur con un rallentamento) e quindi anche nel 2018; in conclusione il futuro sarà segnato dal perdurare della crescita negli scambi di abitazioni e dalla stazionarietà dei prezzi del mercato.

Il volume delle compravendite di abitazioni in Italia è stato nel 2017 pari a 542.480 NTN e si è registrato il quarto incremento annuo consecutivo, con un +4,9% rispetto al 2016.

Tabella 8. NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

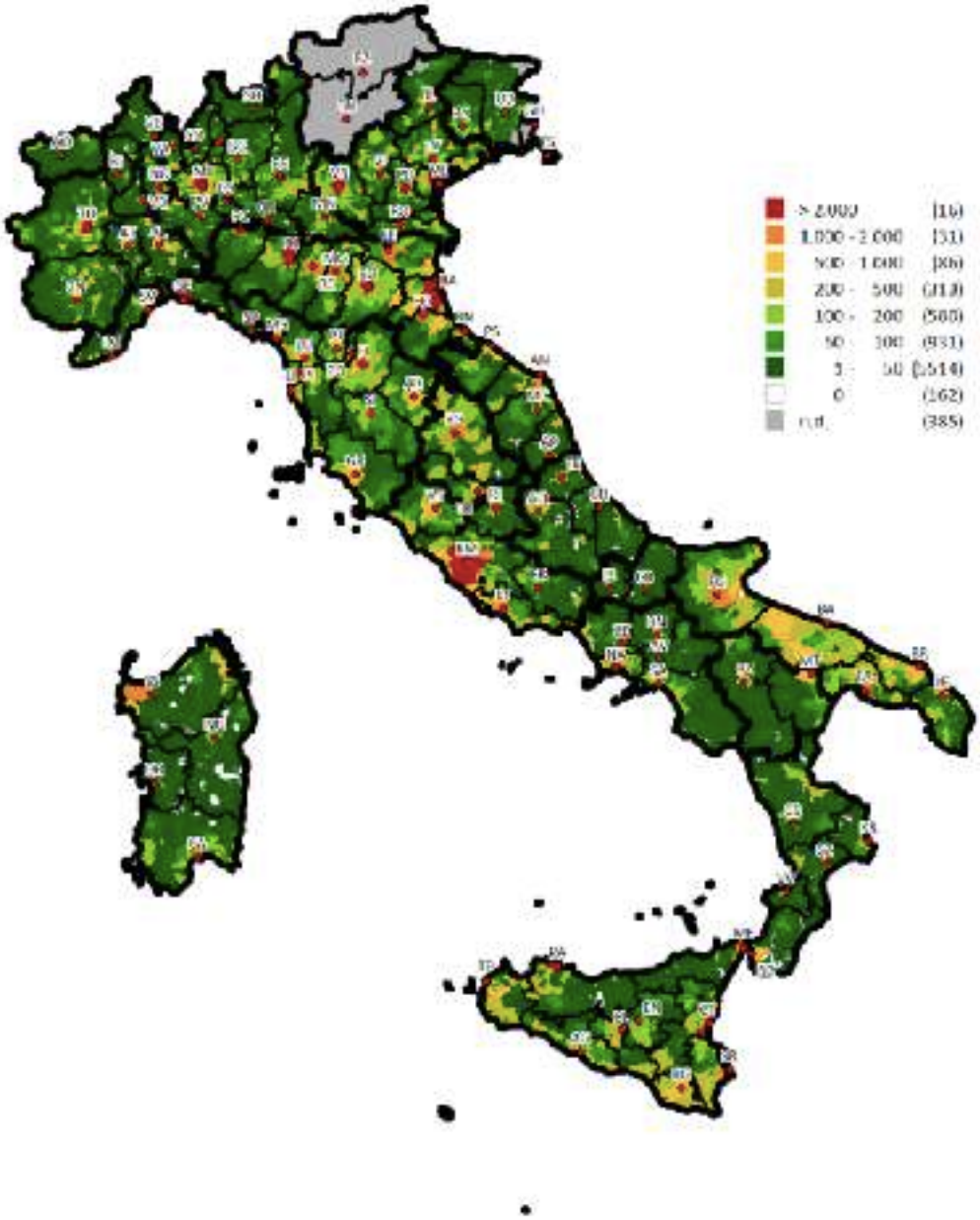
Area	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	187.482	5,3%	34,6%	1,94%	0,09
Nord Est	103.972	4,8%	19,2%	1,85%	0,08
Centro	111.832	3,5%	20,6%	1,68%	0,05
Sud	97.498	5,8%	17,1%	1,16%	0,06
Isole	46.697	4,9%	8,6%	1,12%	0,05
ITALIA	**542.480**	**4,9%**	**100,0%**	**1,59%**	**0,07**
Area (Capoluoghi)	**NTN 2017**	**Var.% NTN 2016/17**	**Quota NTN per Area**	**IMI 2017**	**Differenza IMI 2016/17**
Nord Ovest	59.899	5,3%	37,1%	2,43%	0,12
Nord Est	33.151	3,2%	17,8%	2,17%	0,06
Centro	53.027	3,2%	28,4%	2,07%	0,05
Sud	24.011	5,4%	12,9%	1,57%	0,06
Isole	16.374	5,7%	8,8%	1,55%	0,06
ITALIA	**186.472**	**4,4%**	**100,0%**	**2,04%**	**0,08**
Area (Non Capoluoghi)	**NTN 2017**	**Var.% NTN 2016/17**	**Quota NTN per Area**	**IMI 2017**	**Differenza IMI 2016/17**
Nord Ovest	127.582	5,4%	35,8%	1,78%	0,09
Nord Est	70.812	5,5%	19,9%	1,73%	0,08
Centro	58.805	3,8%	16,5%	1,44%	0,05
Sud	58.486	6,0%	16,4%	1,06%	0,05
Isole	30.323	4,5%	8,5%	0,97%	0,04
ITALIA	**356.008**	**5,2%**	**100,0%**	**1,48%**	**0,07**

Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Dalla tabella 8 si nota che la distribuzione dei volumi di scambio per macroaree geografiche del 2017, rispetto a quella del 2016, risulta più alta nelle aree del Nord Ovest (5,3%) e del Sud (5,8%), il Centro si ferma solo al 3,5% e infine il Nord Est (4,8%) e le Isole (4,9%) si mantengono in linea con il dato nazionale. Se invece consideriamo nel dettaglio i capoluoghi e i non capoluoghi, ci accorgiamo come la crescita osservata a livello nazionale, sia maggiore nei comuni non capoluogo (+5,2%), rispetto alle compravendite nei capoluoghi (+4,4). Nel 2017 l'IMI[2] è pari all'1,59%, in particolare i capoluoghi del Nord Ovest mostrano la migliore dinamica di mercato con un IMI pari al 2,43%. Osservando l'andamento degli indici del NTN del grafico 8 è evidente un crollo delle compravendite per tutte le macroaree, mentre nel 2014 il mercato si riprende e accelera fino ad arrivare al 2017.

[2] Intensità di mercato immobiliare.

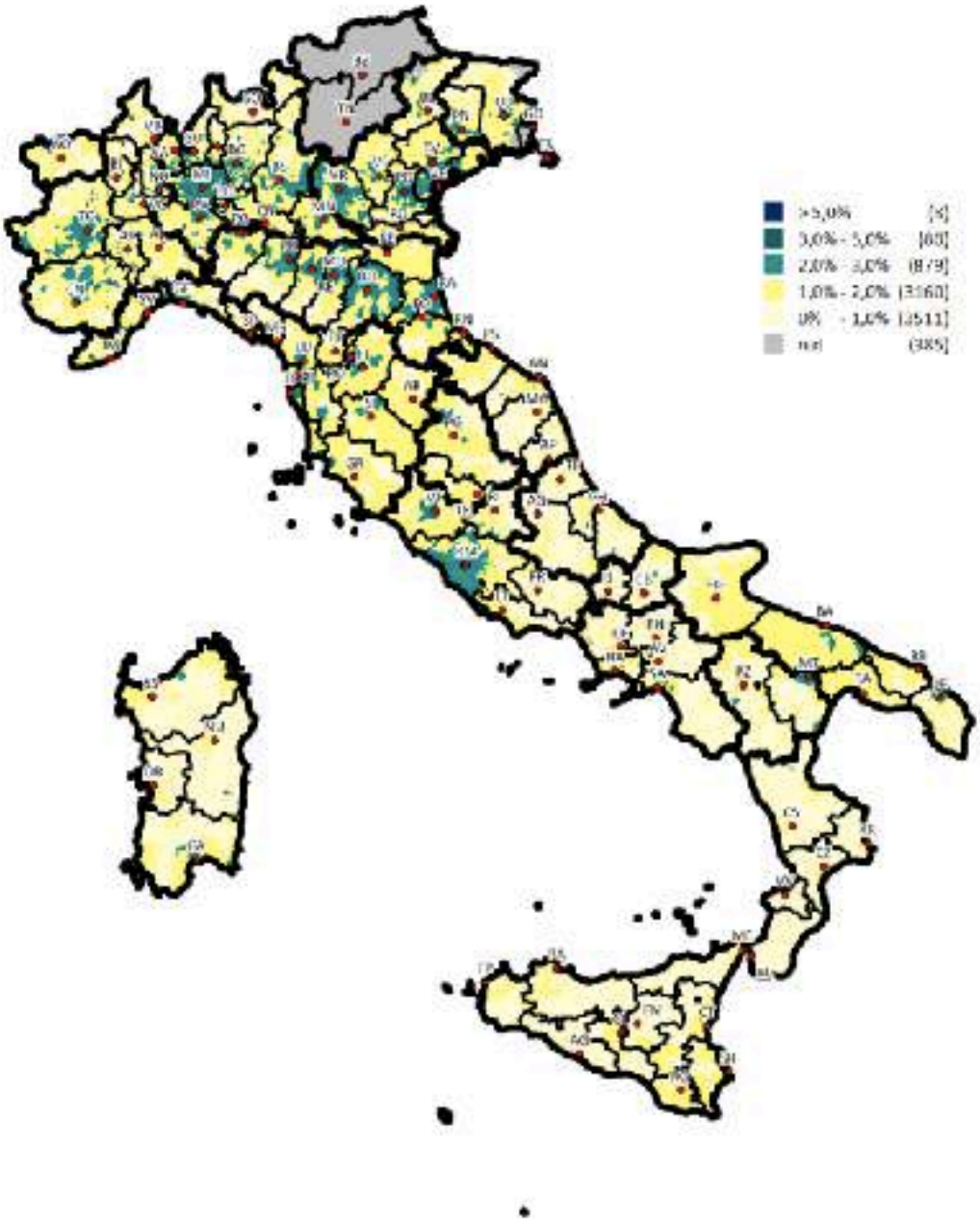
Immagine 1. Mappa distribuzione NTN 2017 nei comuni italiani



Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Abbiamo detto che nel 2017 si osserva una ripresa delle compravendite in tutte le macroaree, però la mappa della distribuzione comunale ci mostra che ci sono tantissimi comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi: dalla leggenda dell'immagine 1 possiamo evincere che sono circa 5.700 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (a cui si vanno ad aggiungere 162 comuni che non hanno avuto nessun tipo di compravendita), invece ce ne sono 133 in cui si sono compravendute 500 abitazioni.

Immagine 2. Mappa distribuzione IMI 2017 nei comuni italiani



Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Per quanto riguarda la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2017 osservando la leggenda dell'immagine 2 risulta che ci sono solo 83 comuni con un IMI superiore al 3%, 879 con IMI tra il 2 e 3% (soprattutto nelle regione del Nord) e circa 6.700 con un IMI inferiore al 2% (per la maggior parte nel Centro e nel Sud Italia).

Nel 2017 sono stati venduti più di 57 milioni di metri quadri di abitazioni con una superficie media per unità abitativa uguale a 105,8 m (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, maggio 2018).

Rispetto all'anno precedente la superficie compravenduta su scala nazionale è aumentata del 5,3%. Le abitazioni compravendute sono più piccole nei capoluoghi (98,6 m²) rispetto alle abitazioni acquistate nei comuni non capoluogo (110 m²).

Tabella 9. NTN 2017 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m²	da 50 m² fino a 85 m²	da 85 m² fino a 115 m²	da 115 m² fino a 145 m²	oltre 145 m²	Totale
Nord Ovest	17.799	65.808	50.699	24.906	28.271	187.482
Nord Est	6.530	29.020	29.796	16.806	21.822	104.972
Centro	9.249	37.414	31.198	17.293	16.688	111.832
Sud	9.967	23.825	25.278	18.614	14.810	92.498
Isole	5.014	12.427	11.781	9.218	8.256	46.697
ITALIA	**48.549**	**168.498**	**148.752**	**86.835**	**89.847**	**542.480**
Area (Capoluoghi)	**fino a 50 m²**	**da 50 m² fino a 85 m²**	**da 85 m² fino a 115 m²**	**da 115 m² fino a 145 m²**	**oltre 145 m²**	**Totale**
Nord Ovest	7.959	24.426	15.301	6.633	5.570	59.899
Nord Est	2.657	10.364	10.637	5.010	4.492	33.151
Centro	4.610	19.364	15.178	7.576	6.310	53.027
Sud	2.039	6.090	7.087	5.078	3.717	24.011
Isole	1.647	4.173	4.354	3.582	2.618	16.374
ITALIA	**18.922**	**64.406**	**52.557**	**27.879**	**22.708**	**186.472**
Area (Non Capoluoghi)	**fino a 50 m²**	**da 50 m² fino a 85 m²**	**da 85 m² fino a 115 m²**	**da 115 m² fino a 145 m²**	**oltre 145 m²**	**Totale**
Nord Ovest	9.830	41.382	35.398	18.272	22.701	127.582
Nord Est	3.872	18.656	19.158	11.796	17.330	70.812
Centro	4.630	18.060	16.020	9.717	10.378	58.805
Sud	7.928	17.739	18.191	13.536	11.092	68.486
Isole	3.367	8.254	7.427	5.636	5.638	30.323
ITALIA	**29.627**	**104.091**	**96.195**	**58.956**	**67.139**	**356.008**

Fonte. Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale a cura dell'OMI

Nella tabella 9 è riportata la distribuzione nazionale per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi delle compravendite in termini NTN divisa in classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² ad 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² a 145 m², oltre 145 m²). Si può notare che l'abitazione maggiormente venduta nel 2017 è quella tra 50 m² e 85 m² con un totale di 168.498 compravendite in tutta Italia. Infine in termini di variazioni nel 2017, rispetto al 2016 si è avuta una crescita delle compravendite per tutte le diverse classi dimensionali, sintomo della ripresa del mercato immobiliare italiano (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 22 maggio 2018).

I.5. Il mercato immobiliare veneto e veneziano

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) si occupa ogni anno della redazione delle statistiche regionali riguardo al mercato immobiliare residenziale. La pubblicazione relativa all'anno 2018 analizza la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale del Veneto attraverso l'elaborazione dei dati forniti dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi[3] e dall'OMI. Il territorio della regione Veneto è composto da 571 comuni (575 nel 2017), suddivisi a loro volta in sette province amministrative: Venezia (44), Belluno (63), Padova (102), Rovigo (50), Treviso (95), Verona (98) e Vicenza (119). Il settore residenziale del Veneto con 2.630.546 unità immobiliari, rappresenta l'8% dello stock nazionale, invece il volume delle compravendite (che nel 2018 è stato di 54.477 NTN), è pari al 10% dell'intero mercato italiano, quindi questo ci fa capire la vitalità del Veneto nel campo immobiliare. Il mercato immobiliare della regione è in continua crescita dal 2014 e nel 2018, come si può osservare dalla tabella 10 ha segnato un +10% rispetto al 2017, con una crescita quasi doppia rispetto a quella registrata lo scorso anno (+5,3%) e maggiore rispetto a quella italiana (+6,5%). Il numero di unità compravendute nel 2018 (54.477) è pari al 2,07% dello stock immobiliare abitativo regionale. La provincia di Venezia si conferma quella più attiva da questo punto di vista con un IMI del 2,33%, seguono Padova con 2,29%, Verona con 2,23%, Treviso con 2,00% e Vicenza con 1,84%, superando addirittura il valore medio nazionale che nel 2018 è stato dell'1,69%.

Tabella 10. NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

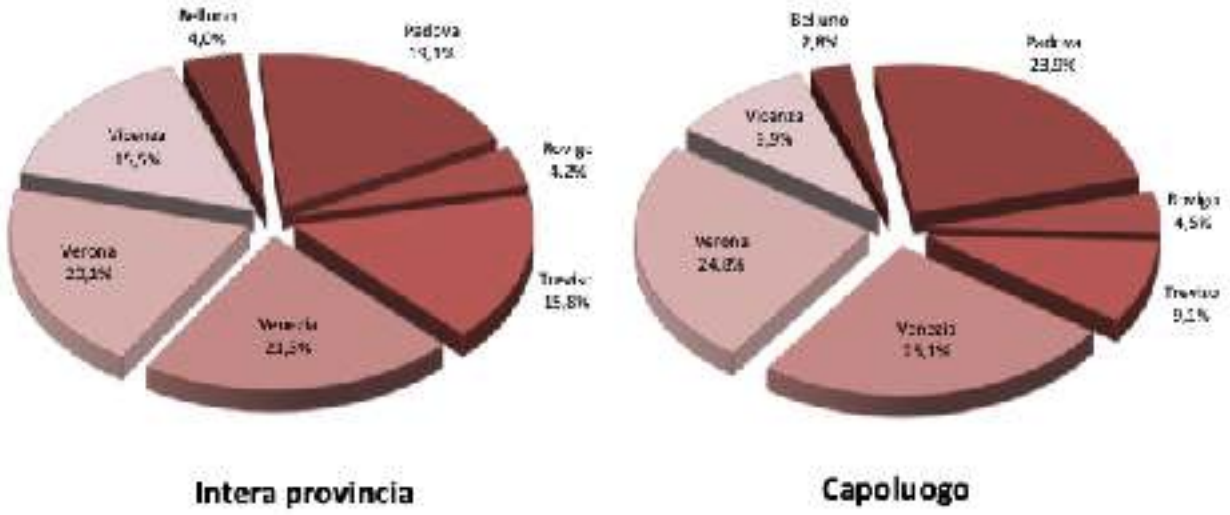
Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Belluno	2.155	11,6%	4,0%	1,31%	0,13
Padova	10.406	12,5%	19,1%	2,29%	0,25
Rovigo	2.307	8,7%	4,2%	1,74%	0,14
Treviso	8.599	11,3%	15,8%	2,00%	0,20
Venezia	11.807	9,4%	21,3%	2,33%	0,19
Verona	10.958	5,5%	20,1%	2,23%	0,11
Vicenza	8.420	13,8%	15,5%	1,84%	0,20
Veneto	**54.477**	**10,0%**	**100,0%**	**2,07%**	**0,18**

Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

[3] La Direzione Centrale Servizi Estimativi, che fa capo all'Agenzia delle Entrate si divide in Ufficio Servizi valutazione immobiliare, Ufficio Coordinamento stime fiscali e consulenze specialistiche e Ufficio Sviluppo metodi controllo qualità estimativa.

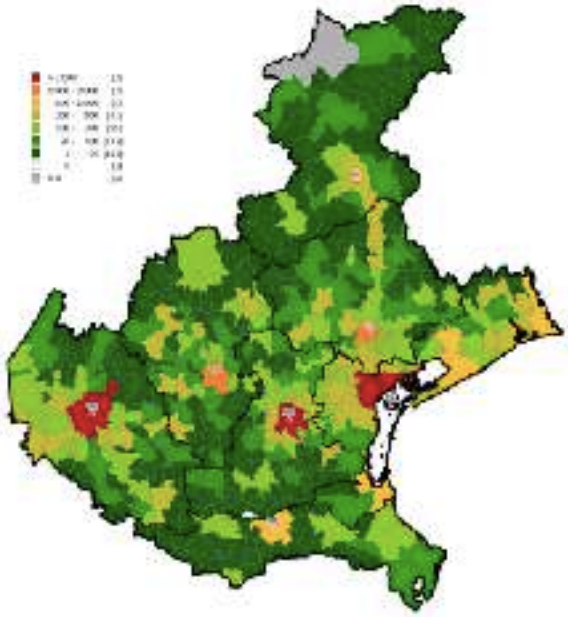
Il grafico 9, che rappresenta la distribuzione del NTN 2018 per intera provincia o per capoluogo, sottolinea che Venezia, Verona e Padova sono le tre città a detenere la porzione più grande dell'intero mercato regionale, Venezia che si conferma la più attiva in assoluto con 21,3% (intera provincia) e 25,1% (capoluogo).

Grafico 9. Distribuzione del NTN 2018 per intera provincia e per capoluogo



Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

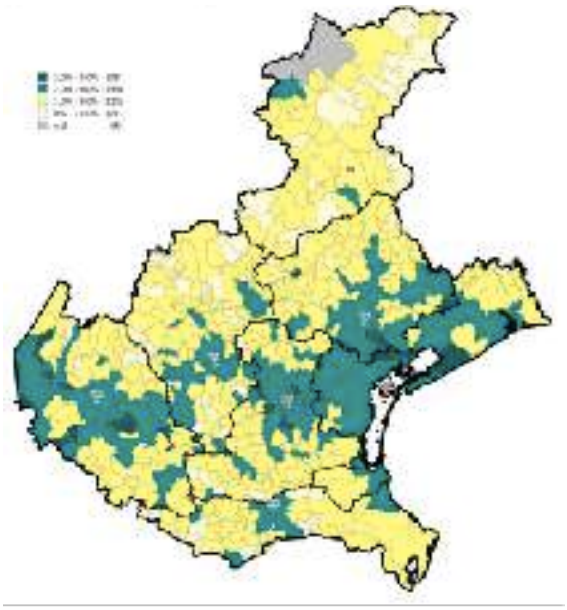
Immagine 3. Distribuzione NTN nei comuni della regione Veneto



Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

A proposito del numero di transazioni normalizzate (NTN), attraverso l'immagine 3 riusciamo perfettamente a cogliere in quali zone se ne sono avute maggiormente, che sono appunto quelle segnate in rosso, Venezia, Verona e Padova, mentre nell'immagine 4 si evidenziano quelle con la maggiore intensità del mercato immobiliare (IMI).

Immagine 4. Distribuzione IMI nei comuni della regione Veneto



Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

Tabella 11. NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Belluno	216	569	574	355	471	2.185
Padova	527	2.089	2.882	2.090	2.819	10.406
Rovigo	176	552	554	426	599	2.307
Treviso	284	2.052	2.383	1.482	2.391	8.592
Venezia	1.027	3.937	3.242	1.677	1.723	11.607
Verona	507	2.800	3.275	1.859	2.520	10.959
Vicenza	406	1.935	2.209	1.526	2.343	8.420
Veneto	**3.143**	**13.934**	**15.119**	**9.415**	**12.866**	**54.477**

Tabella 12. NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Belluno	42	97	99	82	61	381
Padova	370	621	1.013	663	575	3.242
Rovigo	57	172	147	119	113	607
Treviso	35	284	414	249	249	1.230
Venezia	189	1.180	1.168	507	365	3.410
Verona	175	947	1.218	578	442	3.359
Vicenza	97	352	429	255	205	1.338
Veneto	**966**	**3.653**	**4.488**	**2.451**	**2.010**	**13.568**

Le tabelle 11 e 12, come la tabella 9, riportano la distribuzione delle compravendite in termini NTN divisa in classi di superficie delle abitazioni per intera provincia (fino a 50 m², da 50 m² ad 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² a 145 m², oltre 145 m²) e per capoluogo. Si può notare che l'abitazione maggiormente venduta nel 2018 in Veneto è quella tra 85 m² e 115 m² con un totale di 15.119 compravendite per intera provincia e 4.488 per capoluogo.

Tabella 13. Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Belluno	1.056	0,00%	1.076	0,10%
Padova	1.828	-0,80%	1.128	-2,20%
Rovigo	1.129	-0,20%	1.043	-0,40%
Treviso	1.381	0,00%	1.182	-0,10%
Venezia	2.597	-0,60%	1.568	-0,50%
Verona	1.779	0,20%	1.249	0,70%
Vicenza	1.716	-1,30%	1.323	-1,00%
Veneto	**1.912**	**-0,50%**	**1.262**	**-0,60%**

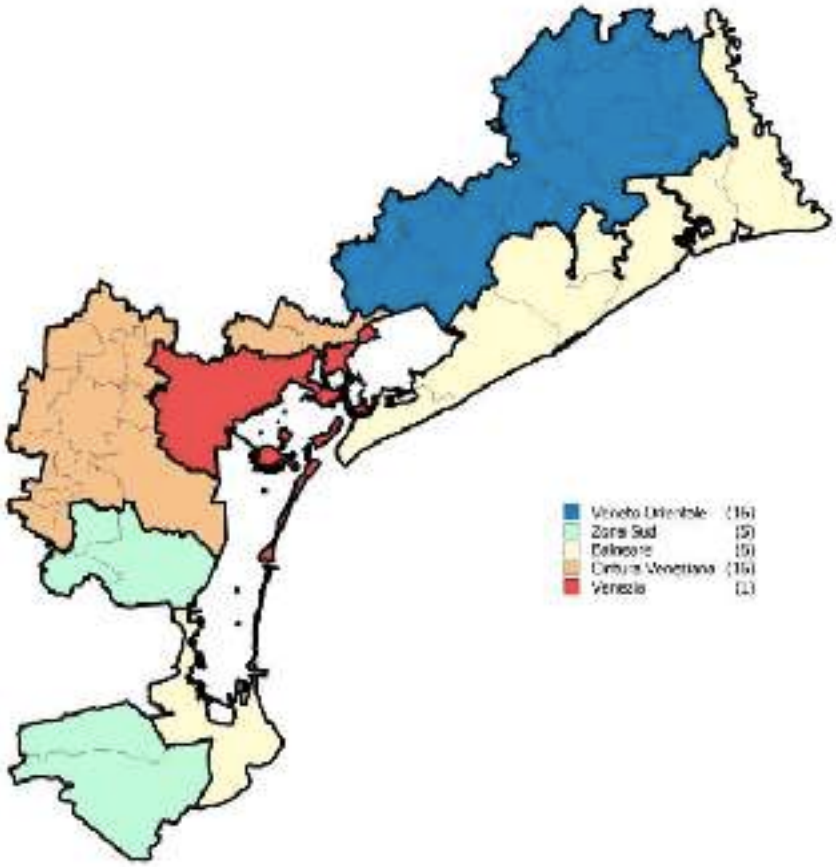
Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

Infine nella tabella 13 sono riportate le quotazioni medie delle abitazioni e la variazione % del 2017/18 per capoluogo e per il resto della provincia. Il dato che ci balza immediatamente all'occhio è sicuramente il calo dei prezzi del -0,50% per entrambe le classificazioni. La quotazione media del Veneto è di 1.912 €/m² per i capoluoghi e di 1.262 €/m² per gli altri comuni. Il capoluogo con il prezzo maggiore rispetto agli altri è Venezia con 2.597 €/m², prezzo con cui distanzia di gran lunga gli altri capoluoghi, che hanno tutti quotazioni sotto i 2.000 €/m² (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 4 giugno 2019). Concentriamo ora la nostra attenzione sul mercato immobiliare

residenziale della provincia di Venezia, costituita da 44 comuni e suddivisa in 5 macroaree, come si può osservare dall'immagine 5, con caratteristiche territoriali simili:

- Veneto Orientale;
- Zona sud;
- Zona Balneare (fascia costiera esclusa la città di Venezia);
- Cintura Veneziana (comuni di prima e seconda fascia del capoluogo);
- Venezia (comune capoluogo).

Immagine 5. Macroaree provinciali di Venezia



Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

Tabella 14. NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Cintura Veneziana	3.179	11,5%	27,4%	2,54%	0,25
Veneto Orientale	1.638	15,9%	13,3%	2,12%	0,28
Zona Balneare	3.095	9,4%	26,7%	2,36%	0,19
Zona Sud	386	7,2%	3,3%	1,70%	0,11
Venezia Capoluogo	3.410	5,2%	29,4%	2,32%	0,11
Venezia	11.607	9,4%	100,0%	2,33%	0,19

Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

La tabella 14 riporta i dati del NTN rilevati nel 2018 a livello provinciale, divisi per singola macroarea e le variazioni rispetto al 2017, la quota in % sull'intera provincia, l'IMI del 2018 e la sua differenza rispetto al 2017. In generale il mercato provinciale mostra un incremento rispetto al 2017, facendo registrare un aumento del 9,4%; anche all'interno della provincia tutte le zone mostrano una tendenza positiva con valori che vanno dal +5,2% del capoluogo, al +11,5% della Cintura Veneziana e al 15,9% del Veneto Orientale. Venezia Capoluogo e la Cintura Veneziana sono le due aree in cui si sono concluse il maggior numero di compravendite, rispettivamente 3.410 e 3.179 (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 4 giugno 2019). Oltre all'OMI ci sono anche altri enti o agenzie che si occupano di redigere report riguardo alle dinamiche immobiliari del territorio veneziano: una fra tutte è sicuramente Engel & Völkers, agenzia immobiliare che si occupa della vendita e dell'affitto di immobili in Italia, vantando un'esperienza di 40 anni nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di pregio. È un'azienda presente con 800 uffici residenziali e commerciali in più di 30 Paesi e 4 continenti. Il Gruppo consta di 11.000 collaboratori in tutto il mondo. In Italia il loro network, già costituito da più di 50 sedi operative, è in forte crescita. L'agenzia offre ai clienti una vasta scelta tra locazioni e compravendite di case, ville, appartamenti, loft ed intermediazione di altri tipi di proprietà, sia per i privati che per le aziende (Engel & Völkers Italia). Engel & Völkers si è occupata anche di redigere un Market Report di Venezia che va ad analizzare le dinamiche del mercato residenziale italiano e veneziano. Punto di partenza sono sicuramente i dati che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha diffuso, che sottolineano come le compravendite residenziali in Italia nel 2017 hanno raggiunto quota 542.480, con una crescita del +4,9% rispetto al 2016, crescita continuata anche nel 2018 con un +4,3%, per il terzo anno consecutivo. Nel 2018 si era previsto un aumento fino a 566.057 delle compravendite, dato che è arrivato a 600.000 nel 2019. A determinare questa crescita hanno contribuito tre fattori:

- aumento della richiesta di abitazioni di taglio medio nelle grandi città;
- riduzione dei margini di sconto sui prezzi;
- diminuzione dei tempi di vendita.

Per quanto riguarda Venezia sappiamo che il corpo principale della città è composto da 118 isole, invece il resto della Provincia si trova sulla terraferma. Il più importante fattore economico a Venezia è sicuramente il turismo. Le zone più ricercate a Venezia si trovano nel centro storico, lungo il Canal Grande, infatti gli appartamenti che si affacciano su di esso sono valutati con i prezzi al metro quadro più elevati. Ad esempio un appartamento restaurato che si affaccia sul Ponte di Rialto può costare addirittura 12.000 euro al metro quadro, fino ad arrivare a 20.000 euro; stesso discorso vale per Piazza San Marco. In generale le zone più soggette alla compravendita di immobili residenziali sono San Marco, San Polo e Dorsoduro. Venezia è sicuramente connotata da un mercato in continua crescita da parte di investitori internazionali, ma anche italiani che puntano al raggiungimento di una rendita economica. Come ci dice la fonte Nomisma[4], Venezia è la prima città italiana per investimenti immobiliari, circa il 36% (Engel & Völkers Venezia, 2018). I dati diffusi dall'OMI[5] ci dicono che nel 2017 le compravendite che si sono svolte nel Comune di Venezia (Isola e Terraferma) sono state 3.238, come si evince dalla tabella 15. Analogamente a quanto fatto in precedenza per l'intera provincia, divisa per comodità in 5 macroaree, anche il territorio comunale di Venezia è stato diviso in 4 macroaree urbane:

- Centro Storico e Giudecca;
- Lido di Venezia;
- Isole Minori;
- Terraferma (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 4 giugno 2019).

[4] Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per il settore pubblico, le imprese private, i gruppi bancari e le associazioni di categoria a livello nazionale e internazionale. Nomisma presidia oggi molti ambiti dell'economia tra cui la valutazione immobiliare. Nomisma, società di studi economici, è stata fondata a Bologna nel 1981 in forma di società per azioni, su iniziativa di Nerio Nesi e Francesco Bignardi, allora presidente e direttore generale di BNL. I due promotori ottennero il sostegno delle principali banche italiane e di alcune banche internazionali e affidarono il coordinamento dell'attività di ricerca a Romano Prodi, professore di economia e politica industriale all'Università di Bologna.

[5] L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tabella 15. Transazioni nelle macro-aree urbane del Comune di Venezia anni 2016-2017

Macroaree urbane	Anno 2016	Anno 2017	Var % NTN 2016 /2017
C. Storico e Giudecca	715	780	+9,1%
Lido di Venezia	234	222	-5,1%
Isole Minori	107	106	-0,9%
Terraferma (Mestre e dint.)	2.086	2.097	0,5%
n.d.	102	33	-
Venezia Comune	**3.243**	**3.238**	**-0,2%**

Fonte. Note Territoriali OMI - Agenzia delle Entrate

Sempre dalla tabella 15 ricaviamo il dato secondo cui il maggior numero di compravendite sono avvenute nella macroarea Terraferma (Mestre e limitrofi) con 2.086 nell'anno 2016 e 2.097 nell'anno 2017. A seguire troviamo Venezia Città e Giudecca, mentre si registra un lieve calo al Lido (-5,1%) e nelle Isole Minori (-0,9%). In generale possiamo affermare che gli acquirenti internazionali contribuiscono all'incremento e alla costante crescita del mercato immobiliare veneziano, e circa il 75% dei clienti acquistano seconde case con il fine di ottenere una rendita economica derivante da un affitto turistico (8-10% lordo).

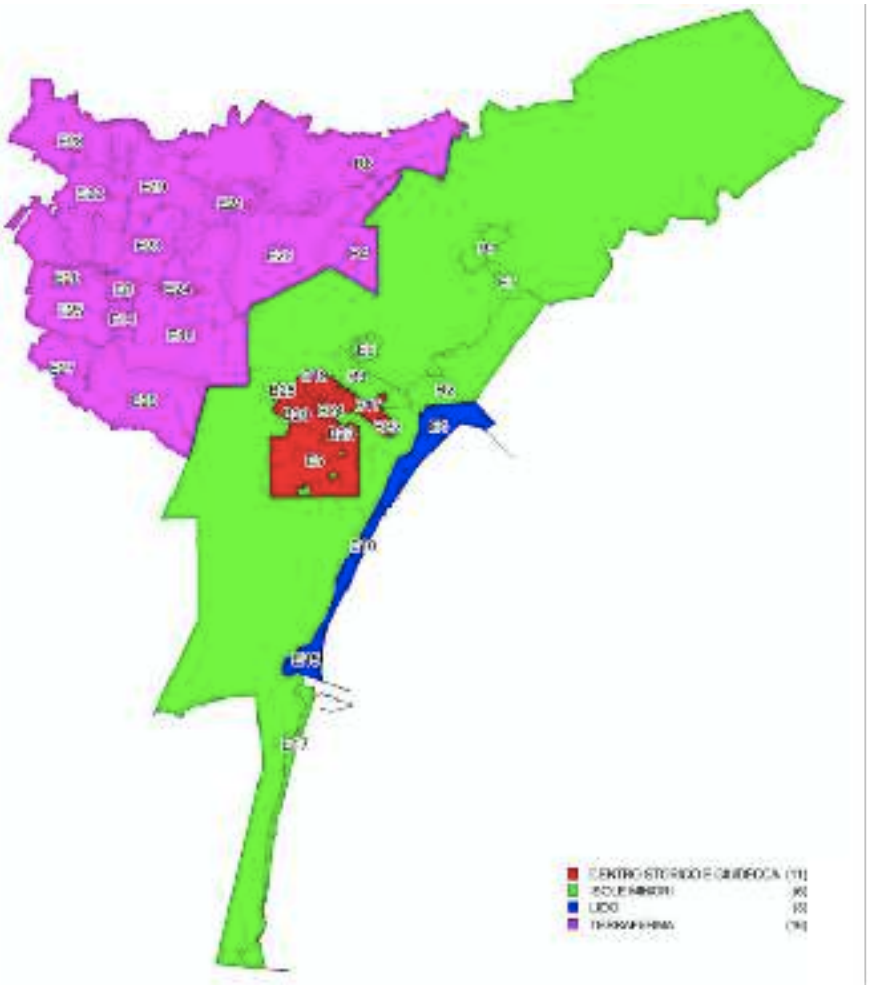
Tabella 16. NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro Storico e Giudecca	755	-4,4%	22,2%	1,81%	-0,09
Lido	220	1,0%	6,0%	2,11%	0,03
Isole Minori	104	-2,2%	3,0%	1,63%	-0,04
Terraferma	2.300	9,6%	67,4%	2,61%	0,23
n.d.	26	0,0%	0,7%	7,68%	0,18
VENEZIA	**3.410**	**5,2%**	**100,0%**	**2,32%**	**0,11**

Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

Osservando la tabella 16 notiamo immediatamente che anche nel 2018 la situazione non è cambiata di molto e la Terraferma si conferma la macroarea con il maggior numero di compravendite, 2.300 per esattezza; a seguire troviamo il Centro Storico e la Giudecca con 755 NTN, in calo rispetto al 2017 (780 NTN, dato presente nella tabella 15) e infine Lido e Isole Minori non si discostano di molto rispetto ai risultati del 2017.

Immagine 6. Macroaree urbane di Venezia



Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

L'immagine 6 mostra come le 4 macroaree urbane di Venezia siano a loro volta composte dalle 36 zone OMI che costituiscono l'intero territorio comunale di Venezia: il Centro Storico e la Giudecca sono costituite da 11 zone, le Isole Minori da 6, il Lido da 3 e infine la Terraferma da 16 (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 4 giugno 2019).

La tabella 17 ci spiega più nel dettaglio come si articolano le compravendite immobiliari nelle micro-zone urbane di Venezia negli anni 2016 e 2017. Come si evince le zone più richieste sono Cannaregio sud, nord e Castello ovest. Le compravendite nella zona di San Marco invece rimangono stabili in questo biennio.

Tabella 17. Numero di compravendite per micro-zone urbane di Venezia anni 2016-2017

Zone	Anno 2016	Anno 2017	Var % 2016 / 2017
Cannaregio sud	106	109	+ 2,8%
San Polo	54	47	-13%
Castello ovest	120	121	+ 0,8%
Cannaregio Nord	92	115	+ 25%
Dorsoduro Ovest	42	45	+ 7,1%
Castello est	66	72	+ 9,1%
Sant'Elena	21	25	+ 19%
Dorsoduro est	53	47	-11,3%
San Marco	76	76	0%
Santa Croce	47	66	+40,4%
Giudecca	38	58	+52,6%
Totale	715	780	+ 9,1%

Fonte. Note Territoriali OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 18. NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

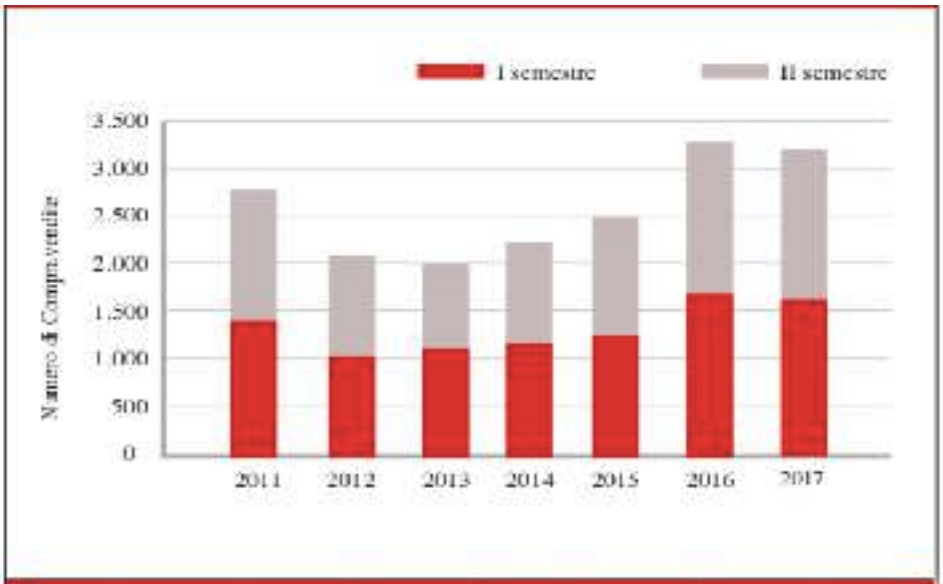
Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B15	Cannaregio Sud	109	-3,4%	1,82%	4.000	0,0%
B16	San Polo	75	53,5%	2,01%	4.888	-0,8%
B17	Castello Ovest	98	-18,6%	1,81%	4.513	-0,3%
B19	Cannaregio Nord	102	-10,9%	1,97%	4.050	0,0%
B20	Dorsoduro Ovest	23	-45,8%	1,12%	4.375	-1,4%
B21	Castello Est	72	-0,7%	2,12%	3.933	-5,8%
B22	Sant'Elena	18	-28,1%	1,63%	4.000	0,0%
B23	Dorsoduro Est	59	5,8%	1,89%	4.688	-0,3%
B24	San Marco	67	-11,4%	1,98%	5.300	-0,5%
B25	Santa Croce	77	16,3%	2,03%	4.025	-0,6%
E5	Giudecca	55	-4,0%	1,46%	4.000	0,0%
CENTRO STORICO E GIUDECCA		755	-4,4%	1,81%	4.351	-0,8%

Fonte. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto a cura dell'OMI

Come mostra la tabella 18 anche nel 2018 le zone più richieste continuano ad essere Cannaregio sud, nord e Castello ovest, invece per quanto riguarda San Marco rispetto al biennio 2016/2017 le compravendite hanno subito un calo (67 NTN). Il biennio 2017/2018 in termini di variazione % NTN si chiude con un -4,4% e con 755 compravendite totali portate a termine.

In conclusione nel grafico 10 abbiamo un quadro completo di come le compravendite si siano evolute nel Comune di Venezia, in un lasso di tempo più lungo, in particolare dal 2011 al 2017. Dopo l'anno 2011 si è avuto un lieve calo delle compravendite, che hanno ripreso a crescere in maniera più consistente dall'anno 2015 (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, 4 giugno 2019).

Grafico 10. Evoluzione delle compravendite nel Comune di Venezia dal 2011 al 2017



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
I sem.	1.316	1.087	1.093	1.186	1.236	1.612	1.638
II sem.	1.486	1.111	1.091	1.148	1.371	1.601	1.600
Var. %	8,3	-21,0	-0,1	+5,7	+15,6	+46,8	-0,7%

Fonte. Note Territoriali OMI - Agenzia delle Entrate - Note territoriali 2011-2017

Capitolo II

La Laguna va preservata dal turismo

Nel primo capitolo ho analizzato la situazione economica attuale della regione Veneto e nello specifico di Venezia. Soprattutto negli ultimi anni la città ha visto una crescita massiccia del turismo, crescita dovuta anche alle grandi navi che ogni giorno trasportano tantissimi visitatori. Nel secondo capitolo mi concentrerò sul fenomeno turistico, evidenziando i principali effetti negativi causati dell'overtourism e mettendo in luce un insieme di linee guida che possano aiutare le città a colmare la lacuna nella gestione dei flussi turistici che si sono sempre più diffusi negli ultimi anni.

II.1. Turismo e città d'arte

Il turismo è da sempre stato considerato come un fenomeno in continua evoluzione. Tra il 1960 e il 2017 la popolazione mondiale è passata da 3.032.160.40 a 7.530.360.15 (World Bank, 2018). Tra il 1950 e il 2017 il numero dei turisti è aumentato da 25 milioni a 1.3 miliardi e ci si aspetta che nel 2030 si arrivi a 1.8 miliardi (UNWTO, 2018). Questi dati ci suggeriscono quindi un conseguente aumento della mobilità globale e della domanda turistica che hanno portato in anni recenti alla nascita del fenomeno dell'overtourism. Il termine overtourism è un neologismo che può essere tradotto in italiano come "sovraffolamento turistico", creato nel 2016 da Skift[6] ed associato ad una serie di concetti: la vivibilità di un territorio, il benessere dei residenti, l'esperienza dei visitatori e la misura in cui sia i residenti che i visitatori hanno un coinvolgimento diretto o indiretto nel fenomeno turistico (Postma, 2013; Bellini, Go e Pasquinelli, 2016; World Travel & Tourism Council, 2017; Milano, 2018). L'overtourism viene descritto come un'eccessiva crescita di visitatori che porta ad un sovraffollamento di determinate aree in cui i residenti subiscono le conseguenze di un turismo stagionale, che causa cambiamenti al loro stile di vita con una perdita di benessere ed in questo senso l'overtourism non è solo associato all'ingente numero di turisti, ma anche allo sfruttamento delle risorse di un determinato luogo (Milano, Novelli e Cheer, 2019). In realtà il dibattito riguardo al fenomeno turistico era stato preso in considerazione già dalla fine degli anni

[6] Fondato da Rafat Ali nell'agosto del 2012, questa piattaforma è nata con l'ambizione di diventare la homepage quotidiana del settore dei viaggi globali. Lo scopo è aiutare l'industria dei viaggi a comprendere il comportamento variabile dei viaggiatori.

’90 dagli studiosi Jan van der Borg[7], Paolo Costa[8] e Giuseppe Gotti[9] dell’Università di Venezia, che si sono occupati dell’analisi del turismo nelle città patrimonio europeo. Ovviamente queste città attraggono tantissimi visitatori, generando benefici e costi; quando i costi superano i benefici, la crescita del turismo non è più sostenibile ed intervenire diventa necessario. Il turismo non solo va a minare la vitalità dell’economia locale, ma anche l’integrità del patrimonio culturale ed artistico e la qualità di vita dei residenti. Nello specifico University of Venice International Center of Studies on the Tourism Economy (CISET) e UNESCO-ROSTE[10] hanno studiato il fenomeno del turismo a Venezia e nelle altre città d’arte, contestualizzandolo nel programma di ricerca “Art Cities and Visitors Flow” a partire dal 1990. Lo scopo di questo programma di ricerca era quello di descrivere l’impatto che i flussi turistici avevano sulle città d’arte e di elaborare un insieme di linee guida che potessero aiutare le città a gestire il fenomeno del turismo in maniera più adeguata già all’epoca. Nella primavera del 1991, fu svolto un sondaggio in 20 città culturali tra cui rientrò anche Venezia. Il sondaggio servì a delineare un primo quadro del turismo nelle città d’arte. Costa e van der Borg fornirono una descrizione dettagliata della metodologia e dei risultati. La maggior parte delle città è stata investita da una crescita del numero dei visitatori, una tendenza che è stata vista sempre di buon grado dalle autorità locali. Il mix di turisti (turisti che alloggiano) ed escursionisti (turisti giornalieri) varia notevolmente. I turisti spendono in media solo due notti nelle città d’arte. Tutte le città sottolineano l’importanza del turismo per l’economia locale: il turismo contribuisce alla crescita locale e molte persone sono impiegate nell’industria turistica. In molte città il turismo è la principale attività economica e l’unica risorsa per la crescita e lo sviluppo dell’economia locale. È emerso che i turisti spendono più su base giornaliera rispetto agli escursionisti. Come aspetto negativo del turismo c’è però l’accesso facilitato a queste città da parte di macchine e bus turistici che provocano un incremento dell’inquinamento dell’ambiente. Misure restrittive dirette alla

---

[7] Jan van der Borg ha conseguito il dottorato in Economia presso l'Università Erasmus di Rotterdam nel 1991, discutendo una tesi dal titolo “*The Impact of Tourism on Urban Development: Towards a Theory of Urban Tourism and its Application to the Case of Venice*”. Jan van der Borg è ricercatore presso il Centro Internazionale per lo Studio dell'Economia del Turismo, Università di Venezia e consulente per l'UNESCO, il Consiglio d'Europa e la Commissione europea sulle questioni relative alle città storiche. Inoltre, egli presiede il consiglio di amministrazione di EURICUR (Istituto europeo di ricerca comparata urbana) fondato nel 1989 dai sindaci di Barcellona e Rotterdam e dall'Università Erasmus Rotterdam per stimolare ricerche comparative internazionali fondamentali su questioni che interessano le città. Nel corso degli anni, Euricur si è evoluta in una rete di ricerca multi-locale, coinvolgendo operatori urbani, ricercatori associati e diverse università per studiare temi di valore strategico per le regioni urbane di oggi e del futuro.

[8] Paolo Costa è un politico ed economista italiano ed è stato Rettore dell’Università Ca’ Foscari di Venezia e sindaco di Venezia dal 2000 al 2005.

[9] Giuseppe Gotti è un ricercatore freelance presso lo studio di consulenza NOMISMA, con sede a Bologna ed è specializzato nel turismo urbano.

[10] L'Ufficio Regionale per la Scienza e la Cultura dell'UNESCO in Europa (UNESCO Regional Bureau for Science and Culture in Europe), situato a Venezia, è l'unico ufficio dell'UNESCO nella regione con un mandato specifico per lo sviluppo e l'attuazione del programma. Il loro compito è quello di facilitare l'avanzamento del programma generale UNESCO attraverso azioni specializzate e interdisciplinari nel campo della cultura e delle scienze naturali, per promuovere lo sviluppo sostenibile, il dialogo, la riconciliazione, e la cooperazione, con particolare attenzione all'Europa sudorientale e al bacino del Mediterraneo. L'ufficio comprende un'antenna a Sarajevo, responsabile dell'attuazione delle attività in Bosnia-Erzegovina. Sostiene inoltre lo sviluppo e l'attuazione di programmi e la partecipazione ai quadri di sviluppo delle Nazioni Unite, in altri paesi della regione, come richiesto.

gestione del traffico nei centri storici sono state applicate dalla maggior parte delle città che hanno preso parte al sondaggio. Vandalismo e crimine si sono intensificati a seguito della crescita del numero dei visitatori. Inoltre, queste città hanno citato la congestione e i problemi legati ai parcheggi emersi nei centri storici come principale effetto negativo per la popolazione locale. La possibilità che il turismo abbia gradualmente peggiorato le altre funzioni urbane è stata menzionata solo da Venezia. Nemmeno una città nel sondaggio disponeva di una coerente ed esplicita strategia di sviluppo del turismo, né lo sviluppo del turismo veniva monitorato continuamente. Solo poche città stavano lavorando su misure per ridurre l'impatto negativo che il turismo stava generando. L'indagine ha confermato soprattutto che la questione dell'impatto del turismo è diventata sempre più importante per le città ricche di patrimonio culturale. Tuttavia, non esistevano in passato molte prove empiriche sui meccanismi che guidavano la generazione di effetti positivi e negativi a livello cittadino e, quindi, sulle strategie di gestione del turismo. Il CISET dell'Università di Venezia ha deciso di organizzare uno studio approfondito del turismo a livello internazionale e della gestione di esso nelle città culturali, con i tre seguenti obiettivi:

1) identificare i singoli effetti che insieme formano l'impatto del turismo sull'economia urbana;
2) ricostruire i meccanismi che influenzano la magnitudo di questi effetti;
3) fare un inventario delle politiche di gestione turistica nelle città culturali.

In questo contesto i ricercatori del CISET hanno visitato sette città d'arte europee tra l'agosto del 1993 e il febbraio del 1994: Aix-en-Provence, Amsterdam, Bruges, Firenze, Oxford, Salisburgo e Venezia. Queste sono tutte città per le quali il turismo culturale è fondamentale, dove i problemi con lo sviluppo del turismo sono molto più evidenti che nelle altre o sono città dove la gestione del visitatore deve essere ancora sperimentata. Tutte le sette città citate precedentemente sono dei "best sellers" (van der Borg, 1994) e tre di loro, Firenze, Salisburgo e Venezia sono nella top 20 delle città d'arte, secondo i risultati di un contest di lettori organizzato dalla rivista Conde Nast Traveler (novembre, 1994). In ognuna di queste città sono state fatte interviste con persone chiave che lavorano per istituzioni pubbliche e private coinvolte nel turismo e sulla base di queste interviste e altri documenti scritti raccolti durante le visite in ogni città è stato preparato un caso studio.

La sostenibilità è diventata un punto centrale in larga parte della letteratura sullo sviluppo turistico di oggi. Tuttavia, l'applicazione del concetto di sviluppo del turismo sostenibile è stata in gran parte limitata alle zone non-urbane o rurali; solo recentemente è stato riconosciuto che può essere applicato anche all'ambiente urbano. Il professor Geoffrey Wall del Dipartimento di Geografia e Gestione dell'ambiente presso l'Università di Waterloo in Canada in un saggio del 1994 affermava che il turismo cambia la società locale e che la sostenibilità è largamente connessa con questi cambiamenti, e più nello specifico con un cambiamento accettabile. Ma non solo la società locale

subisce continui cambiamenti, ma il turismo stesso tende a cambiare nel tempo. Il processo di sviluppo di ogni destinazione può essere rappresentato ciclicamente. Questa teoria del ciclo di vita delle destinazioni è un'elaborazione del ciclo di vita del prodotto usato dagli operatori di mercato per descrivere le oscillazioni nel volume di vendite di un prodotto. Invece della quantità di prodotti venduti, la teoria del ciclo di vita delle località turistiche utilizza il numero di visitatori come indicatore. In una formulazione più elementare di Butler (1980) e in una successiva di Mill e Morrison (1985), la teoria del ciclo di vita delle destinazioni ci dice che in assenza di interventi drastici esterni, il numero di visitatori cambia ciclicamente. Inizialmente, la località che stimola il turismo sperimenta un aumento molto lento del numero di visitatori. Nella seconda fase, il turismo ha un boom, mentre nella terza fase ha una crescita stagnante fino ad arrivare al declino nella quarta fase. Van der Borg (1991) ha argomentato che non solo il volume dei visitatori è cambiato nel corso del ciclo, ma anche la sua composizione (mix di turisti ed escursionisti). Da differenti tipi di visitatori si generano differenti impatti positivi e negativi, costi e benefici variano nei diversi stadi del ciclo. La crescita della domanda del turismo ha influenzato positivamente le entrate e il livello di occupazione di una parte rilevante della popolazione. Allo stesso tempo un numero crescente di visitatori ha generato effetti negativi o "costi" sostenuti dall'ambiente fisico e culturale, dalla popolazione locale e dai visitatori stessi. Confrontando benefici e costi in ogni città culturale è possibile determinare se i flussi turistici sono insufficientemente voluminosi o eccessivi; in realtà l'analisi dei benefici e dei costi del turismo è complessa perché ci sono varie parti coinvolte, che la percepiscono in maniera differente. Il concetto di sostenibilità, in termini di cambiamento auspicabile o accettabile, come suggerito da Wall (1994) e il ciclo di vita della destinazione sono strettamente correlati. Se lo sviluppo del turismo rimane bloccato nella fase iniziale, gli investimenti non sono in grado di innescare il cambiamento sociale ed economico desiderato. Se ci sono pochi visitatori, allora le opportunità che il turismo offre non sono pienamente sfruttate. Se la crescita della domanda turistica è tale da compromettere la qualità e l'accessibilità delle attrazioni, la società e, alla fine, anche il turismo stesso ne soffrono e il cambiamento non è più accettabile. La domanda di turismo è diventata eccessiva e, invece di generare crescita, minaccia la continuità della società. Le strategie di gestione del turismo nelle città che devono affrontare il problema di come superare il limite minimo di sostenibilità sono state descritte da Law (1993) e van den Berg, van der Borg e van der Meer (1995). Secondo questi studiosi non è stato fatto nessun tentativo per quantificare il limite minimo di sostenibilità dello sviluppo turistico. Nel caso delle città culturali, Costa e van der Borg (1992) suggeriscono che il limite massimo dello sviluppo del turismo è strettamente collegato a ciò che viene definita la capacità di carico. Canestrelli e Costa (1991) affermano che la capacità di carico dei turisti di Venezia è stata quantificata. Le strategie funzionali per gestire la domanda

eccessiva di visitatori sono state discusse da Glasson, Godfrey e Goodey (1995) che le hanno classificate in:

- misure dal lato dell'offerta (supply-side measures), ampliando il potenziale di utilizzo della città;
- misure dal lato della domanda (demand-side measures), limitando l'uso della città per scopi turistici.

Inoltre, può anche essere fatta una distinzione tra interventi duri e leggeri:

- le misure dure riguardano le quantità o il numero dei visitatori, razionando la domanda, riducendo l'offerta o aumentando i prezzi;
- le misure leggere influenzano il comportamento del visitatore o dell'imprenditore (van der Borg, Costa e Gotti, 1996).

In conclusione, possiamo affermare che il CISET dell'Università di Venezia e l'UNESCO-ROSTE hanno studiato il fenomeno del turismo nelle città d'arte a partire dal 1990 con lo scopo di descrivere l'impatto della crescita dei visitatori in queste città e di sviluppare un insieme di linee guida per aiutare le città artistiche a gestire i loro flussi turistici più adeguatamente. Dopo aver compiuto studi sugli effetti positivi e negativi dello sviluppo turistico e sulle strategie di gestione, il CISET ha deciso di organizzare un'analisi approfondita del turismo e della sua gestione su sette città europee precedentemente citate. I risultati sono stati interpretati in base al contesto della sostenibilità che è valida sia per l'ambiente umano che naturale. Se sostenibilità significa sostenere i cambiamenti desiderabili o accettabili che il turismo comporta, e se la teoria del ciclo di vita sottolinea che il turismo cambia nel tempo, si può arrivare a due situazioni che violano i requisiti di sostenibilità:

- non abbastanza visitatori per compensare gli sforzi iniziali di lancio;
- troppi visitatori per garantire la continuità sociale ed economica.

Per molte città patrimonio tra cui sicuramente Venezia, la seconda situazione è la più rilevante, pertanto le strategie di gestione dovrebbero concentrarsi sul controllo e sulla guida dei flussi di visitatori. Già in quegli anni era necessaria una politica esplicita di gestione del turismo che andasse ben oltre la mera promozione della destinazione. Era nata la consapevolezza che il turismo doveva essere costantemente monitorato in tutte le sue dimensioni e i meccanismi correttivi attuati, non solo per ridurre le esternalità negative generate da esso, ma anche per renderlo compatibile con le esigenze delle società locali (van der Borg, Costa e Gotti, 1996).

II.2. Gli effetti negativi del turismo

La ricerca sugli impatti sociali del turismo sulla popolazione continua e sebbene siano stati fatti dei progressi in questo senso, la ricerca non ha ancora affrontato alcune delle questioni centrali rispetto alle destinazioni turistiche. In merito a questo argomento gli autori Deery, Jago e Fredline (2012) criticano la ricerca sull'impatto sociale della letteratura turistica, evidenziando le carenze dell'indagine che è stata condotta finora. Essi hanno cercato di tracciare gli sviluppi chiave nella ricerca sull'impatto sociale, sostenendo che la predominanza di metodi quantitativi vada a limitare la nostra capacità di comprensione degli effetti e del modo in cui essi vanno ad influenzare sia la popolazione ospitante che i turisti. La loro ricerca proponeva una nuova agenda basata su diversi livelli di comprensione dell'impatto sociale attraverso l'uso dell'etnografia[11] e della fenomenologia[12], concludendosi con l'auspicio di proseguire l'analisi sull'impatto sociale, andando oltre la semplicistica descrizione delle questioni relative alla spiegazione dei motivi per cui si verificano, ma esaminando i valori e le caratteristiche intrinseche dei residenti ospitanti e di come essi percepissero i benefici e gli svantaggi legati al turismo.

In anni recenti la discussione sul tema del turismo e degli aspetti negativi da esso generati è andata avanti. Ad esempio, lo studioso Horváth Domokos Benjamin (2018) dell'Aalborg University in Danimarca, ha identificato i diversi aspetti negativi, tentando di capire la ragione della loro comparsa, semplificandola attraverso il caso di Venezia, una delle destinazioni principali sia in Italia che nel mercato del turismo globale. Secondo il report di Euromonitor International del 2017, nel 2016 Venezia era la trentottesima città più importante a livello globale e la terza in Italia riguardo agli arrivi turistici internazionali, non solo per il suo patrimonio culturale considerevole (musei e monumenti simbolici), ma anche per la sua unicità strutturale. La città ha una lunga storia turistica databile al XVI secolo, il periodo del Grand Tour e dal 1950 l'industria è cresciuta in maniera continua (Towner, 1985). Tornando agli aspetti negativi presi in esame, Horváth afferma che essi sono stati al centro delle recenti proteste dei residenti veneziani ed è per questo che egli cerca di esplorare anche le connessioni tra questioni legate al turismo e movimenti sociali. La ricerca è stata condotta secondo un approccio qualitativo ritenuto più efficace rispetto al metodo quantitativo

---

[11] Rappresentazione scritta delle forme di vita sociale e culturale di gruppi umani. In passato l'etnografia era essenzialmente intesa come studio delle pratiche e delle credenze di gruppi umani non occidentali, e come enumerazione delle diverse società primitive. Caduta ogni definizione essenzialista di concetti come etnia, tribù, gruppo sociale o culturale, l'etnografia può intendersi come lo studio antropologico, realizzato attraverso la pratica della ricerca sul terreno e rappresentato attraverso precise modalità di scrittura, dei comportamenti sociali e culturali di un qualsiasi aggregato umano preventivamente definito in base agli interessi dell'osservatore.

[12] Descrizione dei fenomeni, ossia del modo in cui si manifesta una realtà. In filosofia, il termine ha avuto fortuna a partire dalla Fenomenologia dello spirito (1807), in cui G.W.F. Hegel tracciò la storia delle manifestazioni dello Spirito. Oggi per fenomenologia s'intende l'indirizzo filosofico fondato da E. Husserl che, mettendo fra parentesi l'esistenza del mondo, lo riduce a un insieme di fenomeni che si danno alla coscienza e possono essere colti nella loro essenza logica, universale e necessaria. Per M. Heidegger, allievo di Husserl, fenomenologia significa così "lasciar vedere in sé stesso ci che si manifesta", liberandolo dall'occultamento in cui rischiano di farlo cadere i nostri pregiudizi.

adottato in passato. Partendo da questo presupposto sono state condotte interviste qualitative per comprendere a pieno le percezioni e i pensieri dei partecipanti alla ricerca rispetto agli effetti del turismo sia nel caso studio specifico riguardante Venezia sia in generale. Le interviste sono state condotte con sei opinion leaders del pubblico, del privato e dei settori non governativi ed accademici. Gli intervistati sono stati selezionati da tre livelli differenti: locale (Venezia), regionale (Veneto) e internazionale (Unione Europea). Purtroppo, però anche in questo studio le limitazioni sono numerose. Innanzitutto, la ricerca si è focalizzata solo sulle percezioni degli opinion leaders e non ha preso in considerazione i punti di vista dei residenti locali, che sono i più coinvolti dagli effetti del turismo. Comprendere l'impatto sociale che il turismo ha sulla popolazione è estremamente importante per il governo in modo da poter agire per ridurre la probabilità di una reazione della comunità contro i turisti e lo sviluppo del turismo. Dato che i residenti di molte mete turistiche costituiscono una parte fondamentale del prodotto del turismo, gli atteggiamenti e i comportamenti della popolazione hanno un grande impatto sul successo o meno di una precisa destinazione. L'intento è quello di trovare delle possibili connessioni tra gli effetti negativi e i movimenti sociali che si sono andati a creare in seguito all'emergere di queste dimostrazioni (Horváth, 2018).

Per quanto riguarda gli effetti negativi del turismo a Venezia, Horváth fa riferimento agli studi di Deery, Jago e Fredline (2012) che hanno individuato quattro categorie di effetti negativi: economici, ambientali, culturali e sociali. In particolar modo essi si sono concentrati sugli effetti sociali (crimine, problemi di condotta dei turisti legati al consumo di alcol e droga, comportamenti non legali, gioco d'azzardo e prostituzione) del turismo (Deery, Jago e Fredline, 2012, p. 68), suggerendo due categorie riguardo ad essi:

- fattori che influenzano la percezione degli effetti del turismo da parte dei residenti;
- la seconda categoria comprende gli effetti stessi causati dal turismo.

La ricerca si concentra sulla seconda categoria: gli effetti negativi o "artefatti", sostenendo la necessità di comprendere meglio come essi possano influire sui residenti ospitanti, proponendo una nuova agenda di ricerca divisa in cinque fasi; la prima fase si concentra appunto sulla determinazione degli impatti sociali del turismo sulle comunità ospitanti delle aree urbane. Le quattro categorie individuate da Deery, Jago e Fredline (2012) sono state adoperate in diversi studi, ad esempio García-Hernández, de la Calle-Vaquero e Yubero (2017, p. 14), hanno affrontato la tematica dell'impatto economico negativo del turismo, individuando vari effetti tra cui l'omogeneizzazione commerciale con conseguente scomparsa dei commercianti locali tradizionali e la comparsa di un business dedicato solo a soddisfare le necessità dei turisti (Füller e Michel, 2014; Montanari e Staniscia, 2010), la colonizzazione da parte di marchi stranieri, l'aumento di occupazione instabile nel settore alberghiero, la chiusura di negozi per i residenti (es. generi

alimentari) trasformati in ristoranti takeaway, bar o negozi simili per turisti, che porta ad una mancanza di scelta tra i vari negozi e un aumento dei prezzi per i residenti, la minaccia per il tessuto economico e sociale del quartiere causata dalla crescita delle attività di locazione di immobili turistici e le problematiche legate all'edilizia abitativa che si sono accentuate negli ultimi anni a causa della comparsa di piattaforme, come Airbnb, che facilitano i proprietari di immobili che possono affittare i loro appartamenti ai turisti. Affittare appartamenti per uso turistico può essere visto positivamente in quanto fornisce ai residenti redditi aggiuntivi, ma tuttavia, può causare gravi difficoltà sul mercato immobiliare, soprattutto se viene fatto su scala commerciale (Sans e Quaglieri, 2016, p. 209). Inoltre, il Comune stesso vende palazzi ad aziende, spesso internazionali, che creano nuovi alberghi. Ciò implica che è il Comune stesso a contribuire alla trasformazione economica di Venezia. Ancora gli effetti ecologici o fisici del turismo sono i più lampanti, anche se secondo Gilbert e Clark i centri urbani sono più resistenti e assorbono meglio gli effetti fisici o ecologici, rispetto alle aree più rurali, esotiche o comunque non sviluppate (Gilbert e Clark, 1997, p. 350). È importante considerare gli effetti fisici del turismo in una città con una struttura urbana unica che è caratterizzata da spazi ristretti e vie di trasporto speciali. C'è stata sicuramente una grande pressione turistica sulla città in tutti questi anni, da quando il turismo non è più stagionale. Tuttavia, i visitatori si concentrano in certi periodi del giorno e in precise parti della città. Questa concentrazione spaziale e temporale va ad accentuare il sovraffollamento, soprattutto nelle parti più visitate della città, come il centro storico (Füller e Michel, 2014; Maitland, 2013). Diversi studi hanno dimostrato che anche nelle zone urbane gli effetti fisici sono tangibili, come ad esempio il sovraffollamento che ha come conseguenze dirette il traffico e la difficoltà nel trovare parcheggio (García-Hernández , de la Calle-Vaquero e Yubero, 2017; Füller e Michel, 2014; Montanari e Staniscia, 2010) e in generale la congestione può essere un fattore di stress per i residenti locali (Jordan e Vogt, 2017) o può danneggiare edifici antichi o ancora può distruggere le attività economiche (van der Borg, Costa e Gotti, 1996). Per quanto riguarda gli effetti ambientali essi sono quasi sempre connessi ai rifiuti, al rumore e all'inquinamento idrico o atmosferico. Un altro agente che contribuisce al degrado urbano è la competizione tra residenti locali e visitatori per gli spazi pubblici; questo insieme al sovraffollamento e all'inquinamento ambientale costituiscono gli effetti fisici ricorrenti nelle città turistiche (García-Hernández, de la Calle-Vaquero e Yubero, 2017). Gli effetti culturali possono essere divisi in due categorie: effetti sugli aspetti culturali fisici esistenti (es. edifici storici) e aspetti culturali intangibili (es. usi e costumi locali). Queste due categorie sono "confezionate" e vengono vendute ai turisti con conseguente perdita di autenticità (Cole, 2007, p. 945), infatti si parla di "mercificazione culturale" (García-Hernández, de la Calle-Vaquero e Yubero, 2017, p. 14). Gli effetti culturali sono collegati agli escursionisti e agli effetti economici e fisici. La concentrazione degli escursionisti nel centro storico contribuisce all'esclusione degli artigiani

locali, i negozi artigianali stanno scomparendo e i negozi di souvenir sono sempre più diffusi, souvenir che sono diventati sempre più banali e soprattutto sono prodotti fuori Venezia. Gli escursionisti oltre a contribuire alla congestione del centro storico, non visitano i musei o parti della città che sottolineano e insegnano la cultura. Da quando i turisti hanno spostato il loro interesse solo nelle aree centrali della città, i negozi di bassa qualità si sono spostati proprio in queste parti, contribuendo all'evanescenza delle attività tradizionali che sono componenti significative della cultura locale. Ovviamente tutti questi problemi non possono essere solo attribuiti agli escursionisti, ma sono causati da tutti i turisti in generale (Ganzaroli, De Noni e van Baalen, 2017). Gli effetti sociali del turismo sono diversi e molto spesso succede che sia difficile distinguerli da quelli economici o culturali. In generale possiamo affermare che il crescente sviluppo urbano può andare a ridurre la qualità di vita dei residenti e le caratteristiche dell'area (Deery, Jago e Fredline, 2012, p. 69). Horváth (2018) partendo da questi presupposti è arrivato alla conclusione che Venezia è considerata come una delle maggiori città italiane ed europee per destinazione, ad esempio nel 2018 ha registrato 5.255.499 arrivi totali e 12.118.298 presenze (Istat, 2018), mentre per il 2019 tra gennaio e settembre sono stati registrati 4.373.946 arrivi totali e 10.209.480 presenze (Elaborazioni dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat - Regione Veneto, 2019). Proprio per questo anche se il turismo è la maggiore industria della città, esso contribuisce a creare effetti negativi sulla città stessa e su i suoi residenti in particolare, che hanno iniziato a protestare per questo (World Travel & Tourism Council, 2018).

Per gestire la crescita turistica, è necessario conoscere prima le ragioni che ci sono dietro alla sua espansione. La crescita del turismo a Venezia può essere vista innanzitutto come il risultato del generale aumento del turismo internazionale dovuto alle mode globali, come ad esempio la diminuzione delle spese di viaggio (ENAC, Italian Civil Aviation Authority, 2017) che incoraggiano le persone a visitare Venezia, una città icona con un famoso marchio (Sanchez e Adams, 2008). È lecito a questo punto chiedersi perché Venezia sia diventata così famosa. Grazie ad un'intensa attività di promozione: ad esempio nella seconda metà degli anni '80 le spese promozionali di Venezia erano estremamente alte, nel 1988 ad esempio erano più di 1.2 miliardi di dollari statunitensi (van der Borg, 1992). Adesso la promozione della città è meno intensa poiché essa non ha bisogno di promozione per attrarre turisti, come era stato già ammesso negli anni '90 da van der Borg, ma in passato ha contribuito comunque all'espansione del turismo. Negli ultimi anni ci sono state tante proteste da parte dei veneziani collegate ai problemi causati dal turismo. Queste proteste sono state organizzate da diverse organizzazioni locali con differenti scopi: ci sono state proteste collegate alle navi da crociera o all'esclusione dei residenti (Milano, 2018). Negli ultimi quattro decenni la crescita del turismo e i relativi problemi non sono stati apparentemente affrontati né a livello locale, né a livello internazionale, ciò ha portato alla comparsa e alla graduale trasformazione

degli impatti negativi del turismo in gravi problemi sociali. Le proteste hanno fatto in modo che la gestione del turismo non fosse controllata solo a livello locale, ma anche a livello internazionale. Le proteste però non vanno viste come un sentimento antituristico, ma al contrario come una visione pro-gestione. In sostanza il turismo è stato dato per scontato e allo stesso tempo è stato ignorato anche a livello nazionale e soprattutto locale in termini di pianificazione e politiche. L'amministrazione attuale di Venezia è stata eletta nel 2015 dopo che il precedente sindaco, insieme ad alcuni membri del consiglio comunale, è stato arrestato per corruzione nel 2014, ciò ha portato allo scioglimento del consiglio e così la città non ha avuto un'autorità comunale eletta per un anno intero (Vianello, 2016). Inoltre, è comprensibile che in due anni di governo non sia stato possibile risolvere i problemi che sono emersi negli ultimi quattro decenni. Per concludere, l'ipotesi che già van der Borg aveva fatto nel 1992, viene confermata e anzi viene anche aggravata dall'individuazione di seri effetti negativi legati al turismo degli ultimi decenni (Horváth, 2018).
Di recente l'amministrazione locale sembra aver riconosciuto l'esistenza di problemi collegati al turismo e soprattutto la necessità di una gestione del turismo in generale e dei suoi effetti nello specifico. Il caso studio di Venezia rappresenta bene la necessità di adottare un nuovo approccio al turismo da parte della politica, sia a livello locale (es. municipalità) sia a livello europeo (es. Unione Europea) per arginare l'emergenza turistica (Visentin e Bertocchi, 2019).

II.3. Pratiche di gestione del turismo a Venezia

Occorre sviluppare una strategia di gestione su misura per far fronte alla situazione turistica in ciascuna destinazione specifica. In questo caso sarebbe necessario attuare un "approccio di gestione ambidestro" (Séraphin, Sheeran e Pilato, 2018, p. 374) alla gestione delle destinazioni turistiche. Questo approccio gestionale considerato come innovativo, sostenibile e alla base del successo, consiste nel mettere insieme due concetti opposti:

- sfruttamento (incentrato su clienti e/o mercati esistenti) dei prodotti esistenti, servizi, competenze e strategie operative;
- esplorazione (aspetti creativi e innovativi), sperimentazione di nuovi prodotti, servizi, competenze e strategie operative (Mihalache e Mihalache, 2016).

Mihalache e Mihalache (2016) inoltre affermano che l'organizzazione turistica e di conseguenza le destinazioni, possono raggiungere una crescita a lungo termine in un mercato sempre più competitivo solo se innovative. Essi argomentano che l'innovazione può essere migliorata applicando ambidestrismo organizzativo, in quanto ciò consente alle aziende di sfruttare al meglio le loro attuali capacità, sviluppandone al tempo stesso di nuove per attrarre nuovi segmenti di clienti. Inoltre, va sottolineato che le economie dei mercati emergenti sono associate allo

sfruttamento, mentre le organizzazioni delle economie avanzate tendono alla gestione e alle politiche esplorative. L'obiettivo di Séraphin, Sheeran e Pilato (2018) è quello di dimostrare che un approccio gestionale ambidestro su misura in base alla destinazione, sarebbe una strategia di gestione adeguata per una destinazione in declino come Venezia, vittima del fenomeno dell'overtourism. Richardson (2017) ha dato una definizione del termine overtourism come una qualsiasi destinazione che soffre la pressione del turismo. Più in generale il termine è legato alla capacità di carico che rappresenta il limite massimo allo sviluppo turistico (van der Borg, Costa e Gotti, 1996). Nel caso di Venezia però, un'uscita forzata non è una soluzione economicamente sostenibile; essa consisterebbe nel vietare l'accesso alle destinazioni per un certo periodo di tempo (Amey, 2015). Venezia è una città d'arte Europea di media grandezza ed è una delle più popolari tra le destinazioni turistiche nel mondo. Gli effetti dell'overtourism sono legati alla perdita del senso di appartenenza da parte dei residenti e del senso del luogo, all'aumento della congestione e alla privatizzazione degli spazi pubblici, alla speculazione immobiliare, alla diminuzione del potere di acquisto dei residenti rispetto ai visitatori, all'uso dannoso degli spazi urbani, rurali e costieri. C'è da dire però che l'alto numero dei turisti non è l'unico motivo per cui Venezia è in pericolo. Altre cause sono le pratiche commercialmente vantaggiose dei responsabili politici, dei gestori delle destinazioni e delle imprese turistiche (Colomb e Novy, 2016). Inoltre, Venezia è da sempre stata vulnerabile ai cambiamenti climatici, infatti già dalla metà degli anni '60 le disastrose inondazioni sono balzate all'attenzione della comunità internazionale (Deheyna e Shafferb, 2007). Secondo Richardson Venezia è il primo esempio di città con una diminuzione della popolazione locale di due terzi negli ultimi 50 anni e di contro con un aumento del numero dei turisti (Richardson, 2017, p. 47). Per concludere una gestione ambidestra sarebbe necessaria per sostenere lo sviluppo turistico futuro (Séraphin, 2018). I suggerimenti pratici ricollegabili a questa gestione potrebbero essere due: utilizzare le strategie esistenti per mitigare gli impatti negativi del turismo (sfruttamento) affinché venga sviluppato un nuovo sistema su misura per soddisfare le esigenze della destinazione (esplorazione); rivedere il ruolo di Venezia nel Piano di Gestione della Destinazione in Italia attraverso la messa in atto di queste strategie (Séraphin, Sheeran e Pilato, 2018).

A proposito dell'ultimo concetto appena citato, Venezia ha adottato il proprio Piano di Gestione della Destinazione turistica per il triennio 2016-2018. A questo piano partecipano gli enti pubblici e privati che hanno preso parte alla costruzione degli obiettivi e delle strategie della destinazione turistica nell'ambito dell'Organizzazione di Gestione delle Destinazione Turistica "Venezia" (OGD). L'OGD è presieduta dal Comune di Venezia e svolge diversi compiti:

- funzioni e attività di Destination Management;
- processo di gestione strategica del territorio, cioè individuazione delle decisioni strategiche, organizzative ed operative;

- processo di gestione di definizione, promozione e commercializzazione dei prodotti turistici per generare flussi turistici di incoming equilibrati e sostenibili rispetto alle necessità economiche degli enti coinvolti (Comune di Venezia, 2016).

Il progetto di governance territoriale del turismo a Venezia nasce dall'impegno dell'Amministrazione Comunale di Venezia, nella figura del sindaco Luigi Brugnaro per gestire il fenomeno dello sviluppo turistico della città. La Laguna di Venezia è uno dei principali esempi più complessi di relazioni tra attività antropiche e dinamiche naturali, con la più grande concentrazione di beni culturali tangibili e intangibili. Questo documento è il risultato del lavoro operato dal Gruppo tecnico individuato dal Segretario Generale il 7 ottobre del 2016, formato da proposte presentate da Associazioni di Categoria, esperti ed operatori del settore e cittadini. Questo progetto segue la deliberazione della Giunta comunale n. 91 del 27 aprile del 2017 che ha delineato le linee guida di breve e medio periodo per la governance del territorio e si basa su tre principi cardine:

- innovazione;
- sostenibilità;
- valorizzazione dell'offerta culturale a Venezia.

Venezia deve puntare su un turismo sostenibile per rendere possibile una valorizzazione della sua dimensione urbana, sempre tenendo conto della sua autenticità e unicità e solo così può essere condivisa con il mondo in quanto Patrimonio dell'Umanità. Per far ciò però è necessaria una gestione partecipata e condivisa tra i diversi portatori d'interesse attraverso un'intensificazione dei controlli territoriali e una sensibilizzazione ai comportamenti rispettosi del decoro urbano, una organizzazione dell'offerta dei prodotti attrattivi, un uso consapevole di soluzioni tecnologiche innovative e infine una gestione turistica che collabori con le politiche urbane e di mobilità urbana.

Il documento è strutturato in tre parti:

1) avvio di un percorso partecipato;
2) progetto operativo;
3) prime azioni per fronteggiare le criticità dei flussi turistici nell'estate 2017 (Città di Venezia, 2017).

Nella prima parte si è affrontato il discorso legato al turismo dal punto di vista delle competenze comunali, coinvolgendo tutte le componenti del territorio (sicurezza e controllo del territorio, urbanistica, residenza, ambiente, commercio, mobilità, sistemi informativi e comunicazione). La disciplina del turismo, dopo la modifica del 2001 al titolo V della Costituzione, appartiene alla competenza residuale delle Regioni[13]. La Regione Veneto con la Legge n. 11 del 2003 chiamata "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto" ha innovato la disciplina e ha introdotto all'art. 9 il

[13] art. 117, comma 4, Costituzione.

ruolo dell'Organizzazione della Gestione delle Destinazioni turistiche che ha come compito principale quello di creare una cooperazione nella gestione tra soggetti pubblici e privati coinvolti nello sviluppo turistico; inoltre essa ha creato il Destination Management Plan 2016-2018 che analizza la destinazione, le strategie e le azioni da mettere in atto (Città di Venezia, 2017). È importante mettere in atto strategie e azioni che contribuiscano ad alleggerire il carico dei visitatori nella Città storica, permettendo la visita di parti della città scarsamente prese in considerazione:

- valorizzazione del patrimonio storico esistente legata allo sviluppo di nuove attività turistiche "slow";
- valorizzazione delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio che circondano la terraferma;
- connessione di questi elementi attraverso piste ciclabili, itinerari naturalistici, percorsi di turismo ippico, percorsi ambientali, percorsi pedonali, vie d'acqua per la navigazione lenta, pontili attrezzati;
- creazione di strutture informative, di gestione e smistamento del flusso di persone e mezzi;
- individuazione di aree di sosta lunga (es. per i camper) e aree ristoro e sosta breve (es. zone picnic) in tutta la terraferma, nelle zone limitrofe alla laguna e nelle isole minori;
- individuazione e strutturazione di aree di interscambio modale (es. parcheggi auto/camper, piccole darsene e scivoli per barche) e di smistamento dei flussi (approdi e aree attrezzate per i natanti turistici, la voga e la vela) dove si possono noleggiare bici/barche;
- semplificazione delle regole di trasformazione degli edifici e delle strutture per costruire questo sistema in terraferma e nelle isole;
- semplificazione delle regole di trasformazione degli edifici e delle strutture funzionali alle attività tradizionali, che non vadano a ledere l'ecosistema lagunare (es. pesca, ittiturismo e diportistica minore) (Città di Venezia, 2017).

Alla fine del 2018 nella Città lagunare (Centro Storico ed Estuario) risiedevano 80.726 abitanti (Comune di Venezia - Servizio Statistica e ricerca su dati Anagrafe Comunale, 2018). Nel 1951 Venezia contava 174.808 abitanti (nei sestieri) e 96.966 in terraferma, anche se le case erano fatiscenti e malsane. Nel 1952 cominciò la prima fase dell'esodo per via del sovraffollamento e del degrado. In soli sei anni la popolazione arrivò a 158.466 abitanti. La seconda fase dell'esodo iniziata alla fine degli anni '50 fino agli anni '60 fu dovuta alle condizioni degli edifici di Venezia rispetto a quelli che venivano costruiti in terraferma. L'ultimo massiccio esodo si ebbe in seguito all'alluvione del 1966 e si protrasse per tutti gli anni '70. Già a partire dal grande esodo degli anni '50 la priorità era la conservazione per Venezia dei suoi caratteri precipui di comunità con una sua identità e cultura locale, dal punto di vista del comportamento, della condivisione dei valori, delle tradizioni e della sua storia.

Di recente, a partire da settembre 2016 sono stati presentati 23 progetti nella sede istituzionale delle Commissioni Consiliari (IV, VI, VIII e IX). Ad ogni soggetto si è chiesto di presentare una scheda-progetto contenente profili normativi, ambiti di intervento, quadro economico e tempistiche di messa in opera. L'Amministrazione ha poi creato un "Gruppo di lavoro tecnico per l'analisi delle proposte sui flussi turistici"[14], composto da dirigenti e funzionari del Comune e da rappresentanti delle società partecipate, che hanno avuto il compito di valutare la sostenibilità giuridica e amministrativa delle singole proposte presentate e discusse in Commissione (Città di Venezia, 2017).

Tabella 19. Elenco dei progetti presentati presso la sede istituzionale delle Commissioni Consiliari

	DENOMINAZIONE PROGETTO	PRESENTAZIONE A CURA DI
1	Albatrave	Andrea Gerosa
2	Pass/Venice	Andrea Casale
3	San Marco Pass	Marco Sousa
4	Vaio	Francesco Rodrigi
5	Venezia Libera	Rosetta Bartolani
6	Italia Nostra	Paolo Lanapopi
7	Carta Veneziana	Fabio Moreno Gardaran
8	Concepts Drift	Tullio Galfrè
9	Venezia Cambia	Marco Zanetti
10	Ztl revolution	Cristiano Farina
11	Venice Projet Center	Fabio Carrera
12	Progetto per Venezia	Ugo Nicolai
13	Proposta consigliare	Udine Del Antonio
14	Kanbow	Stefano D'Aiello
15	Turismo consevaceiti	Alessia Setaro
16	Progetto Ghasi	Tommaso Bortolucci
17	Venice Mobile	Roberto Fissarotti
18	Venice Flux	Marcel Bourelle Vendrina
19	Decalogo Comportamentale Venezia.com	Matteo Secchi
20	Controllo e Monitoraggio Flussi	Guido Trevisan
21	Ass. Veneziana Albergatori	Claudio Scarpa
22	Gruppo Generazione FC	Marco Caterinello
23	ABEAM Ass. BBB	Angelica De

Fonte. Città di Venezia, Progetto di governance territoriale del turismo a Venezia, pp. 25-26.

Il Gruppo di Lavoro ha analizzato queste 23 proposte (vedi tabella 19) tra ottobre 2016 e febbraio 2017 arrivando alla determinazione di sei finalità principali:

1) conoscere il numero dei visitatori per motivi di sicurezza pubblica;
2) distribuire i flussi durante tutto l'anno e in tutto il Centro Storico;
3) individuare nuove strategie legate alla mobilità del Centro Storico;
4) governare al meglio la risorsa turistica;

[14] pg. n. 470417 del 7/10/2016 poi integrato con nota pg. n. 107892 del 2/3/2017.

5) migliorare l'offerta turistica attraverso l'informazione, il decoro urbano e comportamenti adeguati;
6) ottenere finanziamenti comunali a beneficio dei cittadini.

Successivamente da febbraio 2017 al 31 marzo 2017 il Gruppo ha rielaborato queste sei finalità e delle conseguenti azioni da mettere in atto (Città di Venezia, 2017). In un secondo momento poi l'Amministrazione ha rivisto le sei finalità e le ha messe in relazione con le Linee programmatiche del mandato 2015-2020 e con il Documento Unico di Programmazione 2017-2019[15], riducendole a quattro macro-obiettivi:

A) governare la risorsa;
B) tutelare la residenzialità;
C) bilanciare gli extra-costi per favorire valorizzazione e sviluppo cittadino;
D) innovare l'informazione e il marketing, educando i turisti ad un turismo responsabile, decoroso e sostenibile.

Nella seconda parte del progetto di governance vengono spiegate le finalità del progetto operativo che consistono in una gestione delle risorse in termini di compatibilità, sostenibilità e valorizzazione di esse con il tessuto storico, sociale ed economico e nel rispetto del diritto di residenzialità dei cittadini. Vengono presi in considerazione i quattro macro-obiettivi precedentemente citati. Per governare una risorsa (A) c'è bisogno in primis di monitorare costantemente gli accessi e se necessario limitarli anche in determinati periodi particolari, in questo modo si andranno a creare flussi turistici equilibrati e sostenibili. È necessario disporre di una cabina di regia unitaria che raccolga in maniera sistematica i dati legati ai numeri di accessi e li elabori attraverso un'analisi che miri ad una valutazione statistica di carattere preventivo. Un'altra modalità per governare la risorsa già integrata nel Programma PON Metro 2014-2020[16] riguarda la realizzazione di una Smart Control Room, un sistema integrato per il controllo/gestione della mobilità (terrestre e acquea) e della sicurezza stradale e non è altro che il luogo operativo della cabina di regia. Bisogna inoltre controllare gli accessi e la mobilità all'interno della città anche per una questione di sicurezza attraverso un sistema di telecamere diffuse, implementando i sistemi di connettività (Wi-Fi, bluetooth, 4g) e raccogliendo le informazioni provenienti dagli operatori telefonici. Abbiamo detto che bisogna coordinare le funzioni di controllo (attraverso la figura della Polizia Locale) e sicurezza per i cittadini, ma anche per i turisti stessi evitando fenomeni di abusivismo, degrado e andando a tutelare il decoro urbano e comportamentale; per far ciò richiama la legge 18.4.2017 n. 48[17] che

[15] approvato con Delibera di Consiglio n. 73 del 21.12.2016.
[16] Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2020 inserito nel quadro dell'Agenda urbana nazionale e delle strategie di sviluppo urbano sostenibile delineate nell'Accordo di Partenariato per la programmazione 2014-2020, ha il fine di individuare e implementare soluzioni per le criticità che accomunano tutte le aree metropolitane.
[17] di conversione del decreto legge n. 14 del 20.2.2017.

contiene “Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città”. Va attuato anche un controllo del numero effettivo delle strutture ricettive sia del Centro Storico che della terraferma attraverso l’utilizzo del SIRT (Sistema Informativo Regionale del Turismo) istituito dalla legge regionale n. 11/2013, che viene implementato sia dalla Regione che dagli enti locali come:

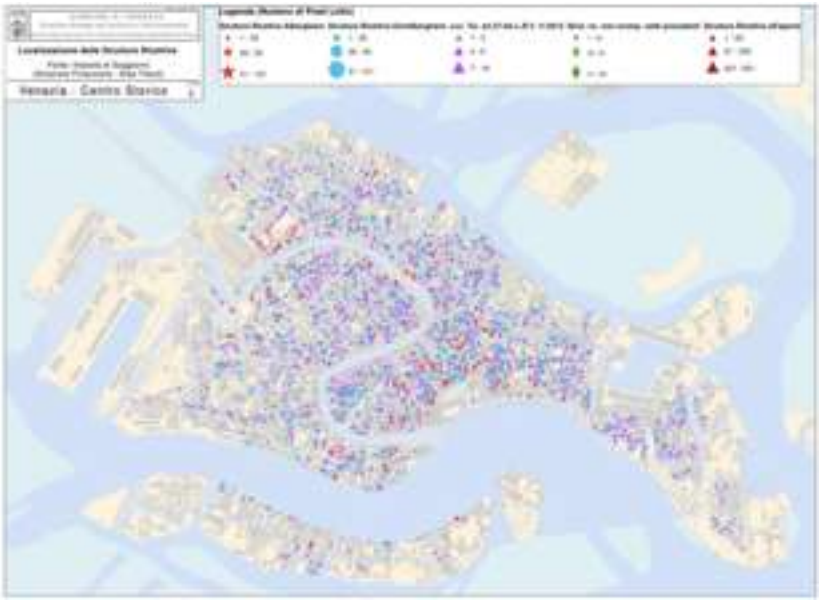
- titolari di strutture ricettive, di sedi ed attività congressuali, di agenzie immobiliari o immobiliari turistiche per le unità abitative ammobiliate ad uso turistico che comunicano i dati direttamente alla Regione;
- comuni che trasmettono alla regione i numeri relativi alle presenze turistiche relative alle case per villeggiatura.

Nel momento in cui sono stati presentati i progetti in Commissione Consiliare, c’è stata la richiesta di individuare l’Area Marciana come sito monumentale e richiedendo una regolamentazione degli accessi attraverso prenotazione e conseguente card di entrata solo in determinati giorni della settimana. Ovviamente ciò non è fattibile in primis per via delle numerose attività commerciali presenti in quest’area, anche se secondo le disposizioni dell’UNESCO (Programma di Gestione Unesco 2012-2018 per Venezia, indicazioni contenute nella Guida n. 8.) “sono ammissibili sistemi di accesso solo con biglietto in siti patrimonio dell’Umanità” (Città di Venezia, 2017).

Per tutelare la residenzialità (B) occorre mettere in atto politiche di mitigazione della funzione ricettiva, arrivata al culmine soprattutto nell’ultimo decennio, che ha messo in crisi il contesto edilizio e urbano. Per correggere questo stato di cose va coinvolta la Regione Veneto nella revisione dell’impianto legislativo della legge regionale n. 11 del 2013 e si richiede anche l’intervento del legislatore statale nella revisione di istituti e nella suddivisione delle competenze legislative statali. Bisogna favorire il mantenimento della residenzialità attraverso la revisione della Legge Speciale per Venezia[18] andando a favorire la sua rivitalizzazione dal punto di vista socioeconomico. La nuova pianificazione urbanistica intende favorire la conservazione degli usi residenziali degli immobili nella Città storica e contrastare la progressiva diminuzione dei servizi offerti ai residenti, sostituiti dai turisti. Abbiamo detto precedentemente che il numero degli abitanti a partire dagli anni ’50 è drasticamente calato sempre più ad arrivare in anni recenti. Tantissime abitazioni sono state lasciate vuote dai residenti, abitazioni che ora vengono utilizzate come appartamenti locali per finalità turistica, B&B, affittacamere, case per turismo e così via.

[18] La salvaguardia di Venezia e della sua Laguna è l'obiettivo della legge 16 aprile 1973, n. 171, “Interventi per la salvaguardia di Venezia”, che rappresenta la prima normativa organica emanata dopo la drammatica alluvione del 1966; alla Legge n. 171/73 hanno fatto seguito altri provvedimenti legislativi (in particolare la L. n. 798/1984, la L. n. 360/1991 e la L. n. 139/1992) che nel loro complesso, definiscono gli obiettivi strategici, le procedure per realizzarli e le competenze dei diversi soggetti istituzionali coinvolti.

Immagine 7. Localizzazione delle strutture ricettive nel Centro Storico di Venezia



Fonte. Imposta di soggiorno (Direzione Finanziaria - Area Tributi)

L'immagine 7 mostra come si sia diffuso il fenomeno dell'occupazione degli edifici del Centro Storico da parte di attività ricettive di qualunque tipo. È importante sottolineare però che questa immagine non prende in considerazione tutti gli usi irregolari di immobili, non comunicati alla Pubblica Amministrazione. Una prima strategia adottata dal Comune di Venezia per ridurre la proliferazione delle strutture ricettive riguarda la Proposta di Deliberazione n. 25 del 15/06/2017 sottoposta al Consiglio Comunale, avente come oggetto "Provvedimenti per la tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica. Variante normativa n. 18 al Piano degli Interventi/ VPRG per la Città Antica". Da questa Deliberazione in poi non sono più stati ammessi nuovi insediamenti/ampliamenti delle attività ricettive alberghiere e complementari, se non attraverso autorizzazione a costruire da parte dell'Amministrazione Comunale[19]. Una seconda strategia riguarda l'insediamento o l'ampliamento in deroga di strutture ricettive alberghiere, complementari e di medie o grandi strutture di vendita commerciali, subordinato alla dotazione di parcheggi pubblici o loro monetizzazione. Una terza strategia riguarda invece l'introduzione nel mercato immobiliare di alloggi a canone di locazione sostenibile per il ceto medio della popolazione. Infatti, uno dei principali problemi è sicuramente la forte riduzione per i cittadini della disponibilità di immobili con contratto di locazione tradizionale e un ingente aumento degli affitti. Il Comune di Venezia ha deciso di sollecitare un intervento del legislatore statale attraverso una richiesta al MiBACT per l'individuazione di politiche nazionali che permettano la conservazione dell'unicità

[19] ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

del territorio lagunare; nel Piano Strategico di Sviluppo del Turismo (2017-2022)[20] si vuole procedere alla "sperimentazione di modelli di governance per la fruizione sostenibile dei siti Unesco maggiormente sottoposti alla pressione turistica anche attraverso la costituzione di un Osservatorio dei siti Unesco italiani", individuando l'avvio di "un progetto per il monitoraggio delle condizioni di offerta di Venezia e l'individuazione delle soluzioni utili alla mitigazione dell'impatto turistico in termini di tutela e salvaguardia delle risorse culturali e paesaggistiche e di gestione sostenibile della fruizione" (MiBACT, 2017, p. 63). Non si vuole fare altro che sollecitare il Governo ad intervenire a livello statale sul regime civilistico delle locazioni turistiche. Un secondo intervento riguarda invece la Regione Veneto che dovrebbe legiferare sul turismo ex art. 117, comma 4 della Costituzione[21].

Attuando politiche finanziarie si vanno a bilanciare gli extracosti derivati dai flussi turistici, favorendo la valorizzazione, lo sviluppo della città e sgravi fiscali a beneficio della residenzialità (C). Con la sottoscrizione del "Patto per lo sviluppo della Città di Venezia", firmato il 26 novembre 2016 tra il Comune di Venezia e il Governo, c'è stato il riconoscimento della specificità e dell'unicità di Venezia e della sua peculiarità morfologica ed è stato stanziato un finanziamento da 457 milioni di euro (Città di Venezia, 2017, p. 95) per vari interventi in Laguna e nella città stessa per risolvere problemi legati alla navigazione, al recupero cittadino e al turismo. Nello specifico l'Amministrazione in sinergia con il Governo italiano ha vari obiettivi:

- realizzazione di interventi per l'infrastrutturazione del territorio;
- realizzazione di nuovi investimenti industriali;
- riqualificazione e reindustrializzazione delle aree produttive;
- riconversione economica e funzionale di Porto Marghera;
- azioni funzionali allo sviluppo economico, produttivo e occupazionale del territorio.

Lo scopo principale è la creazione di una "città viva" in cui le persone continuino a risiedere e le imprese a lavorare in un contesto unico al mondo.

Circa 45 milioni di euro verranno impiegati per la manutenzione straordinaria del Centro Storico veneziano con l'escavo di rii, il restauro di tipo conservativo di immobili residenziali, attività produttive e ponti (Città di Venezia, 2017, p. 95). Altri 10 milioni di euro saranno impiegati per la creazione di sistemi sperimentali di governance del turismo, confrontandosi sempre con le associazioni di rappresentanza cittadine e con le forze economiche/culturali della città (Città di Venezia, 2017, p. 96). Il controllo dei flussi avverrà mediante il monitoraggio degli ingressi e la

[20] elaborato dal Comitato Permanente di Promozione del Turismo.

[21] La disciplina del turismo, dopo la modifica apportata nel 2001 al Titolo V della Costituzione appartiene alla competenza residuale delle Regioni, in precedenza secondo l'art. 117, comma 4 Costituzione: la potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.

raccolta di dati basati sulle presenze dei pernottamenti e degli escursionisti. Inoltre il Comune ha ipotizzato un sistema di sgravi fiscali basato sull'effettivo uso del territorio che consentano politiche a favore dei residenti.

In questa direzione va considerata l'applicazione della classe tariffaria 8[22] delle utenze non domestiche della TARI[23] a tutti i soggetti che versano l'imposta di soggiorno[24], tra i quali rientrano anche le strutture ricettive quali la locazione turistica. La regola è che chiunque gestisca strutture sottoposte all'obbligo di imposta di soggiorno (poiché attività ricettiva), rientri in questa classe tariffaria e non in quella delle semplici utenze domestiche non residenti. L'imposta di soggiorno è stata istituita nel 2011[25] con il presupposto che alla base di tale tassa ci sia il pernottamento nelle strutture ricettive del territorio veneziano. Nel 2014 le aliquote sono state aumentate[26] di 0,50 euro a pernottamento per i turisti che alloggiano però in alberghi a tre e quattro stelle. Si è creata così la seguente distribuzione tariffaria:

- 1 stella: 1,00 €/notte;
- 2 stelle: 2,00 €/notte;
- 3 stelle: 3,50 €/notte;
- 4 stelle: 4,50 €/notte;
- 5 stelle: 5,00 €/ notte.

È stato anche ampliato il periodo di alta stagione che comprende anche dicembre (prima considerato mese di bassa stagione) con riduzione del 30% della tariffa[27].

Le caratteristiche principali dell'imposta[28] sono:

- deve essere a carico di coloro i quali alloggiano nelle strutture ricettive del territorio veneziano;
- deve essere applicata in proporzione al prezzo del pernottamento;
- non deve superare i 5,00 €/notte.

Quindi per quel che attiene alle strutture alberghiere le tariffe sono già compresse verso l'alto, quindi sono esclusi ulteriori aumenti, per le strutture non alberghiere ad una parte di esse si applica una tariffa collegata al prezzo del pernottamento in linea con la classificazione delle strutture contenuta nella Legge Regionale che si occupa del turismo e infine per quanto riguarda le locazioni turistiche (LT) e le unità abitative ammobiliate ad uso turistico non classificate (UANC) si applica ai

---

[22] Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale - Tassa sui rifiuti (TARI), classificazione delle attività economiche, classe tariffaria 8 "alberghi senza ristorante".

[23] La tassa sui rifiuti (TARI) è il tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre i rifiuti medesimi.

[24] ai sensi della L.R. 14 giungo 2013, n. 11.

[25] con delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 23-24/6/2011 ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 14.3.2011 n. 23.

[26] con delibera del Commissario straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 340 del 25.07.2014.

[27] con delibera di modifica regolamentare del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 64 del 01/08/2014.

[28] con deliberazione del commissario straordinario con la competenza della Giunta Comunale n. 198/2015.

turisti una tariffazione unica non collegata al costo del pernottamento e alla bellezza dell'immobile. Una possibile soluzione potrebbe essere applicare anche a queste strutture un pagamento proporzionato al prezzo del pernottamento. Si è deciso così di raggruppare gli immobili in tre categorie:

1) immobili classificati nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici): €5,00/pernottamento;
2) immobili classificati nelle categorie catastali A2 (abitazioni di tipo civile), A3 (abitazioni di tipo economico), A6 (abitazioni di tipo rurale), A7 (abitazioni in villini): €3,00/pernottamento;
3) immobili classificati nelle categorie catastali A4 (abitazioni di tipo popolare), A5 (abitazione di tipo ultrapopolare): €2,00/pernottamento ("Il mattino di Padova", 17 ottobre 2017).

Questa manovra è stata adottata a partire dal 31 dicembre 2017 ed attualmente la tassa di soggiorno viene versata dalle strutture ricettive ogni tre mesi, per consentire all'Amministrazione una liquidità immediata.

Infine, l'ultimo macro-obiettivo riguarda l'innovazione dell'informazione e del marketing, educando i turisti ad un turismo responsabile, decoroso e sostenibile (D). Per far ciò bisogna adottare un approccio unitario che valorizzi il brand Venezia attraverso l'uso di strumenti online che attraggano la domanda. L'ONU (Assemblea Generale dell'Organizzazione delle Nazioni Unite) nell'ambito delle proposte dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile ha designato il 2017 come l'Anno Internazionale del Turismo Sostenibile per lo Sviluppo. Già dal 1988 l'UNWTO (United Nations World Tourism Organization)[29] aveva iniziato a parlare di turismo sostenibile. Venezia è membro affiliato di questa Agenzia che ha avuto il compito di organizzare e mettere in atto l'Anno Internazionale del Turismo Sostenibile per lo sviluppo. L'obiettivo del 2017 è stato difendere e sensibilizzare ("advocacy and awareness raising") tutti i soggetti portatori di interesse, inclusi i turisti, dell'impatto che il turismo di massa ha sia sulla società sia sull'ambiente in cui esso si sviluppa. Inoltre, sempre legato al tema della sostenibilità, il Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022 (PST), creato dal Comitato Permanente di Promozione del Turismo con il coordinamento della Direzione Generale Turismo del MiBACT, ha promosso un piano di comunicazione che prende in considerazione i principi del turismo sostenibile, consapevole e incentrato sulla ricerca di esperienze uniche ed irripetibili. In questo modo si punta a potenziare il

[29] Agenzia specializzata della Nazioni Unite con sede a Madrid che si occupa del coordinamento delle politiche turistiche e promuove lo sviluppo di un turismo responsabile e sostenibile.

progetto di comunicazione #Detourism[30], secondo cui i viaggiatori devono essere portati a compiere un'esperienza che vada al di fuori dei percorsi ordinari, che punti alla conoscenza di mete decentrate nel territorio. Tutto ciò è stato realizzato con l'ausilio del portale turistico della Città di Venezia www.veneziaunica.it, alla guida della città "Fuorirotta - l'altra mappa di Venezia", ai social come Facebook, Twitter, Instagram e Pinterest e agli sportelli di Informazione/Accoglienza Turistica (Città di Venezia, 2017).

Nella terza ed ultima parte del Progetto di governance territoriale del turismo a Venezia si parla delle prime azioni per fronteggiare le criticità dei flussi turistici (estate 2017):

- intensificare i controlli territoriali attraverso l'impiego di agenti di Polizia Locale che possano deviare i flussi, dare informazioni, trasmettere e far rispettare le regole comportamentali, controllare l'abusivismo, i comportamenti anti-decoro e favorire la manutenzione, la pulizia urbana e la valorizzazione della città;
- avviare una campagna di comunicazione nei confronti del turista delle giornate di maggior affluenza;
- dare avvio ad una campagna informativa a carattere comportamentale ed educativo attraverso i social, il web, gli sportelli informativi e i soggetti preposti alla gestione degli arrivi turistici.

Inoltre, è stato creato un sistema di conteggio dei visitatori nei punti di accesso della città finalizzato ad una programmazione anticipata delle giornate di maggior afflusso turistico. Una prima azione è stata la raccolta dati delle celle telefoniche che ha permesso di distinguere gli escursionisti dai pernottanti. Una seconda possibilità è stata l'installazione di telecamere conta persone in prossimità di zone strategiche o di tornelli. Per gestire il controllo e la sicurezza del fenomeno turistico una soluzione potrebbe essere anche l'assunzione di personale di vigilanza per il periodo estivo. #EnjoyRespectVenezia (vedi immagine 8) è stata la campagna di sensibilizzazione attuata dalla Città di Venezia per orientare i visitatori ad adottare un comportamento responsabile e rispettoso dell'ambiente, del paesaggio, dei beni artistici e dei valori tradizionali della comunità locale (Città di Venezia, 2017).

---

[30] #Detourism è la campagna di comunicazione della Città di Venezia per far conoscere una Venezia diversa e insieme promuovere un turismo slow e sostenibile, attento e compatibile con la vita quotidiana dei residenti. #Detourism suggerisce ai viaggiatori esperienze autentiche, luoghi e itinerari fuori dai percorsi ordinari, non solo nel centro storico di Venezia, ma anche nelle isole della laguna e in terraferma. Gli itinerari sostenibili al di fuori dei soliti percorsi conducono alla scoperta di scorci di città inusuali; palazzi, giardini, chiese e musei sconosciuti ai più; borghi storici delle isole della laguna; antiche fortificazioni, aree naturali e percorsi ciclopedonali nella terraferma veneziana. Il web-magazine Detourism suggerisce spunti di viaggio per esplorare senza fretta una Venezia inedita e segreta, mentre la newsletter Detourism raccoglie ogni settimana idee e consigli per visitare mostre d'arte ed eventi non consueti.

Immagine 8. Locandina della campagna #EnjoyRespectVenezia

Fonte. Città di Venezia, Progetto di governance territoriale del turismo a Venezia, p. 132.

Capitolo III
I palazzi storici di Venezia in vendita

Nel terzo capitolo descriverò le prescrizioni che l'UNESCO ha fornito al sito di Venezia e della sua Laguna in merito alle scelte prese dal Comune, che vanno a favore del turismo e allontanano sempre più i cittadini dalla loro città natale. Riporterò inoltre il punto di vista delle comunità locali che negli ultimi anni hanno dato vita ad una serie di movimenti anti-turismo in tutta Europa ed infine analizzerò nel dettaglio il fenomeno della vendita dei palazzi storici attraverso l'analisi di tre casi studio riguardanti Palazzo Poerio Papadopoli a Dorsoduro, la V-A-C Foundation che ha sede presso Palazzo delle Zattere nell'omonima fondamenta e le Ville Hériot in Giudecca. Sono tre casi completamente diversi l'uno dall'altro che hanno avuto altrettante conclusioni differenti.

III.1. Le prescrizioni dell'UNESCO nei confronti di Venezia e della sua Laguna

La Lista dei WHS è aumentata significativamente a partire da novembre del 1972, anno in cui la Conferenza Generale dell'UNESCO ha adottato la Convenzione relativa alla Protezione del Patrimonio Culturale e Naturale Mondiale. La Convenzione che è diventata operativa nel 1977, oggi è stata ratificata da 175 Stati Membri. La sua missione principale è la definizione e la conservazione del patrimonio mondiale attraverso la creazione di un elenco di siti che vanno protetti per mezzo della collaborazione tra nazioni. La missione dell'UNESCO è spingere i paesi a firmare la Convenzione, invitando gli Stati Membri ad indicare quali dei siti del loro territorio nazionale vanno inseriti nell'Elenco del Patrimonio Mondiale (ISPRA, Convenzione per la Protezione del Patrimonio Mondiale Culturale e Naturale)[31]. Ovviamente i paesi contraenti ed inseriti nei WHS hanno una serie di vantaggi secondo l'UNESCO:

- impegno per la conservazione del patrimonio per le generazioni future;
- corsia privilegiata per accedere al World Heritage Fund, finanziamenti per la preservazione e la conservazione (anche in caso di calamità naturali o di emergenza) pari ad 1 milione di euro all'anno;
- essere una calamita per la cooperazione internazionale e riuscire a ricevere assistenza finanziaria per i progetti di conservazione da varie parti;

[31] L'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) è stato istituito con la legge 133/2008 con modifiche del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008. È un ente pubblico di ricerca, possiede una personalità giuridica di diritto pubblico, autonomia tecnica, scientifica, organizzativa, finanziaria, gestionale, amministrativa, patrimoniale e contabile ed è sottoposto al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

- beneficiare dell'elaborazione e dell'attuazione di un piano di gestione globale che vada a delineare misure di conservazione e meccanismi di monitoraggio, offrendo un sostegno tecnico al team locale di gestione del sito;
- generare esternalità positive sul turismo e sull'economia locale in generale (UNESCO World Heritage Centre, 2008).

Esistono dei criteri politici e culturali alla base della candidatura di un sito nella Lista dei WHS, incluso il potere di lobby[32] dei siti locali nei confronti dei loro governi e dei governi verso il Comitato UNESCO; la Lista viene usata come strumento di sensibilizzazione al patrimonio culturale e di responsabilizzazione dei residenti che vivono in questi siti; ancora la Lista è un mezzo per promuovere uno sviluppo sostenibile sia dal punto di vista sociale che ambientale.

L'Italia ha ratificato la Convenzione con la Legge n. 184 del 6 aprile del 1977 (ISPRA, Convenzione per la Protezione del Patrimonio Mondiale Culturale e Naturale).

Venezia risulta iscritta nella Lista del Patrimonio dell'UNESCO dal 1987 come "un valore universale eccezionale", secondo i seguenti criteri:

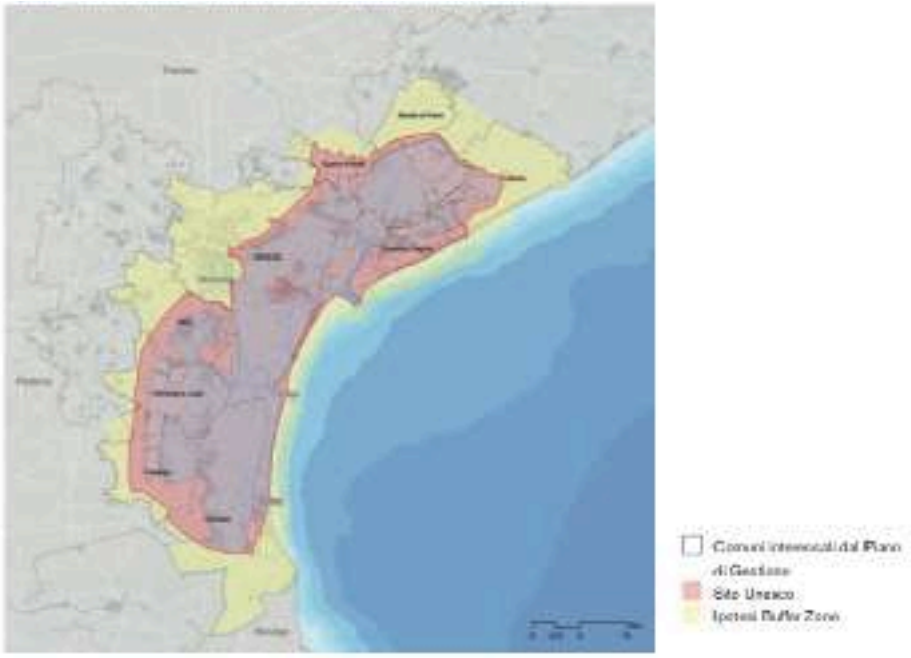
I. rappresenta un capolavoro del genio umano;
II. presenta un interscambio di valori umani per quanto riguarda lo sviluppo dell'architettura, della tecnologia, delle arti e della pianificazione urbana;
III. costituisce una testimonianza unica;
IV. costituisce un esempio di un tipo di costruzione, di un complesso architettonico o tecnologico o di un paesaggio che illustra diverse fasi della storia umana;
V. costituisce un esempio di un insediamento umano tradizionale, dell'utilizzo di risorse umane o marine e dell'interazione dell'uomo con l'ambiente;
VI. è associata ad avvenimenti o tradizioni viventi, con idee o credenze, opere artistiche o letterarie dotate di un significato universale eccezionale.

Inoltre un bene o un sito per essere considerato di eccezionale valore universale deve soddisfare le caratteristiche di integrità e autenticità e deve essere necessariamente tutelato e salvaguardato (Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. Piano di Gestione 2012-2018. Documento di sintesi, p. 13). L'intero sito di Venezia e della sua Laguna è rappresentato nell'immagine 9, dove si prende anche in considerazione la buffer zone, cioè la zona cuscinetto che attornia il sito vero e proprio.

---

[32] Termine usato negli Stati Uniti d'America, e poi diffuso anche altrove, per definire quei gruppi di persone che, senza appartenere a un corpo legislativo e senza incarichi di governo, si propongono di esercitare la loro influenza su chi ha facoltà di decisioni politiche, per ottenere l'emanazione di provvedimenti normativi, in proprio favore o dei loro clienti, riguardo a determinati problemi o interessi.

Immagine 9. Il sito UNESCO “Venezia e la sua Laguna”.



Fonte. Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. Piano di Gestione 2012-2018. Documento di sintesi

La Convenzione internazionale per la Protezione del Patrimonio Mondiale Culturale e Naturale afferma che ci sono beni e luoghi che rientrano nella categoria del patrimonio dell’umanità intera e che quindi i singoli stati devono preservare e salvaguardare per le generazioni future. Con l’avanzamento di studi e ricerche si è giunti alla formulazione del Piano di Gestione 2012-2018 da parte dell’UNESCO, strumento essenziale per l’analisi e la valutazione delle emergenze attraverso la considerazione delle componenti ambientali, fisiche, biologiche ed antropiche, cercando di intervenire sulle situazioni di criticità. Questo piano nello specifico e tutti i piani di gestione hanno funzioni programmatorie e di coordinamento della pianificazione degli interventi atti a tutelare il patrimonio (Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. Piano di Gestione 2012-2018). Il Piano delinea un sistema di gestione che non perdendo mai di vista i valori che hanno permesso l’iscrizione del sito nella World Heritage List, analizza i cambiamenti già in atto, individua gli obiettivi futuri (vedi immagine 10), sceglie le strategie e le metodiche di azione per il raggiungimento dei traguardi prefissati e monitora i risultati ottenuti nel tempo attraverso indicatori specifici. In generale il Piano di Gestione ha la durata di cinque anni ed è articolato in svariati Piani di Azione che vengono rivisti ogni anno (Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. Piano di Gestione 2012-2018. Documento di sintesi).

Immagine 10. Obiettivi generali del Piano di Gestione 2012-2018.

Fonte. Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. Piano di Gestione 2012-2018. Documento di sintesi

Anche l'associazione non governativa (ONG) Europa Nostra, fondata il 29 novembre del 1963 a Parigi (che si impegna da oltre 50 anni nella protezione e nella celebrazione del patrimonio culturale e naturale europeo) si è occupata del caso di Venezia. A nome di tutte le ONG sottolinea l'intervento immediato da parte dell'UNESCO e dell'UE. In anni recenti e precisamente tra il 13 e il 18 ottobre 2015 gli ispettori dell'UNESCO hanno svolto una visita al sito del patrimonio di Venezia e della sua Laguna; il 9 giugno del 2016 il rapporto è stato inviato al governo italiano e al Comune di Venezia. Si è deciso di intervenire rapidamente per salvare il patrimonio in pericolo ed è nata la campagna "Salviamo Venezia", come era stato già fatto alla fine degli anni '60. L'Italia il 27 luglio ha affermato che avrebbe adottato un piano nazionale per il turismo sostenibile. La risoluzione adottata dall'UNESCO nella 40a sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale relativa al sito "Venezia e la sua Laguna", che si è svolta ad Istanbul dal 10 al 20 luglio del 2016, raccomandava allo stato contraente (Italia) di attuare tutte le misure urgenti e di sottoporre alla Commissione del Patrimonio Mondiale un rapporto dettagliato sullo stato di conservazione del sito entro il primo febbraio del 2017, in modo tale da poter valutare l'iscrizione da parte della

Commissione nella Lista dei siti del Patrimonio dell'Umanità in Pericolo in occasione della sua 41a sessione nel 2017, che si è svolta a Cracovia dal 2 al 12 luglio (Beltrame e Gasparinetti, 2016). L'UNESCO aveva espresso apprezzamento per il rapporto prodotto dal Governo italiano che ha cooperato con il Comune di Venezia, registrando i progressi che sono stati fatti e aveva richiesto un aggiornamento sullo stato di conservazione del sito entro il 1 dicembre 2018, affinché potesse essere valutato nella 43a sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale del 2019 (MiBACT, 2017). Il mancato inserimento nella Lista dei siti in Pericolo anche per il 2019 non è stato molto apprezzato all'interno del Comune di Venezia, poiché la candidatura della città a patrimonio in pericolo è stata ulteriormente rinviata al 1 febbraio 2020 (Bertasi, 2019).

La World Heritage Committee si riunisce soltanto una volta all'anno e lo fa a luglio, quindi si pronuncerà soltanto dopo le elezioni comunali del 2020. Questa ulteriore proroga appare dettata unicamente dalla scelta politica di non disturbare il sindaco in carica, che ha già dichiarato di volersi ricandidare nel 2020 (Gruppo 25 aprile, 2019).

Per chiarire le idee rispetto a diverse questioni relative alla Lista WHS facciamo riferimento a Poria, Reichel e Cohen (2011), mentre per analizzare i criteri usati dall'UNESCO ci riferiamo a Bertacchini e Saccone (2012) e a Frey, Pamini e Steiner (2013). Poria, Reichel e Cohen (2011) affermano che per quanto riguarda il ruolo della Lista WHS nella promozione e nella gestione della destinazione, esso è rilevante soprattutto per i siti poco conosciuti, per i quali la candidatura funziona come una garanzia di qualità che potrebbe attrarre i visitatori che vogliono compiere un'esperienza unica ed irripetibile e potrebbe essere motivo di orgoglio per i residenti locali. La Lista ha anche un grande impatto sociale ed economico poiché può essere vista come un moltiplicatore dello sviluppo economico basato sulla cultura e sull'identità locale (VanBlarcom e Kayahan, 2011). Inoltre essa va ad influenzare le percezioni e gli atteggiamenti dei visitatori (Poria, Reichel e Cohen, 2013). Infine la Lista ha un grande impatto sui flussi turistici poiché riconosce il valore della preservazione di ogni singolo sito su cui è posta l'attenzione, accrescendo e stimolando la domanda, soprattutto per i siti sconosciuti o inesplorati (Su e Wall, 2014). Il discorso sulla Lista WHS si è intensificato negli ultimi dieci anni con il rapido aumento sia del numero dei siti in Lista sia con la conoscenza di nuovi dati sul turismo. Bisogna tenere presente però che ci sono criteri differenti per misurare la performance turistica nell'ambito accademico. Jimura (2011), Huang, Tsaur e Yang (2012), Patuelli, Mussoni e Candela (2013) e Su e Lin (2014) calcolano l'aumento degli arrivi turistici (di solito si prendono in considerazione gli arrivi internazionali, ad eccezione però di Patuelli, Mussoni e Canela 2013, che utilizzano gli arrivi nazionali) derivanti dalla Lista WHS. Altri studiosi come Cuccia, Guccio e Rizzo (2013) e Yang, Lin e Han (2010) usano il dato

dei pernottanti come valore della performance turistica, infine Cellini (2011) si basa sul rapporto tra pernottanti e residenti. In seconda battuta la letteratura si divide anche in merito all'area di ricerca: si parte dall'analisi di un singolo sito con Cuccia (2012), Jimura (2011), Yong Yeu Moy e Phongpanichanan (2014), Poria, Reichel e Cohen (2011), si passa per lo studio di singoli paesi siti UNESCO con Huang, Tsaur, and Yang (2012), fino all'analisi di svariati paesi siti UNESCO con Buckley (2004), Patuelli, Mussoni, and Candela (2013), Yang, Lin e Han (2010), Cellini (2011) e Cuccia, Guccio e Rizzo (2013) per poi finire a considerare il campo internazionale attraverso il confronto fra paesi con Arezki, Cherif e Piotrowski (2009) e Su e Lin (2014). Si prende in considerazione anche la metodologia usata che sfrutta sia le evidenze statistiche descrittive che le analisi multivariate con Jimura (2011) e Cuccia (2012), a volte analizzate in un ambiente di trattamento sperimentale con Buckley (2004), sino a test parametrici[33] attraverso la moderazione dei dati panel[34] e delle interazioni spaziali con Arezki, Cherif e Piotrowski (2009), Huang, Tsaur, e Yang (2012), Yang, Lin e Han (2010), Cellini (2011), Patuelli, Mussoni e Candela (2013), Su e Lin (2014), ai test DEA e semiparametrici con Cuccia, Guccio e Rizzo (2013), a metodologie qualitative attraverso interviste aperte e semistrutturate per comprendere a fondo gli atteggiamenti dei turisti rispetto alla Lista WHS con Poria, Reichel e Cohen (2013). Un dato importante che viene fuori da questa letteratura (vedi tabella 20) è però che non sempre le ricerche portano a delle conclusioni vere e proprie che abbiano una valenza, molto spesso gli autori mettono insieme dei dati empirici statisticamente modesti ed errati per delineare delle conclusioni sulle tendenze della domanda internazionale (Cellini, 2011).

[33] Si definisce test parametrico un test statistico che si può applicare in presenza di una distribuzione normale dei dati, o comunque nell'ambito della statistica parametrica. Ciò avviene effettuando un controllo delle ipotesi sul valore di un parametro, quale la media, la proporzione, la varianza. Questa procedura serve a determinare se una particolare ipotesi statistica sia o meno consistente con l'evidenza empirica, anche chiamata ipotesi nulla e indicata con H_0. L'obiettivo finale della procedura è quello di decidere se rifiutare o meno H_0.

[34] Campione rappresentativo di una popolazione ottenuto tramite la raccolta continuativa di informazioni statistiche. I dati panel o longitudinali derivano da osservazioni ripetute su un insieme di unità statistiche (persone, famiglie, regioni, imprese, ecc.), normalmente condotte per più periodi o per più istanti temporali. Se i soggetti campionati provengono da una ben definita popolazione, i dati panel combinano caratteristiche di quelli sezionali. Come quelli sezionali, i dati panel presentano problemi di disegno e selezione del campione statistico e di errore di misura. Come le serie storiche, essi possono dar luogo ad una certa regolarità o persistenza nel tempo.

Tabella 20. Riassunto dei recenti studi riguardo all'impatto sulla domanda turistica della Lista WHS

Author	Year	Site	Dependent Variable	Summary of the Effect
Arezki et al.	2009	127 countries	Economic growth	Positive effect of country specialization, [illegible] by World Heritage Sites
Buckley	2004	6 sites in Australia	International and Total Visitors in control sites	Positive (particularly for international tourists) but not robust effect
Cellini	2011	Italy	Overnight stays per resident	No significant effect
Cuccia	2013	Val di Noto (Italy)	Overnight stays	Positive effect, higher than the regional and national tourism growth
Cuccia et al.	2014	Italy	Technical efficiency	Negative effect
Huang, Tseng, and Yang	2012	Macau	Arrivals	No effect, just a short-term [illegible] effect
Jimura	2011	Ogasawara (Japan)	Arrivals and overnight stays	Huge increases in day trippers, small changes in overnight stays
Patuelli, Mussoni, and Candela	2013	Italy	Domestic arrivals	Strong positive effect, also considering the channelling of tourists from nearby regions
Poria, Reichel, and Cohen	2011	Bed tax of the Arrow in Eilat (Israel)	Tourist perceptions	No value perception of WHS listing
Poria, Reichel, and Cohen	2013	Israel	Tourists perceptions	Negative impact due to generated expectation of crowding and increased prices
Su and Lin	2014	66 countries	International arrivals	Strong positive effect, with a sort of U-shape
Yang et al. (in Cellini [2011] interpretation)	2010	China	Overnight stays per international flows	No significant effect
Yong Yau Hoy and Wongpanichkarn	2014	Melaka (Malaysia)	Arrivals	No effect

Fonte. Ribaldo e Figini, (2017), p. 524

Nel 2004 Buckley ha iniziato a parlare della relazione tra WHS e turismo, ponendosi una domanda: "La designazione di un sito come Patrimonio dell'Umanità cambia chi lo visita?" (Buckley, 2004, p. 70). Più di dieci anni dopo questa domanda è ancora attuale e va affrontata con maggiore attenzione, non giungendo a conclusioni affrettate e generalizzate (così come spesso succede nella letteratura recente), dovute al fatto che comunque le città che rientrano nei WHS hanno più importanza nel mercato. Per comprendere a pieno l'impatto che il turismo ha sui siti patrimonio UNESCO (WHS, World Heritage Sites) gli autori Giorgio Ribaudo[35] e Paolo Figini[36] hanno cercato di delineare un quadro delle tendenze della domanda turistica che è aumentata nel momento in cui queste città sono rientrate nella lista. Gli autori hanno analizzato 16 destinazioni italiane, comparando i risultati dei flussi turistici prima e dopo che entrassero nella Lista. I dati raccolti dimostrano però che i tassi di crescita della domanda turistica nei cinque anni dopo l'inserimento delle città nella Lista sono uguali a quelli dei cinque anni precedenti, ciò che cambia sono i modelli emergenti. Per quanto riguarda l'Italia non vi è alcuna evidenza statistica che associ l'elenco WHS alla crescita dei tassi di crescita del mercato.

Gli autori a differenza della letteratura citata precedentemente, fatta eccezione per Cellini (2011), Cuccia, Guccio e Rizzo (2013) e Patuelli, Mussoni e Candela (2013), hanno preferito concentrarsi

[35] School of Economics, Management and Statistics, Università di Bologna, Rimini Campus, Italia.
[36] Department of Economics and CAST–Centre for Advanced Studies in Tourism, Università di Bologna, Italia.

sull'Italia poiché la ritengono uno dei più importanti casi studio per comprendere l'impatto che la Lista WHS ha avuto sul turismo, sia per la sua notorietà come destinazione a livello globale per numero di arrivi internazionali e per il numero di siti che fanno parte dell'UNESCO e hanno basato l'intera ricerca esclusivamente su un'unica variabile (la domanda turistica) collegata all'influenza che la Lista WHS può aver avuto, per giungere a delle conclusioni generali. Il loro lavoro si basa sulla più piccola unità statistica (il comune) con il fine di analizzare l'impatto dei WHS sulle destinazioni locali, comparando questi dati con quelli delle regione a cui appartiene. L'Italia possiede il più alto numero di WHS a livello globale, nel 2019 sono arrivati a 55 (La Repubblica, 2019). Analizzando gli arrivi dei turisti, di quelli che pernottano per più di una notte e la durata della permanenza in 16 siti italiani, gli autori hanno dimostrato le tendenze della domanda di ospitalità, confrontando i flussi turistici complessivi con le destinazioni prima e dopo l'inserimento di essi nella Lista dei WHS.

Ribaldo e Figini (2017) hanno dato avvio alla loro analisi ponendosi delle domande ben precise:

1) se la Lista WHS sia associata a qualsivoglia cambiamento nel numero dei visitatori a livello di sito specifico/destinazione o nel suo tasso di crescita complessivo;
2) se le evidenze siano fondate sull'uso di vari indicatori del rendimento turistico (pernottamenti, durata del soggiorno);
3) quali sono i principali andamenti della performance turistica dei siti italiani;
4) quali sono le implicazioni politiche e gestionali che sono emerse dai dati empirici.

La ricerca portata avanti si basa su 50 siti che fanno parte della Lista WHS e sulle rispettive destinazioni. La durata delle tempistiche prese in considerazione è di undici anni, i cinque precedenti all'iscrizione nella Lista, l'anno di iscrizione e i cinque anni successivi (5+1+5). L'area geografica presa in esame in cui sono stati raccolti i dati relativi ai flussi turistici è rappresentata dal comune o dal distretto dei comuni limitrofi in cui il sito si trova. Questa scelta è stata fatta perché l'unità statistica più adeguata alla misurazione dei flussi turistici è la città in cui il sito della Lista è collocato. Esistono una serie di indicatori della performance turistica:

- arrivi turistici (nazionali e arrivi in entrata), se in aumento sono sintomo della misura di crescita del mercato;
- pernottanti, dai quali si coglie la spesa turistica e in generale l'impatto economico del turismo;
- durata media del soggiorno (rapporto tra pernottamenti e arrivi) che potrebbe essere modificata dall'influenza della Lista WHS e che viene considerata come un indicatore fondamentale per capire come e per quanto tempo le destinazioni riescono a trattenere i turisti.

I 50 siti presi in considerazione sono stati scelti sulla base di criteri specifici:

1. valutazione di un perimetro statistico chiaro: a volte la metodologia utilizzata si basa su distretti piuttosto che su singole città o comuni, che a volte non fanno nemmeno parte della Lista WHS e diventa difficile individuare, ma soprattutto isolare le destinazioni che ospitano siti UNESCO;
2. eliminazione delle "destinazioni superstar": in accordo con il pensiero di VanBlarcom e Kayahan (2011), secondo cui il rapporto che si viene a creare tra la Lista WHS e i flussi turistici è debole per i siti che erano già importanti prima della loro designazione, sono stati esclusi i siti che hanno più di un milione di arrivi nell'anno dell'inserimento nella Lista;
3. anno di inserimento nella Lista: tutti i siti che sono stati inseriti nella Lista negli ultimi cinque anni (dopo il 2009) non fanno parte della ricerca, così come i dati relativi ai cinque anni successivi all'anno di iscrizione;
4. disponibilità di dati: gli autori non sono riusciti ad ottenere i dati relativi a delle destinazioni che sono state inserite nella Lista WHS più di due decenni fa (es. Vicenza, Matera); ciò è dovuto anche al fatto che le statistiche del turismo sono state completamente riorganizzate a partire dal 1997, e i dati prima del 1997 non sono stati memorizzati o diffusi nelle serie di dati online ufficiali degli uffici statistici nazionali e regionali (ISTAT) e non sono disponibili negli uffici turistici locali, nemmeno su carta.

Per valutare meglio i risultati sono stati aggiunti altri due criteri nello studio che spiegano meglio le tendenze della domanda turistica:

5. le dimensioni e lo sviluppo che ha avuto il settore alberghiero, in base al numero di posti letto messi a disposizione; da ciò si può risalire anche ad un indice approssimativo del tasso di partecipazione a livello di destinazione e si può controllare con maggiore attenzione l'evoluzione dell'offerta turistica nel corso del tempo. Infatti se prendiamo in considerazione una specifica destinazione essa oltre ad essere avvantaggiata dal fatto di essere entrata a far parte della Lista WHS, sarà caratterizzata da altri fattori, quali l'evoluzione del sistema di ospitalità, lo sviluppo di attrazioni o di investimenti in infrastrutture o semplicemente il numero di altri siti UNESCO nella regione (Poria, Reichel, Cohen, 2011);
6. La capacità sociale di carico della destinazione che viene misurata attraverso l'indice di saturazione nell'anno dell'inserimento nella Lista, indice che viene calcolato come il rapporto tra soggiorni giornalieri medi e numero dei residenti (Candela, Figini, 2012).

In conclusione possiamo dire che gli effetti della Lista WHS sugli arrivi turistici sono sempre negativi o non presenti a causa di fattori esterni che possono aver inciso sulle destinazioni nel periodo preso in esame (Ribaudo e Figini, 2017, p. 531). In più della metà delle destinazioni analizzate, i tassi di crescita degli arrivi turistici e i pernottamenti nei cinque anni successivi all'inserimento nella Lista WHS sono stati inferiori rispetto ai tassi di crescita della domanda turistica nei cinque anni precedenti all'inserimento nella Lista. Gli autori affermano che non esiste

una vera e propria conclusione alla loro ricerca poiché la diversità è normale ed è per questo che essi si allontanano dalle recenti analisi econometriche[37] che spesso trovano un effetto positivo nella performance turistica dei WHS (Su e Lin 2014; Patuelli, Mussoni e Candela 2013). Per quanto riguarda le implicazioni politiche e gestionali del turismo secondo Bandarin (2005) la designazione dell'UNESCO può essere vista come un'opportunità, ma dall'altro lato può essere vista anche come una minaccia, quando è considerata come una condizione sufficiente per il successo turistico. Inoltre come sostenuto da Mazanec, Wöber e Zins (2007) la scelta di un sito è già di sua natura sintomo di un caso borderline di fattore di domanda trainante. Più semplicemente se non esistono prove secondo cui una destinazione WHS registri immediatamente un aumento della domanda, i gestori dell'ospitalità e della destinazione dovrebbero evitare di creare aspettative su una probabile crescita, come conseguenza (Ribaudo e Figini, 2017).

III.2. Una gamma di reazioni al fenomeno

Ormai quello del turismo è diventato un fenomeno dilagante nelle principali città del mondo, così come nella città metropolitana di Venezia, soprattutto nell'area centrale della città, vista l'alta percentuale di patrimonio culturale visitato ogni anno da turisti internazionali, ma minacciato dalla perdita di identità da parte della comunità locale (Calzolaio[38], 2017). Europa Nostra ha definito Venezia come il sito più a rischio di estinzione, a causa della pressione esercitata sulla comunità locale da un numero ingente di turisti (Europa Nostra, 2016). Negli ultimi anni sono nati molti movimenti anti-turismo o di "resistenza dell'identità" che si sono espressi in merito al crescente numero di turisti che visitano l'Europa (Routledge, 2001). Le ragioni legate a queste proteste sono varie:

- l'elevato numero di visitatori sta mettendo a rischio lo status di patrimonio mondiale dell'UNESCO di precise destinazioni;
- l'impatto negativo che i turisti hanno sulla qualità della vita dei residenti;
- la sostenibilità ambientale delle destinazioni è compromessa;
- il contributo positivo dei turisti (escursionisti) alle imprese legali locali è limitato (Paris, 2017).

---

[37] Scienza (letteralmente 'misurazione dell'economia') che, attraverso l'integrazione di teoria economica e metodi statistici, consente di analizzare i dati economici per rispondere a domande ben definite. Sebbene i metodi statistici utilizzati siano comunemente impiegati anche in altre scienze sociali, l'econometria è una scienza a sé stante che, facendo uso degli strumenti formali offerti dalla matematica e dalla statistica, aggiunge evidenza quantitativa alle conclusioni qualitative offerte dalla teoria economica.

[38] Presidente dell'associazione culturale "Venti di Cultura" nata a Venezia nel 2006, dedicata alla scoperta e alla valorizzazione degli itinerari culturali ereditati dalla storia, sia terrestri che acquei, che ha lo scopo di dimostrare che essi possono tenere assieme territori e comunità. Organizza percorsi culturali assieme agli enti istituzionali locali ed ai testimoni di mestieri e tradizioni: gli itinerari sono raccontati attraverso prodotti multimediali, finanziati con fondi raccolti assieme alle istituzioni coinvolte, sia pubblici che privati.

Le proteste contro il turismo che si sono diffuse in tutta Europa mostrano che quando il turismo non è gestito correttamente può causare più danni e distruzione (Coldwell, 2017). Una delle principali soluzioni è sicuramente un riorientamento dei flussi turistici attraverso la laguna e la sua comunità (Calzolaio, 2017). C'è stato sicuramente un cambio di rotta che ha caratterizzato questi movimenti, dato che ora i residenti sono molto più interessati alla qualità della loro vita piuttosto che al profitto generato dall'industria turistica. Questa situazione in tutta Europa dimostra che la sostenibilità del turismo è qualcosa che deve ancora essere raggiunta e purtroppo l'industria non ha ancora compreso come raggiungere questa sostenibilità. Uno dei movimenti anti-turismo sorti a Venezia è il Gruppo 25 aprile che continua a denunciare la continua nascita di strutture ricettive sia in laguna che nella terraferma e il fenomeno della vendita di palazzi storici da parte del Comune a magnati che li hanno trasformati in alberghi. Nell'immagine 11 ad esempio è riportato un articolo del 25 novembre 2017 pubblicato dal Corriere del Veneto, che illustra una delle proteste contro il fenomeno della vendita dei palazzi, che si è svolta durante la prima del "Ballo in maschera" presso il Teatro La Fenice (Corriere del Veneto, 2017).

Immagine 11. Lancio di volantini al Teatro La Fenice

REGIONE

Pioggia di manifesti alla prima della Fenice «Basta alberghi, Venezia vuole vivere»

Protesta all'esordio del sopraintendente Ortombina

La vicenda

La festa a Venezia

Fonte. Corriere del Veneto, Sabato 25 novembre 2017.

Ancora durante la Festa della Salute del 2018 hanno manifestato in 250 con lo slogan “Venezia non è un albergo” in concomitanza all’alienazione sospetta del Palazzo Poerio Papadopoli, sede del Comando della Polizia Municipale (immagine 12). Negli uffici del Comune, nei mesi scorsi, sono arrivate 24 richieste tra aperture e ampliamenti di alberghi esistenti. “Le case per le famiglie non esistono più”, afferma il Gruppo e in effetti, oltre 8.600 alloggi veneziani sono affittati ai turisti su siti come Airbnb (Corriere del Veneto, 2017).

Immagine 12. Corteo contro la vendita dei palazzi storici

IL DIBATTITO

Domani il corteo contro la vendita dei palazzi

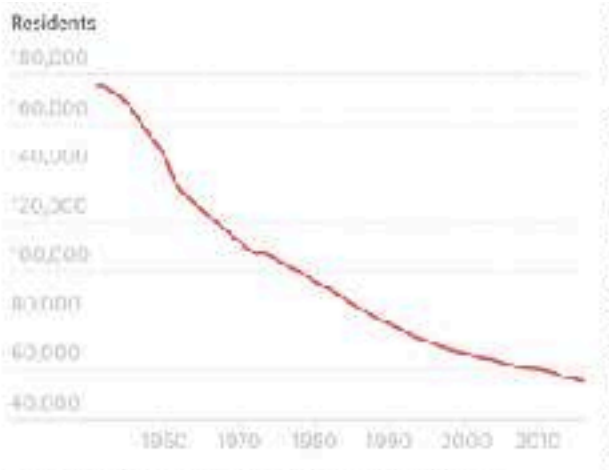
Manifestazione organizzata dal gruppo 25 Aprile dopo il caso dell’alienazione Papadopoli

Fonte. Corriere del Veneto, Martedì 20 novembre 2018

La situazione di Venezia è diventata sempre più complessa negli ultimi anni, lo spopolamento sempre più evidente a causa del turismo e degli alti affitti. Anche a livello internazionale l’argomento ha avuto una grande risonanza, ad esempio se n’è occupato il “The Guardian” su cui si parla della nascita di un’Assemblea Sociale per la Casa (ASC) che aiuta i veneziani a riappropriarsi

delle proprietà abbandonate. Simonetta Boni, 52 anni, è nata e cresciuta a Venezia. Nel maggio del 2016 ha perso insieme alla sua famiglia la propria casa, perché il proprietario dell'appartamento ha aumentato all'improvviso l'affitto da €800 al mese a €1500. La donna si è recata anche presso i servizi sociali, ma la risposta è stata negativa, non hanno potuto aiutarla a causa dell'alto numero di richieste simili da parte dei veneziani. Simonetta ha così deciso di occupare una casa vuota. La storia di Simonetta è generalizzabile alla maggior parte dei veneziani che sono stati costretti ad abbandonare le proprie case, per via dell'alto costo di vita nella Laguna collegato alla crescita spropositata del turismo di massa degli ultimi anni (Ghiglione[39], 2018).

Grafico 11. La popolazione residente nel Centro Storico di Venezia



Fonte. Servizio Statistica e Ricerca, Comune di Venezia

Come si evince dal grafico 11, la curva inizia rovinosamente a decrescere a partire dagli anni '50 all'incirca fino a registrare un dato al di sotto delle 60.000 unità in anni recenti (Servizio Statistica e Ricerca - Comune di Venezia, 2018). Tornando alla storia di Simonetta Boni, lei ha deciso di rimanere a Venezia e di chiedere aiuto all'Assemblea Sociale per la Casa (ASC), un movimento che protesta e combatte lo spopolamento della città. Grazie all'aiuto di ASC Simonetta e la sua famiglia hanno occupato un appartamento vuoto a Cannaregio. L'ASC è composta da famiglie con bambini, da studenti, da coppie giovani appena sposate, da lavoratori e da migranti. È uno strumento al servizio dei diritto di abitare a Venezia. L'ASC evita che le case pubbliche si degradino o vengano abbandonate e bloccando situazioni legate allo sfratto esecutivo, le restituiscono ai cittadini residenti in difficoltà (Assemblea Sociale Casa, 2017). Dal 2012 l'ASC si è impegnato nell'aiutare

[39] Giornalista italiano che ha collaborato con il The Guardian, Al Jazeera e Internazionale.

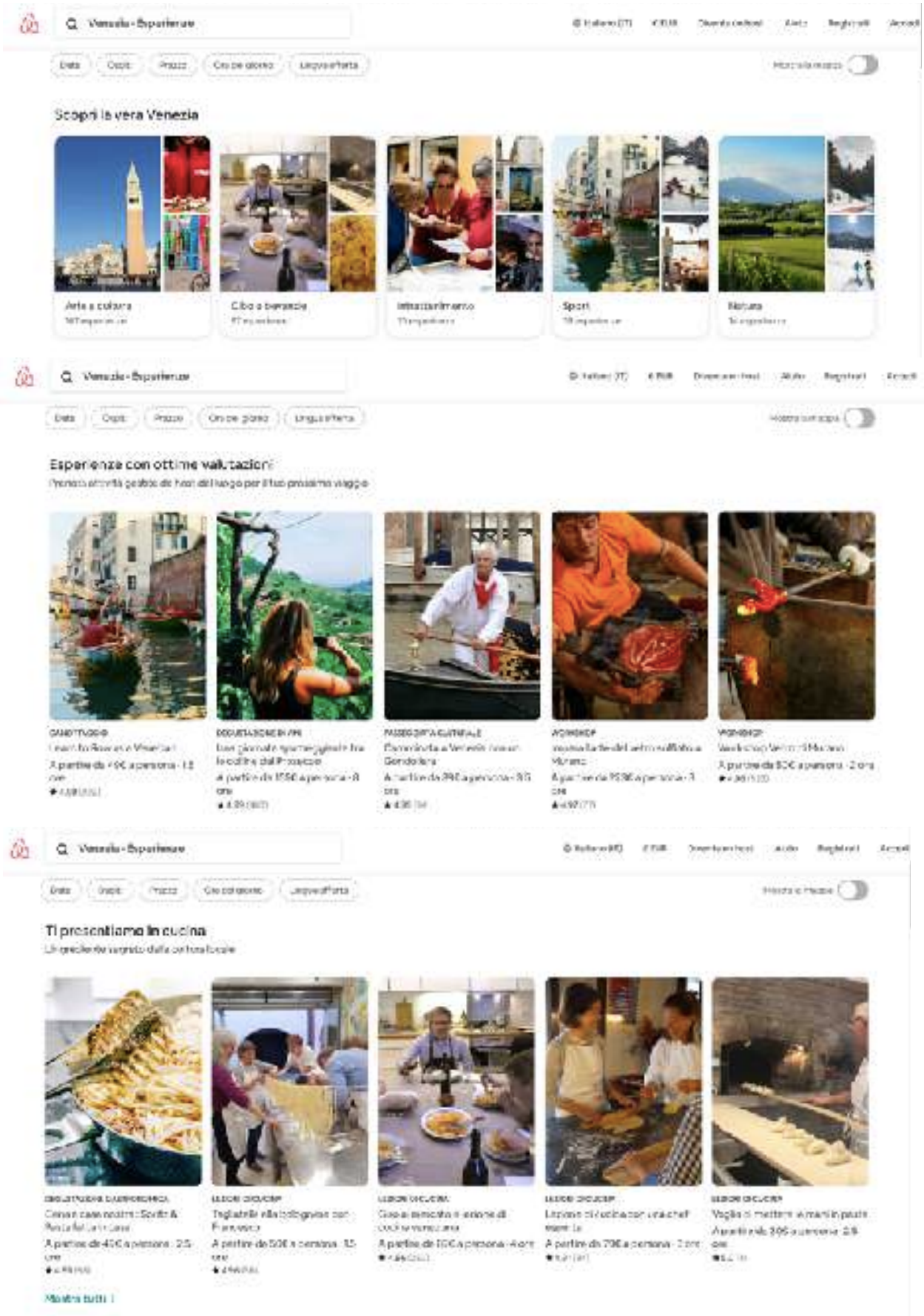
le famiglie che rischiavano di perdere la propria casa, provando a bloccare fisicamente lo sfratto o cercano di occupare case abbandonate. Gli attivisti di ASC riparano le case abbandonate, in sei anni hanno acquisito più di 70 appartamenti tra Cannaregio e la Giudecca; ad oggi queste case ospitano 150 persone tra famiglie, persone single e giovani coppie. Occupare una casa è illegale secondo la legge italiana, ma Nicola Ussardi, un venditore locale che ha co-fondato ASC, afferma che le case non vengono sottratte a nessuno, semplicemente gli appartamenti abbandonati vengono riportati a nuova vita e vengono ripuliti dalla muffa e dai topi (Gallo, 2018). Molte delle case che vengono occupate necessitano di lavori e così Giulio Grillo, un architetto che ha occupato una casa vuota in Giudecca, con altri attivisti ha fondato Re-Biennale, un'associazione che usa i materiali di scarto che si creano dopo la chiusura della Biennale di Venezia per sistemare queste case. Re-Biennale è un'associazione che si avvale della collaborazione di cittadini, studenti, architetti, artisti ed attivisti impegnati nel processo di autocostruzione. Nata durante la 11. Mostra Internazionale di Architettura a Venezia con il fine di dedicarsi all'autorecupero e all'autocostruzione per risolvere il problema dell'emergenza casa. In questo modo si è cercato di diminuire e riutilizzare in maniera intelligente gli sprechi della mostra, riutilizzando i materiali di scarto per un progetto di rigenerazione urbana (Re-Biennale, 2008). Questa situazione è comune ad altre città italiane, come Torino, Roma e Milano dove la gente povera occupa le case, mentre a Venezia la situazione è diversa; gli abusivi sono membri della classe media che si è impoverita nel corso del tempo e che non può permettersi di affittare una casa, né tantomeno comprarla visto i prezzi degli affitti. Nel 2018 Venezia è stata definita come capitale mondiale del turismo di massa (Airbnb report, 2018, p. 22). Nel 2017 per ogni residente veneziano si sono registrati 73.8 turisti (escursionisti/pernottanti), con circa 20 milioni di arrivi all'anno (World Population Review, 2017).

Immagine 13. L'attività di Airbnb a Venezia

Fonte. Airbnb report (2018), Healthy Travel and Healthy Destinations, p. 24.

Dall'immagine 13 possiamo cogliere la portata del fenomeno di Airbnb che va ad interessare soprattutto l'area turistica tra il Ponte di Rialto e Piazza San Marco (come evidenzia il quadrato arancione). Per quanto riguarda le "Airbnb Experiences" (indicate nell'immagine con il pallino viola), sono attività uniche e insieme un momento di socializzazione offerte da persone del luogo, da un host come si evince dalle immagini 14, 15 e 16 che mostrano degli esempi di esperienze organizzate a Venezia. Infine i pallini celesti indicano il libro-guida delle raccomandazioni fornite dagli host di Airbnb sia nella zona della Laguna che in terraferma (Airbnb report, 2018).

Immagini 14, 15, 16. Esempi di Airbnb Experiences a Venezia



Fonte. Airbnb Experiences, (2018)

Matteo Sechi gestisce un sito web “Venessia.com" (2020) che parla dello spopolamento di Venezia e ha installato un contatore per la popolazione in una farmacia nella zona di Rialto per sensibilizzare la città che sta cambiando (Ghiglione, 2018). Egli ha organizzato il 12 novembre del 2016 insieme ad altre 15 associazioni cittadine un corteo che aveva come obiettivo lo stop dello spopolamento di Venezia, a seguito del calo al di sotto dei 55mila abitanti segnato dal contabitanti. “Venexodus” è stato il nome della manifestazione di denuncia. Al corteo hanno partecipato anche gli assessori e i consiglieri comunali. Sul ponte di Rialto è apparso uno striscione con la scritta “Venexodus” (vedi immagine 17), proprio a richiamare l’esodo dei residenti veneziani.

Immagine 17. “Venexodus”, corteo contro lo spopolamento

Fonte. VeneziaToday, (2016)

Secondo i fautori dell’evento il traguardo dei 55mila residenti è stato raggiunto il 7 novembre (54.927 secondo l’Anagrafe del Comune di Venezia) (VeneziaToday, 2016).

Un’altra testata che si è occupata dello spopolamento di Venezia è il “The New York Times Magazine” (Horowitz, 2017[40]). Nell’articolo si dice che gli hotel hanno sostituito le case a Venezia. I funzionari del governo italiano avevano preso in considerazione la soluzione di limitare il numero di turisti in città, ma negli ultimi due anni nulla è cambiato. Lo stesso Franceschini aveva manifestato la necessità di salvare l’identità di Venezia. Gli abitanti della città, quei pochi che

[40] Jason Horowitz è il capo ufficio di Roma del “The Times”, che si occupa dell'Italia, del Vaticano, della Grecia e di altre parti dell'Europa meridionale.

rimangono, si sentono minacciati dai circa 20 milioni di turisti che arrivano ogni anno (World Population Review, 2017). I giovani imprenditori stanno fuggendo via perché sostenere e mantenere un'attività aperta a Venezia è impossibile. Una soluzione temporanea per molti abitanti è stata di trasferirsi nel sestiere di Castello, una zona molto distante da Piazza San Marco, centro nevralgico interessato dal fenomeno turistico, per provare a condurre una vita normale (Horowitz, 2017).

III.3. Venezia svenduta: analisi di tre casi studio

Era il primo aprile del 2016 ed il giornalista Enrico Tantucci scriveva su "La Nuova di Venezia e Mestre" che lo Stato metteva in vendita 13 palazzi storici di Venezia. È stato il primo gruppo di immobili venduti dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero dell'Economia agli investitori internazionali anche attraverso la sezione "Invest in Italy"[41], disponibile sul sito dell'Italian Trade Agency (ITA), cioè l'Agenzia Italiana per il Commercio, che supporta lo sviluppo commerciale delle aziende italiane all'estero e promuove gli investimenti stranieri in Italia. Soprattutto negli ultimi dieci anni la città è stata venduta per fare cassa: palazzi storici che un tempo erano a destinazione pubblica (es. scuole, uffici e sedi universitarie) ora sono diventate strutture ricettive a causa dell'intensificazione degli arrivi turistici degli ultimi anni (Tantucci, 2016). Negli ultimi anni gli investitori internazionali si sono concentrati su Milano, ma soprattutto su Firenze e Venezia per quanto riguarda il settore turistico-ricettivo (Delli Santi[42], 2018). L'Associazione Italiana dei Giuristi di Diritto Immobiliare (AGIDI[43]) ha cercato di far luce sull'argomento del settore immobiliare pubblico attraverso la pubblicazione di quaderni di approfondimento e ricerca legati a questa vicenda. Il quesito principale è come quantificare esattamente il patrimonio immobiliare pubblico e come comprendere alcune delle sue caratteristiche essenziali tra cui la distribuzione tra Stato ed enti territoriali, la localizzazione, le destinazioni d'uso, la valorizzazione e la dismissione (Mangiatordi[44], 2018). Per comprendere tutto ciò dobbiamo fare una breve analisi della storia del patrimonio immobiliare italiano che è suddivisa in tre macro fasi riguardanti:

1) la sua formazione grazie a leve finanziarie che permettevano a qualsiasi amministrazione pubblica di decidere se era necessaria o meno un'opera pubblica, a volte trascurando gli esosi costi di mantenimento;

---

[41] Il "Foreign Investments Attraction Department" è un'unità dedicata dell'ITA per facilitare la costituzione e lo sviluppo di aziende estere in Italia.
[42] Presidente AGIDI.
[43] L'Associazione riunisce i professionisti del diritto che esercitano la propria attività in ambito immobiliare allo scopo di promuovere l'integrazione tra competenze e specializzazioni del diritto e garantire l'eccellenza dei servizi di consulenza e assistenza legale.
[44] Responsabile Direzione VIII - Valorizzazione dell'attivo e del patrimonio pubblico, Dipartimento del Tesoro - MEF.

2) il suo finanziamento nel senso che per far fronte alla prima crisi finanziaria italiana si è pensato di poter sfruttare il patrimonio immobiliare per chiudere e stabilizzare i bilanci;
3) il suo declino che porta a dei costi di smaltimento e/o rigenerazione (Castelli[45], 2018).

Il Governo nell'ultimo Documento di Economia e Finanza (DEF) pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, si è impegnato nella riduzione del debito attraverso privatizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico e nella riforma della struttura delle concessioni demaniali. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, Direzione VIII si occupa della definizione delle politiche di razionalizzazione e valorizzazione dell'attivo pubblico, coadiuvata sempre dalle Amministrazioni che gestiscono i beni immobili dello Stato e da altri enti pubblici che si occupano di programmare la valorizzazione e la dismissione (Ministero dell'Economia e delle Finanze, 2019). All'Agenzia del Demanio è affidata la gestione degli immobili dello Stato per quanto riguarda la loro razionalizzazione, dismissione e valorizzazione per un totale di circa 42 mila beni per un ammontare complessivo di 60 miliardi di euro (Agenzia del Demanio, 30 marzo 2018). La valorizzazione degli immobili ha come scopo la riduzione dei costi legati agli affitti passivi e inoltre essa concorre al corretto uso dei beni per massimizzarne il loro valore economico. L'Agenzia si occupa anche della rigenerazione degli immobili sottoutilizzati o addirittura abbandonati e con l'aiuto di altri enti del territorio sostiene le decisioni urbanistiche più consone alla riqualificazione dei beni. Secondo la Legge di Bilancio 2019 per favorire la diminuzione del debito pubblico, essa ha messo in atto una serie di dismissioni immobiliari (Agenzia del Demanio, 2020).

Inoltre abbiamo la Cassa Depositi e Prestiti che è una società per azioni controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che promuove lo sviluppo sostenibile dell'Italia attraverso il sostenimento di politiche abitative, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e la crescita del turismo (Cassa Depositi e Prestiti - CDP, 2020). Il fine che accomuna tutti questi enti è l'esigenza di affrontare la scarsa disponibilità di risorse atte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare. Secondo l'art. 58 D.L. n. 112/2008 le regioni, le province, i comuni e gli altri enti locali possono stilare un elenco degli immobili di loro proprietà destinati alla dismissione; questo elenco è rappresentato dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, allegato al Bilancio di Previsione e approvato dal Consiglio Comunale. Con l'art. 27 co. 1 D.L. n. 201/2011 il Piano prevede l'alienazione di beni individuati dall'Agenzia del Demanio e l'autorizzazione alle varianti urbanistiche (AGIDI, 2018, p. 13). Oltre all'alienazione e quindi alla conseguente vendita degli

[45] Sindaco di Ascoli Piceno e Presidente dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL).

immobili, con l'art. 1 co. 259 L. n. 296/2006 è stata introdotta anche la concessione/locazione di valorizzazione[46] secondo cui lo Stato o altri enti locali affidano ad un privato, previa riscossione di un canone, il recupero e il riuso di un immobile per creare attività economiche o di pubblica utilità. La normativa poi è stata nuovamente aggiornata ed è stata introdotta anche la concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 che ha come fine sempre il recupero e il riuso di immobili e dall'altro di promozione dell'offerta culturale e turistica italiana (AGIDI, 2018, p. 17).

Alla luce di ciò è mia intenzione in questo paragrafo delineare il fenomeno della vendita dei palazzi storici a Venezia da parte di questi enti attraverso l'analisi di tre casi studio differenti:

- Palazzo Foresti Papadopoli (o palazzo Poerio Papadopoli) nel sestiere di Santa Croce che rientra nella casistica delle alienazioni e della conseguente dismissione in seguito alla modifica delle varianti urbanistiche;
- Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation nel sestiere di Dorsoduro che rappresenta a pieno un tipo di concessione/locazione di valorizzazione dell'immobile da parte di un privato che ha sostenuto le spese di restauro e ha riutilizzato il palazzo per la pubblica utilità;
- Ville Hériot in Giudecca che rispecchiano un tipo di concessione/locazione gratuita affidata ad enti locali che promuovono l'offerta culturale italiana e in questo caso specifico veneziana.

[46] disciplinata dall'art. 3-bis D.L. n. 351/2001.

III.3.1. Palazzo Foresti Papadopoli (o Palazzo Poerio Papadopoli)

Palazzo Poerio Papadopoli è un palazzo cinquecentesco che dal 1834 è appartenuto al conte Spiridione Papadopoli, collocato nel sestiere di Santa Croce in prossimità di Piazzale Roma. Palazzo Poerio Papadopoli ha da sempre occupato una posizione strategica per via della sua vicinanza al principale snodo di mezzi di trasporto su strada e di navigazione. Nato come palazzo signorile e poi diventato sede della scuola elementare "Alessandro Poerio", il 9 maggio del 1922 viene venduto al Comune di Venezia, attraverso l'atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Artelli e registrato a Venezia il 29 maggio in atti pubblici n. 3428 volume 169 (Comune di Venezia, 2017). L'immobile attualmente ospita al suo interno la sede del Comando di Polizia Municipale di Venezia, con la clausola che possa essere liberato in caso di vendita entro dodici mesi dalla redazione dell'atto pubblico di un notaio. L'11 gennaio del 2010 il palazzo è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004[47] (Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 2020) ed è così rientrato nella Variante al P.R.G. per la Città Antica[48] che lo classificava come unità edilizia di tipo "C Preottocentesche originarie a fronte tricellulare"[49], sottoponendolo allo standard urbanistico[50] "b2 Attrezzature collettive di interesse comune"[51]. In seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 18/03/2010 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/2008 finalizzata all'eliminazione del suddetto standard (Scheda Palazzo Poerio Papadopoli - Comune di Venezia, 2017, p. 4), poiché già a partire dal 2009 il palazzo era stato inserito nel Piano delle Alienazioni dalla giunta Cacciari, con l'intento di venderlo e di trasformarlo nell'ennesimo hotel; la vendita però non era andata a buon

---

[47] art. 12: "Verifica dell'interesse culturale" 1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1 (sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico), che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2. Comma 2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

[48] La VPRG per la la Città Antica, approvata con DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002.

[49] Per un'unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) le destinazioni d'uso compatibili sono:
1) a tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.
2) al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.
3) a tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.
4) sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

[50] Per standard urbanistico si intende la determinazione delle quantità minime di spazi pubblici o di uso pubblico, espresse in metri quadrati per ogni abitante insediato o da insediare, da destinare ad attrezzature pubbliche.

[51] Secondo lo standard urbanistico le attrezzature collettive di interesse comune sono quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed ogni cittadino ha diritto ad un minimo di 2 mq.

fine forse perché la cifra richiesta era di Euro 14.000.000, 00 (Il Gazzettino, 2019). In anni recenti il suddetto palazzo è entrato nuovamente a far parte del Piano delle Alienazioni Immobiliari e delle Valorizzazioni negli anni 2014 - 2016, 2016 - 2018[52] e negli anni 2018 - 2020 come si può osservare nelle immagini 18, 19 e 20.

Immagine 18. Elenco dei beni immobili di proprietà non strumentali suscettibili di dismissione e valorizzazione per l'anno 2016

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
Anno 2016

Fonte. Allegato "A" alla proposta di deliberazione del Commissario con i poteri della Giunta Comunale PD n. 2014/744 del 18/11/2014, Comune di Venezia

Immagine 19. Elenco dei beni immobili di proprietà non strumentali suscettibili di dismissione e valorizzazione per l'anno 2017

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
Anno 2017

Fonte. Allegato "A" - Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2017 - 2019, Comune di Venezia

[52] Il 13 febbraio del 2017 è avvenuta la pubblicazione del Piano delle Valorizzazioni e delle Dismissioni Immobiliari della Città metropolitana di Venezia, approvato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 1 del 30/01/2017 ad oggetto "Approvazione dello schema di aggiornamento del documento unico di programmazione (DUP) e del bilancio di previsione per gli anni 2017-2018-2019", (Città metropolitana di Venezia - Servizio Patrimonio).

Immagine 20. Elenco dei beni immobili di proprietà non strumentali suscettibili di dismissione e valorizzazione per l'anno 2018

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONIDALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133

Anno 2018

Fonte. Allegato "A" - Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2017 - 2019, Comune di Venezia

Il passo successivo attuato dal Comune è stata l'approvazione e la pubblicazione dell'avviso pubblico per la vendita del bene immobile "Palazzo Poerio Papadopoli", come mostra l'immagine 21.

Immagine 21. Pubblicazione bando d'asta pubblica immobiliare n. 1/2016 nella Città di Venezia

Fonte. Comune di Venezia

Come mostra l'immagine 21 il Comune di Venezia nell'anno 2016 aveva provato a vendere Palazzo Poerio Papadopoli. Il Palazzo rientrava nel Lotto 1, insieme ad altri 6 lotti per un totale di 7 beni immobili proprietà del Comune di Venezia, ad un prezzo a base d'asta pari a €14.000.000,00. Termine fissato per la presentazione dell'istanza di partecipazione era il giorno 5 dicembre 2016 entro le ore 13.00, istanza che doveva pervenire in un plico sigillato presso l'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia (Comune di Venezia, 2016). Nel bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2016 redatta dal Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali del Comune di Venezia si cita la documentazione da presentare, composta da una busta "A - ISTANZA", con la vera e propria istanza di partecipazione all'asta e una dichiarazione sostitutiva per:

- le persone fisiche: nome, cognome, luogo, data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente e degli offerenti;
- le persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese, generalità delegare rappresentante, firmatario dell'istanza.

Inoltre doveva essere presentata anche una busta "B - OFFERTA ECONOMICA" con appunto l'offerta redatta su carta semplice con indicazione del Lotto di interesse, riportata in cifre e in lettere. Sempre il 5 dicembre 2016 alle ore 16.00 presso Ca' Farsetti - Ca' Loredan, sedi del municipio della città, si è svolta l'alienazione dei 7 beni immobili messi all'asta secondo il metodo delle offerte segrete che venivano confrontate con il prezzo base dell'asta. L'atto di vendita sarebbe stato stipulato entro sei mesi dall'aggiudicazione del lotto, di dodici mesi nel caso di proroga da parte del Comune[53] (Comune di Venezia - Direzione Finanziaria - Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali, 2016). La vendita del palazzo si chiude però con un nulla di fatto per l'anno 2016. Inoltre nel 2016 il Comune di Venezia non aveva richiesto al MiBACT alcuna autorizzazione all'alienazione del palazzo e aveva così commesso un illecito.

Il giorno 21 dicembre del 2016 il Consiglio Comunale[54] aveva approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2017 - 2019[55] e la vendita degli immobili inseriti nell'allegato al Piano, dando la possibilità alla Giunta di rivedere i valori dei suddetti immobili. Inizialmente il palazzo era stato stimato con un valore pari ad Euro 14.000.000,00; questa perizia però risaliva al 2009, così la Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali - Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime, aveva ritenuto opportuno richiedere una nuova stima del palazzo in data 18

[53] Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della compravendita e l'acquirente al momento di presentazione dell'istanza solleva il Comune da ogni responsabilità.
[54] con deliberazione n. 73 del 21/12/2016.
[55] individuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 339 del 25/11/2016.

settembre 2017. Intanto in data 23 ottobre 2017 veniva presentata all'amministrazione un'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile pari ad Euro 10.8000.000,00 da parte del magnate di Singapore Ching Chiat Kwong[56] attraverso la società di sua proprietà, la Fortune Oxley[57] con sede a Treviso dalla fine del 2017.

In seguito all'inserimento del palazzo nel Piano delle Alienazioni, finalmente il Comune di Venezia richiede al MiBACT l'autorizzazione all'alienazione e in data 30 ottobre 2017 sul sito del Ministero è apparsa la deliberazione dell'autorizzazione all'alienazione di beni immobili appartenenti al demanio culturale per Palazzo Foresti Papadopoli di proprietà del Comune di Venezia, come si può vedere nell'immagine 22 con protocollo atto n. 11088.

Immagine 22. Provvedimento di tutela e valorizzazione

Fonte. Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

[56] Ching Chiat Kwong è il presidente esecutivo e l'amministratore delegato del Gruppo "Fortune Oxley". È il responsabile della formulazione di strategie aziendali, tracciando i piani di crescita futuri e guidando le performance complessive del Gruppo.

[57] Oxley Holdings Limited ("Oxley" o "il Gruppo") è un'agenzia immobiliare di Singapore. Oxley opera principalmente nel settore dello sviluppo immobiliare e degli investimenti immobiliari. Dalla sua nascita, la crescita accelerata del Gruppo ha portato ad una presenza fiorente sia a livello locale che all'estero. Attualmente è presente in dodici mercati geografici: Singapore, Regno Unito, Irlanda, Cipro, Cambogia, Malaysia, Indonesia, Cina, Myanmar, Australia, Giappone e Vietnam.

Nell'Appendice A del mio elaborato di tesi ho riportato il provvedimento del MiBACT e più nello specifico della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto[58], in cui il Comune di Venezia ha ottenuto l'autorizzazione all'alienazione del Palazzo Foresti Papadopoli in data 07/11/2017 con prot. n. 11088. L'atto di compravendita riguardante beni immobili di interesse culturale, come nel caso di Palazzo Poerio Papadopoli, segue l'art. 60 D. Lgs. 42/2004 che riserva al MiBACT, alla Regione o agli enti pubblici territoriali la facoltà di comprare secondo prelazione i beni culturali alienati dal Comune allo stesso prezzo stabilito nell'atto di alienazione iniziale. In questo caso specifico è stata richiesta appunto l'autorizzazione al Ministero dell'alienazione del palazzo a favore di un destinatario pubblico (vedi Appendice A), a cui ha fatto seguito la pubblicazione dell'avviso di vendita.

Contestualmente il Settore Espropri della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile a seguito di una revisione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2017 - 2019 (per l'anno 2017) aveva modificato in corsa il prezzo di vendita dell'immobile il giorno 8 novembre del 2017[59], fissandolo ad Euro 10.729.606,42. Quello stesso giorno la stampa locale parlava anche di un incarico affidato ad Insula, una partecipata comunale, che avrebbe dovuto capire quante camere potesse contenere Palazzo Poerio Papadopoli in vista di una probabile trasformazione alberghiera (vedi immagine 23). Insula è una società pubblica che realizza opere e infrastrutture di manutenzione urbana ed edilizia, nata il 10 luglio del 1997; i soci di Insula sono il Comune di Venezia, Veritas spa, Avm spa e l'Immobiliare veneziana srl (Insula, 2020). Cercando su Internet mi sono imbattuta nei render creati per il palazzo (vedi immagine 24).

[58] L'entrata in vigore del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, ha parzialmente ridisegnato l'organizzazione del MiBAC, istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale. Ai sensi dell'art. 39 del sopra citato D.P.C.M., sono gli organi collegiali cui ora spettano il coordinamento e l'armonizzazione dell'operato degli organi periferici del Ministero presenti in regione, con lo scopo di favorirne l'integrazione interdisciplinare in un'ottica di multidisciplinarietà tra i vari Istituti. La Commissione è presieduta dal Segretario regionale ed è composta dai Soprintendenti di settore e dal Direttore del Polo museale operanti nel territorio regionale; è integrata con i responsabili degli altri uffici periferici del Ministero che operano in ambito regionale nel caso in cui vengano esaminate tematiche che riguardano i medesimi uffici.

[59] deliberazione n. 261 della Giunta Comunale.

Immagine 23. Il Comune incarica Insula per il conteggio delle camere

IV

Venezia

G

Vigili, la sede sarà un hotel Insula conta le camere

▸Incarico del Comune per valutare il palazzo in funzione del numero dei locali ricavabili

Fonte. Il Gazzettino, 8 novembre 2017

Immagine 24. Render per Palazzo Poerio Papadopoli

Fonte. Gruppo 25 aprile, (2018)

Dopo aver ricevuto il benestare da parte del MiBACT il Comune ha messo in vendita per la seconda volta il bene[60] e ha verificato l'esistenza di altri acquirenti, in caso contrario avrebbe assegnato l'immobile all'offerente iniziale che aveva fatto un'offerta superiore rispetto alla stima effettuata dal Comune (Comune di Venezia - Direzione Finanziaria, 2017). Il secondo avviso pubblico per la vendita di Palazzo Poerio Papadopoli è stato presentato nell'anno 2017, il giorno 11 novembre (Comune di Venezia, 2017) ed è stato pubblicato oltre che sul sito dell'Amministrazione Comunale anche sui quotidiani "La Repubblica", "Il Sole 24 Ore", "Il Gazzettino" e "La Nuova Venezia" come era avvenuto nel 2016, l'istanza aveva come giorno di scadenza il giorno 15 dicembre 2017 entro le ore 13.00.

A soli quattro giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, il 15 novembre del 2017 i consiglieri, che non erano stati informati dalla Giunta Comunale rispetto all'esistenza di un'offerta ricevuta il 23 ottobre, si sono espressi sulla delibera per il cambio di destinazione d'uso (Italia Nostra - Venezia, 2017). Il giorno 24 novembre 2017 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 16/11/2017 ha approvato la variante allo strumento urbanistico vigente permettendo l'uso dell'immobile Palazzo Poerio Papadopoli per scopi ricettivi, eliminando anche lo standard "Attrezzature collettive di interesse comune" (Comune di Venezia, 2017).

Altra dinamica poco chiara è il fatto che nessuno si sia presentato alla seduta pubblica svoltasi il 15 dicembre 2017 alle ore 16.00 presso Ca' Farsetti - Ca' Loredan e di conseguenza l'immobile è stato venduto al magnate di Singapore.

Inizialmente l'immobile doveva essere consegnato entro i 12 mesi dalla stipula del contratto. In questi 12 mesi la sala operativa e gli uffici del Comando della Polizia Municipale sarebbero dovuti essere spostati presso il Tronchetto e più precisamente all'ex interscambio merci, così non è stato poiché i lavori di ristrutturazione non sono attualmente terminati (Il Gazzettino, 2019). Era il 26 settembre del 2018 e sul sito del Comune di Venezia si parlava del via libera al progetto di riordino del Tronchetto (22 mila mq) dove sarebbero stati collocati:

- il Consorzio Ortofrutticolo Tronchetto;
- il Mercato Ittico;
- la sede del Comando della Polizia Municipale (avrebbe occupato un'area pari a 6.600 mq) con la Smart Control Room (Comune di Venezia, 2018).

Con la deliberazione n. 43 del 18 ottobre 2018 il Consiglio Comunale aveva approvato il programma delle azioni finalizzate al recupero e alla risistemazione dell'isola. In data 12 gennaio

[60] Il palazzo continuava ancora ad essere la sede del Comando di Polizia Municipale, che in caso di vendita avrebbe dovuto liberare l'immobile entro 12 mesi dalla data del rogito (entro 24 mesi invece nel tentativo di vendita del 2016).

2019 sul quotidiano “La Nuova di Venezia e Mestre” è stato pubblicato un articolo firmato da Enrico Tantucci che recita “Approvato il progetto definitivo: Tronchetto, sarà pronto tra dieci mesi il nuovo Comando di Polizia Municipale, via da Palazzo Poerio Papadopoli, venduto al miliardario di Singapore Ching Chiat Kwong per farne un albergo” (La Nuova Venezia, 2019, p. 1). La nuova sede della Polizia Municipale sarebbe dovuta essere completata ad ottobre e poi ci sarebbe stato lo spostamento da Palazzo Poerio Papadopoli in quello che sarebbe dovuto essere l’edificio destinato all’interscambio merci, dove dovrebbe essere posta anche la Smart Control Room atta al controllo ulteriore del flussi turistici (vedi immagine 25).

L’intervento finale avrà un costo di 2 milioni e 150 mila euro. In una parte dell’edificio sarà creata la nuova sede del Comando della Polizia Municipale: al piano terra ci sarà la guardiola, al primo piano le attività finalizzate alla gestione e al controllo del territorio e gli uffici, al piano interrato gli spogliatoi e i servizi igienici, depositi per materiali, l’armeria, locale di identificazione, sette celle di detenzione e un’autorimessa per 30 posti auto. L’altro progetto concerne la Smart Control Room e avrà un costo di mezzo milione di euro per il controllo della mobilità. I lavori saranno portati avanti da Insula per ciò che riguarda la parte strutturale, inizieranno a marzo e avranno fine a luglio, mentre per la Smart Control Room, la parte tecnologica è affidata a Venis (La Nuova Venezia, 2019, p. 2).

Immagine 25. Render dell’area e dell’edificio che ospiterà il Comando della Polizia Municipale

Fonte. La Nuova Venezia, (2019)

Il 2 gennaio del 2020 sempre sul sito del Comune si afferma che la Giunta comunale ha approvato la delibera che stabilisce una concessione novennale a favore del Consorzio Ortofrutticolo Tronchetto degli spazi dell'ex Centro Logistico, ad un costo annuo pari ad Euro 106.200 (Comune di Venezia, 2020). In conclusione possiamo affermare che l'adeguamento degli spazi per la caserma della Polizia Municipale è ancora in corso, Polizia che continua a rimanere ancora presso Palazzo Poerio Papadopoli, che ormai dalla fine del 2017 è di proprietà del magnate di Singapore, che aspetta di trasformare anche questo immobile in un hotel, così come ha già fatto precedentemente con Palazzo Donà in campo Santa Maria Formosa trasformato in un hotel di lusso (Tantucci, 2019).

III.3.2. Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation

Il Palazzo delle Zattere si affaccia sul Canale della Giudecca ed è situato nei pressi della fermata delle Zattere, fu costruito attorno al 1850 ed è stato oggetto di svariati rimaneggiamenti, uno dei più importanti è stato quello del 1951, quando l'immobile è diventato proprietà dell'Autorità Portuale di Venezia. Già nel 2008 dopo lo spostamento degli uffici dell'Autorità Portuale di Venezia e Marghera presso gli ex magazzini 12 e 13 di Santa Marta, il Palazzo delle Zattere venne affittato momentaneamente alla Camera di Commercio, che contemporaneamente stava ristrutturando i suoi uffici presso la sede di Calle Larga XXII marzo; al termine del contratto di affitto con la Camera di Commercio, l'Autorità Portuale era alla ricerca di un nuovo locatario che dovesse anche sobbarcarsi i costi di ristrutturazione dell'immobile che ha un'estensione di circa 2.000 mq.

La Errico Costruzioni Srl il 28 marzo del 2014 aveva presentato istanza per ottenere la locazione del palazzo storico con l'idea di trasformarlo in hotel, così l'Autorità Portuale se in un primo momento aveva pensato ad un cambio di destinazione d'uso e ad una conseguente trasformazione in struttura ricettiva, che avrebbe semplificato e ridotto le tempistiche di affitto ed era quindi orientata ad affittare l'immobile alla società di costruzioni, in seconda battuta ha deciso di svolgere un'analisi di mercato per la ricerca di possibili concorrenti (Il Gazzettino, 2014). Ad ottobre di quello stesso anno erano pervenute altre due istanze, da parte di Art & Food, azienda di ristorazione che voleva anch'essa un cambio di destinazione d'uso in ricettiva e la V-A-C Foundation che mirava all'apertura di un nuovo centro museale. L'allora presidente Paolo Costa vista la pubblicazione dell'istanza da parte della Società Errico Costruzioni Srl al fine di ottenere in locazione l'immobile, ristrutturarlo e trasformarlo in una struttura ricettiva, viste le istanze di altri concorrenti, nello specifico della Società Art & Food Srl e della V-A-C Foundation, con il decreto n. 1717 dell'8 ottobre del 2014 ha autorizzato la creazione di una Commissione apposita formata dal presidente Giorgio Calzavara e dai membri Franco Bagatin e Federico Zubiolo, che valutasse le istanze presentate, non tralasciando mai il perseguimento dell'interesse pubblico e si occupasse dell'assegnazione dell'immobile chiamato "ex Sede" localizzato presso Zattere al civico 1401. (Autorità Portuale di Venezia, 2014). La Commissione dopo aver valutato le tre istanze ha deciso di assegnare l'immobile, ex sede del Provveditorato al Porto di Venezia e ora proprietà dell'Autorità Portuale, in locazione alla V-A-C Foundation con un contratto di affitto della durata di 18 anni. Con

un comunicato stampa l'Autorità Portuale di Venezia[61], rappresentata da Paolo Costa presidente dell'epoca, in data 19 dicembre 2014 comunicava che il Palazzo delle Zattere (già sede del Provveditorato al Porto di Venezia) sarebbe stato riconsegnato alla città per mezzo della collaborazione nata con la V-A-C Foundation (ANSA, 2014). Paolo Costa ha affermato che la decisione presa di mettere a reddito un bene comune ha come finalità la sua valorizzazione e l'opportunità di rendere il palazzo un luogo accessibile ai cittadini e ai visitatori grazie all'aiuto della V-A-C Foundation che aveva già una dimestichezza particolare con Venezia, perché nei cinque anni precedenti aveva lavorato con la Biennale d'Arte e di Architettura. Il progetto presentato dalla V-A-C Foundation prevedeva il restauro pari ad un ammontare di circa 4 milioni di euro del Palazzo e una riconversione in sede espositiva e museale, piuttosto che ricettiva (Ufficio stampa Autorità Portuale di Venezia, 2014) grazie all'intervento dello studio di architettura veneziano di Alessandro Pedron e Maria La Tegola (Ferraioli, 2017).

Immagine 26. Invito al ritiro del permesso di occupazione del suolo pubblico relativo all'immobile"Zattere 1401" proprietà dell'Autorità Portuale di Venezia

Fonte. Autorità Portuale di Venezia

[61] L'Autorità Portuale di Venezia è stata chiamata così dal 1994 al 2017, precedentemente (dal 1929 al 1994) essa era chiamata Provveditorato al Porto di Venezia, mentre a partire dal 2017 è stata rinominata Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (AdSPMAS) (Ruzzon, 2018). L'Autorità comprende i porti di Venezia e Chioggia ed è un ente pubblico non economico che programma, coordina e controlla le operazioni portuali (Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, 2020).

Nell'allegato dell'avviso pubblico relativo alla selezione di soggetti interessati alla locazione dell'immobile "Zattere 1401" (vedi immagine 26) si chiede di autorizzare la somma di € 12.016,52 per il ritiro del permesso di occupazione del suolo pubblico necessario alla messa in opera del cantiere per la ristrutturazione dell'immobile[62]. La somma di € 12.000,00 rappresenta un deposito cauzionale a favore dell'Ufficio Tecnico LL. PP. e in generale a favore dell'Autorità Portuale di Venezia, che è stata versata dalla V-A-C Foundation in quanto locataria del fabbricato per dare il via al restauro dell'immobile; gli € 0,52 rappresentano i diritti di segreteria e gli € 16,00 la marca da bollo (Autorità Portuale di Venezia, 2016).

La V-A-C Foundation è un'istituzione senza scopo di lucro, nata a Mosca nel 2009 grazie all'impegno del miliardario e filantropo Leonid Mikhelson[63], presidente di Novatek[64], primo russo a rientrare tra i membri dell'International Council ai Tate Museums e Leadership Board Trustee del New Museum di New York e di Teresa Iarocci Mavica, studiosa di arte e cultura russa e Direttrice della Fondazione fin dalla sua nascita (V-A-C Foundation, sito ufficiale). La Fondazione si è da sempre occupata della promozione dell'arte contemporanea russa sia in patria che all'estero ed è proprio da qui che nasce l'idea e la voglia di un riconoscimento dell'arte russa attraverso la scelta di una città come Venezia ad ampio respiro internazionale. Una volta concluso il restauro e la riconversione del Palazzo delle Zattere dopo due anni dalla stipula del contratto nel dicembre del 2014 con l'Autorità Portuale e un anno di lavori (Autorità Portuale di Venezia, 2017), il palazzo è stato inaugurato il giorno 13 maggio 2017 in concomitanza con l'apertura della Biennale (Ferraioli, 2017). Per quanto riguarda il canone di locazione dell'unico immobile (Zattere Dorsoduro, n. 1401) di proprietà dell'ormai ex sede dell'Autorità Portuale di Venezia e dal 2018 dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, esso è pari ad € 85.002,00 annuali per una durata di 18 anni a partire dall'inizio dell'anno 2016 ed è ovviamente a carico della V-A-C Foundation, come si evince dalla pubblicazione dell'estratto ricavato dal contratto nella sezione "canoni di locazione o affitto" in data 13 dicembre 2018 sul sito dell'AdSPMAS (Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, 2018). Nonostante l'immobile fosse stato locato con regolarità alla Fondazione russa, su "Il Gazzettino" del 24 marzo del 2015 già si parlava della battaglia legale presso il Tar del Veneto per le sorti del Palazzo delle Zattere. Così nel 2015 l'impresa di costruzioni

---

[62] decretazione n. 2016.0000061 autorizzata il 05 febbraio 2016.

[63] E' il fondatore e il presidente di Novatek che si occupa della produzione di gas naturale. Nel 2017 ha acquistato una quota pari al 17% della compagnia petrolchimica Sibur da Kirill Shamalov. Il suo partner in Novatek e in Sibur è Gennady Timchenko. Il magazine Forbes nel 2019 l'ha collocato al trentaduesimo posto della classifica "Billionaires 2019" con $26.2B.

[64] PAO Novatek è il più grande produttore indipendente di gas naturale in Russia. La compagnia si occupa della ricerca, della produzione, della trasformazione e della vendita di gas naturale e di idrocarburi liquidi e vanta 20 anni di esperienza pratica nel settore del petrolio e del gas naturale russo.

aveva presentato un ricorso firmato dall'avvocato Francesco Avino e presentato al Tribunale Amministrativo in cui si contestava la procedura messa in atto dall'Autorità Portuale, a partire dall'avviso di locazione in cui erano riportati tutti i dettagli della proposta fatta da Errico Costruzioni, annullando ogni qualsivoglia tipo di competizione tra i diversi concorrenti (Il Gazzettino, 2015). Sempre su "Il Gazzettino" del 18 gennaio del 2018 si parlava della guerra giudiziaria portata avanti dall'impresa Errico Costruzioni che chiedeva un risarcimento pari ad € 8.197.106,89 per via della mancata assegnazione del Palazzo delle Zattere a favore della V-A-C Foundation, depositando così un ricorso al Tar del Veneto, ritenuto però inammissibile poiché "l'immobile per cui è causa non è più la sede degli uffici dell'Autorità Portuale" (Pederiva, 2018), che nel mentre erano stati spostati a Santa Marta, perciò è "evidente che il bene in esame, non più destinato al pubblico servizio, è fuoriuscito dall'ambito del patrimonio indisponibile dell'ente per transitare nel patrimonio disponibile dell'ente stesso, con il corollario che la procedura per la sua assegnazione in godimento ha natura privatistica" (Pederiva, 2018); in conclusione dalla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale si sanciva che a decidere in merito ad un eventuale risarcimento doveva essere il Tribunale Ordinario e non quello Amministrativo. (Il Gazzettino, 2018). Nonostante tutta questa storia la V-A-C Foundation continua a perseguire i suoi obiettivi inaugurando la seconda edizione di "DK Zattere", incentrata sulla comunità e su varie attività, tra cui una mostra, un cineclub, performance, workshop e un collegamento live tra Mosca e Venezia, a partire dal 23 novembre del 2019 sino al 20 febbraio del 2020. Questo progetto è un programma polifunzionale che prevede uno spazio riservato alle performance sperimentali e uno dedicato alle pratiche ricreative, come ad esempio lo yoga, sessioni acustiche e un percorso sensoriale per i visitatori. Inoltre è stato creato un "Curatorial Lab", cioè una piattaforma che offre un'occasione ai professionisti dell'arte di lavorare a stretto contatto con i curatori di DK, senza perdere mai di vista la volontà della Fondazione di incentivare i giovani artisti (DK Zattere '19 - '20 Comunicato Stampa, 2020).

III.3.3. Ville Hériot in Giudecca

In seguito all'espropriazione da parte di Napoleone dei possedimenti dei monasteri, la maggior parte dei terreni mutò la propria destinazione d'uso in industriale e sorsero così svariate fabbriche e fra il XIX e il XX secolo furono costruite diverse ville negli orti degli ex conventi e monasteri. Ad esempio l'area che oggi ospita le due ville in Giudecca ha visto fin dalla sua origine l'avvicendarsi di vari proprietari, ma sicuramente la famiglia principale è quella che ha dato il nome alle due strutture, i francesi Hériot, che fecero costruire due ville in stile pseudo-bizantino inserite in un giardino decorativo (Bonometto, 2011). Nel 1949 però le due ville e l'annessa costruzione per la servitù vennero vendute al Comune di Venezia da Cyprienne Dubernet Hériot (Basaldella, 1986), rimasta vedova il 18 luglio del 1899 del marito Zacharie Olympe Hériot, con la clausola che fossero trasformate in scuole pubbliche per i bambini (Bonometto, 2011, p. 3), visto che subito dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale, il numero degli abitanti in Giudecca aumentò vertiginosamente (Atto di compravendita del 25 gennaio 1949 di rep. 35898[65]). Il contratto di vendita n. 35898 fu stipulato il giorno 25 gennaio 1949 nel Palazzo Comunale Farsetti n. 4134, alla presenza del Segretario del Comune di Venezia, Michelangelo Cacciapaglia, tra il sindaco Giovanni Battista Gianquinto e Auguste Olympe Hériot, figlio di Zacharie (rappresentato dall'ingegnere Mario Mazzarotto), previa autorizzazione della signora Hériot. A seguito del progressivo aumento della popolazione cittadina, il Comune si trovò in una situazione in cui c'era una grande penuria di edifici scolastici, soprattutto nell'isola della Giudecca dove stavano nascendo numerose industrie e si stavano trasferendo tantissime famiglie in cerca di lavoro, soprattutto nel quartiere di Campo di Marte. Per risolvere questo problema si potevano adottare due soluzioni:

1) costruire un apposito fabbricato atto a soddisfare l'esigenza scolastica, idea scartata nel giro di poco tempo visti gli eccessi costi di costruzione;
2) acquistare dei fabbricati esistenti e trasformarli in scuole.

Proprio in quel periodo si presentò l'occasione dell'acquisto di due ville situate nella zona di Campo di Marte, messe in vendita dalla famiglia Hériot; la famiglia oltre a vendere le due ville e gli annessi terreni, decise di vendere anche il mobilio, gli oggetti d'arte e tutto ciò che esse contenevano al loro interno (l'inventario di questi oggetti è allegato al contratto originale). In seguito alla deliberazione consiliare n. 58705 del 23 dicembre 1948, il prefetto concesse l'autorizzazione all'acquisto con decreto n. 1682 del 20 gennaio 1949. Il prezzo venne fissato in L.

[65] Il contratto di compravendita di immobili n. 35898 del 25/01/1949 mi è stato fornito dall'Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea (IVESER) nato nel 1992. Dal 2007 questa ed altre associazioni hanno stabilito la loro sede presso Villa Hériot.

26.000.000, di cui L. 25.000.000 per gli immobili e L. 1.000.000 per i mobili, senza alcun tipo di interesse e il pagamento fu effettuato entro il 31 gennaio del 1949 a favore del Signor Hériot da parte del Comune di Venezia (Atto di compravendita del 25 gennaio 1949 di rep. 35898). In seguito alla vendita la villa principale ospitò la scuola elementare "Carlo Goldoni" (chiusa negli anni '80 a seguito del calo demografico che si ebbe in Giudecca) e attualmente ci sono le sedi dell'U.I.A. (Università Internazionale dell'Arte) e della S.E.C. (Société Européenne de Culture). Sempre negli anni '50 nella dépendance fu trasferita la Scuola all'aperto "D. Manin" per bambini poveri affetti da tubercolosi, poi nel 1984 fu la sede della Biblioteca comunale pedagogica "Bettini" sino al 2007. Proprio nel 2007 a seguito di una convenzione stipulata con il Comune di Venezia vi trovarono sede la "Casa della Memoria e della Storia del '900 veneziano" e le associazioni: IVESER (Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea), rEsistenze (Associazione per la Memoria e la Storia delle donne in Veneto), Olokaustos (Associazione di Studi Storici), ANPPIA (Associazione nazionale perseguitati politici antifascisti - Sezione di Venezia), Associazione Giustizia e Libertà – FIAP Venezia e Veneto, Centro documentazione e ricerca Trentin (Zazzara, 2013, p. 80). Il fabbricato destinato ai domestici ora è sede della Scuola Comunale paritaria per l'Infanzia "S. Francesco", invece la ex cavana è utilizzata per le attività di psico-motricità dalla Scuola per l'Infanzia (Bonometto, 2011, pp. 1-2).

Questo era lo stato di cose che si aveva nel 2007, ma in generale la situazione riguardante le due ville non era molto chiara poiché il 12 settembre 2014 si diffondeva la notizia che la Giunta Commissariale avesse inserito le due strutture nel Piano delle Alienazioni 2015, così il 16 settembre l'Iveser e l'U.I.A. incontrano il sub-commissario al Patrimonio che li rassicura che si è trattato solo di un refuso e che il complesso sarà rimosso dal Piano delle Alienazioni (De Rossi, 2014); il 25 settembre del 2014 la villa più piccola (che oggi ospita l'Iveser e la Casa della Memoria) viene tolta dal Piano, mentre la villa principale (oggi sede dell'U.I.A. e della S.E.C.) e la cavana (che oggi ospita la Scuola per l'Infanzia) vengono mantenute nell'elenco degli immobili alienati. Il 19 novembre del 2014 il Consiglio Comunale approva l'anticipazione della vendita degli immobili al 2014 in seguito alla deliberazione n. 537, come si evince dall'immagine 27 (Comune di Venezia, 19 novembre 2014), trasformando il giorno 28 novembre la destinazione d'uso da "interesse comune" ad "attrezzature ricettive" (Iveser, 16 febbraio 2015).

Immagine 27. Elenco dei beni immobili di proprietà non strumentali suscettibili di valorizzazione e dismissione per l'anno 2014

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133

Anno 2014

N. ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI				DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	VARIANTE URBANISTICA PER VALORIZZAZIONE
			C.T./C.F.	Sezione	Foglio	Mappali		
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	N - Novecentesche costituite di complessivo pregio architettonico B2 - Attrezzature collettive d'interesse comune Giardino di impianto novecentesco disegnato risultante da fusioni o frazionamenti	In linea alla Scheda Urbanistica Allegato 1

Fonte. Allegato "A" alla proposta di deliberazione del Commissario con i poteri della Giunta Comunale PD n. 2014/744 del 18/11/2014, Comune di Venezia

A seguito della deliberazione n. 102 del 16 dicembre 2014, il Consiglio Comunale il giorno 17 dicembre 2014 pubblica il bando d'asta pubblica immobiliare n. 2/2014 in cui rientra l'intero complesso Hériot, attraverso un procedimento ad evidenza pubblica. Nel lotto di vendita rientravano la villa principale, sede dell'U.I.A. e del S.E.C., la villa secondaria sede della "Casa della Memoria e della Storia del '900 veneziano" e di altre associazioni, la cavana sede della Scuola per l'Infanzia e ovviamente anche tutta l'area verde che attorniava i fabbricati (Comune di Venezia, 16 dicembre 2014). Il complesso è compreso nella Variante al P.R.G Vigente per la Città Antica ed è classificato come: "Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico (tipo N)", "Koa - Ottocentesche a capannone a fronte acqueo", "Giardino di impianto novecentesco disegnato risultante da fusioni o frazionamenti", Standard: "314 P Attrezzature di interesse comune"[66] (Comune di Venezia, 2014, p. 4). Con questa deliberazione si richiedeva anche l'adozione della variante urbanistica che prevedeva la cancellazione dello standard "314 P Attrezzature di interesse comune", consentendo come destinazione d'uso oltre a quelle di verde pubblico e di associazioni culturali, anche quella di "attrezzature ricettive". Il Comune di Venezia ha comunque espresso la sua volontà di voler tutelare l'U.I.A. e la S.E.C. che sarebbero state trasferite altrove in caso di vendita. (Comune di Venezia, 2014). Inoltre l'alienazione dell'immobile, in quanto bene con un interesse culturale, doveva essere eventualmente verificata e approvata dal MiBACT secondo la normativa (D. Lgs. n. 42/2004). Nonostante le proteste delle associazioni presenti nelle ville e dei

[66] Le attrezzature di interesse comune sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali e sono menzionate nell'art. 54 del Piano Regolatore Generale di Venezia (PRG).

genitori dei bambini della Scuola d'Infanzia (Iveser, 16 febbraio 2015), il Comune ha proceduto comunque alla pubblicazione del bando d'asta pubblica immobiliare n. 2/2014[67] (vedi immagine 28) per il complesso Hériot il 17 dicembre del 2014: la base d'asta era stata fissata ad Euro 10.000.000,00 e le istanze di partecipazione dovevano essere presentate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 29 dicembre 2014 e sempre lo stesso giorno alle ore 15.00 presso Ca' Farsetti - Ca' Loredan, sedi del municipio della città, si sarebbe svolta l'alienazione del bene immobile messo all'asta secondo il metodo delle offerte segrete che venivano confrontate con il prezzo base dell'asta[68]. L'istanza doveva pervenire in un plico sigillato presso il Comune di Venezia - Direzione Patrimonio e Casa. Nel bando di asta pubblica immobiliare n. 2/2014 redatta si cita la documentazione da presentare, composta da una busta "A - ISTANZA", con la vera e propria istanza di partecipazione all'asta e una dichiarazione sostitutiva per:

- le persone fisiche: nome, cognome, luogo, data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente e degli offerenti;
- le persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese, generalità delegare rappresentante, firmatario dell'istanza.

Inoltre doveva essere presentata anche una busta "B - OFFERTA ECONOMICA" con appunto l'offerta redatta su carta semplice con indicazione del Lotto di interesse, riportata in cifre e in lettere. Le offerte valide sono quelle con prezzo pari o superiore a quello della base d'asta (Comune di Venezia - Direzione Patrimonio e Casa, 17 dicembre 2014).

[67] a seguito della Determinazione Dirigenziale PDD n. 2014/2872 del 17 dicembre 2014.
[68] L'immobile sarebbe stato venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della compravendita e l'acquirente al momento di presentazione dell'istanza solleva il Comune da ogni responsabilità.

Immagine 28. Pubblicazione bando d'asta pubblica immobiliare n. 2/2014 nella Città di Venezia

Fonte. Comune di Venezia

Il 29 dicembre 2014 giorno della seduta pubblica per l'apertura delle buste contenenti le offerte segrete non si è presentato nessun acquirente e il procedimento di gara è stato dichiarato deserto come si evince sul sito del Comune nella sezione notizie, aggiornamenti e informazioni relativi al bando d'asta pubblica immobiliare n. 2/2014 per Villa Hériot. Il giorno 16 febbraio 2015 è stato pubblicato l'appello promosso dalle associazioni e dai genitori dei bambini della Scuola dell'Infanzia presenti a Villa Hériot che mirava alla conservazione di un patrimonio non solo legato alla memoria e alla storia, ma anche e soprattutto di un luogo dedito all'aggregazione culturale, sottratto al turismo di massa (Iveser, 16 febbraio 2015). Oltre all'appello in data 28 marzo 2015 sono state inviate al Protocollo generale del Comune di Venezia, le Osservazioni contro il procedimento amministrativo per la modifica alla vigente variante urbanistica che aveva come scopo il cambio di destinazione d'uso da interesse comune a ricettivo. Le Osservazioni sono state promosse dall'Iveser e dall'U.I.A. e sono state condivise da Ambiente Venezia, Associazione Faro Venezia, Comitato Venezia, Circolo PD Giudecca, VeneziaCambia 2015, Associazione rEsistenze, Italia Nostra - Sezione di Venezia (Iveser, 28 marzo 2015). A seguito di questa procedura non è

giunta risposta da parte dell'Amministrazione Comunale in merito ad un'eventuale approvazione da parte della Provincia riguardo alla modifica della vigente variante urbanistica e a qualsiasi altro tipo di provvedimento. Al momento nel complesso Hériot sono ospitate tutte le associazioni precedentemente citate (Iveser, 6 maggio 2015).

Capitolo IV

Considerazioni dal punto di vista architettonico dei tre casi studio

IV.1. Descrizione del Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli)

Il Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli) è ubicato nel sestiere di Santa Croce, nella vicinanze di Piazzale Roma e occupa quindi una posizione strategica (vedi immagine 29). È un palazzo cinquecentesco che viene rimaneggiato prima nel Settecento e poi con gli ultimi restauri appartenenti al XX secolo. L'ispirazione del palazzo è di gusto classico, la planimetria si presenta di facile lettura, a figura rettangolare, rivelando la classica tipologia a salone e portego passanti. Al portego del piano terra si accede attraverso gli accessi centrali della facciata. Palazzo Poerio Papadopoli presenta due prospetti: uno ad est a carattere più urbano, che si affaccia sul Rio dei Tolentini e sulla chiesa di San Nicola da Tolentino e l'altro ad ovest con affaccio sul giardino pertinenziale. Le due facciate, pur presentando elementi architettonici diversi, hanno in comune la ricerca della simmetria che si coglie attraverso l'uso di un impianto tripartito al suo interno e l'impostazione delle aperture delle finestre secondo l'asse centrale che coincide con gli accessi al palazzo del piano terra. Il fianco nord che prospetta sul passaggio pedonale attraversa i Giardini Papadopoli ed è congiunto al vicino hotel da un portico. Il Palazzo si sviluppa su due piani, oltre ad un piano ammezzato e ad un sottotetto (Comune di Venezia, 2017, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Palazzo Poerio Papadopoli"*, p. 3).

Immagine 29. Ubicazione di Palazzo Poerio Papadopoli, Santa Croce n. 250

Fonte: Google Maps (2020)

IV.1.1 Famiglia di appartenenza

Dopo aver condotto varie ricerche presso l'Archivio di Stato di Venezia sono riuscita a ricostruire la storia riguardante la nascita e i successivi passaggi di proprietà di Palazzo Poerio Papadopoli. Sono partita dalla consultazione del catasto napoleonico (1807-1816), da cui è risultato che inizialmente sul terreno dove oggi sorge il palazzo, c'era una casa con una corte di propria abitazione di Condulmer Pietro Giovanni Tommaso da cui prende nome anche la Fondamenta su cui si affaccia l'immobile. Sono passata poi ad analizzare i sommarioni napoleonici che costituiscono la chiave di lettura delle corrispondenti mappe napoleoniche, da cui si evince che al tempo in quell'area era presente un orto con una casa di proprio uso e un giardino (Archivio di Stato di Venezia, Censo stabile, sommarioni, registro 6, mappali 12319, 12320, 12321 e 12322). Dopo aver consultato il catasto napoleonico, mi sono orientata verso il catasto austro-italiano (1846-1929) per il Sestiere di Santa Croce da cui è venuto fuori che in quegli anni esistevano ancora una casa e un giardino

(Archivio di Stato di Venezia, Censo stabile attivato, Santa Croce, foglio 5, mappali 182 e 183), mentre dal catasto austriaco (1807-1852) ho scoperto che all'epoca su quel terreno c'erano un palazzo e un giardino e il nome del proprietario (Archivio di Stato di Venezia, Censo stabile, Santa Croce, foglio V, mappali 182 e 183). Per risalire al nome del proprietario ho visionato il Censo stabile e nello specifico i registri catasto (registro 4) e sono risalita alla sigla P14, che corrisponde a Papadopoli Spiridione (1799-1859). Esiste anche un atto di vendita (Archivio di Stato di Venezia, Busta 884, precedente 775 CXL minute, 1834 gen. - 1834 mar., dal n. 13925 al n. 14524) a favore di Spiridione datato al 15 gennaio del 1834 (vedi Appendice B), stilato dal notaio Comincioli Paolino (Archivio di Stato di Venezia, Archivio Notarile - II serie). Per un'ulteriore riprova ho visionato anche il saggio sulla toponomastica veneziana del Dottor Tassini (fine '800), che ripercorre le varie fasi del palazzo. Egli affermava che nell'Ottocento il palazzo appartenesse alla famiglia Foresti, detta anche Dalle Cere per via di una cereria che essi possedevano; dopo l'immobile passò nelle mani della famiglia Porta e successivamente della famiglia Quadri. Il conte Spiridione Papadopoli acquistò il palazzo proprio da Francesco Quadri nel 1834. Egli oltre all'immobile aveva rilevato anche il vicino orto delle monache di S. Croce e l'area del loro convento e della loro chiesa, andati però distrutti. L'intento fu quello di realizzare proprio in quest'area un giardino, il cui disegno fu commissionato a Francesco Bagnara, professore di paesaggio all'Accademia di Belle Arti. Nel 1863 infine i conti Nicolò (1841-1922) ed Angelo Papadopoli (1843-1919), acquistarono dagli eredi del conte Spiridione il palazzo e il giardino pertinenziale, che fu trasformato e rimaneggiato. Agli inizi del Novecento il Comune di Venezia ottenne la proprietà del palazzo che gli fu ceduta dai Papadopoli[69] (Tassini, 1895, p. 172).

IV.1.2. Trasformazioni intermedie

A seguito degli svariati passaggi di proprietà che il palazzo ha dovuto subire nel corso degli anni, si sono avute anche diverse trasformazioni della struttura. Ad esempio dopo che nel 1834 il conte Spiridione acquistò il palazzo, nel 1847 in occasione del Congresso dei Dotti fu rinnovata una sala del piano terra e nel 1870 l'atrio venne trasformato in un'altra sala di stile moresco (Tassini, 1895, p. 171). Oltre a queste trasformazioni di tipo strutturale, va ricordato che Palazzo Poerio Papadopoli all'inizio del Novecento fu ceduto al Comune di Venezia e in seguito venne adattato ad uso scolastico, infatti il 19 dicembre del 1921 venne inaugurata al suo interno la scuola elementare

[69] I Papadopoli furono una nobile famiglia greca (originaria dell'isola di Candia) trasferitasi a Venezia verso la fine del XVIII secolo e ottennero la cittadinanza nel 1792.

femminile intitolata ad “Alessandro Poerio”; ecco spiegato il nome del palazzo che viene chiamato sia Foresti (per via dell’omonima famiglia che l’ha posseduto) che Poerio.

IV.1.3. Anno ultima trasformazione

A causa della diminuzione della popolazione scolastica la scuola venne chiusa e al suo posto in anni recenti è stato trasferito il Comando della Polizia Municipale di Venezia. Nonostante questo palazzo in data 11 gennaio 2010 sia stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 42/2004, il Comune l’ha inserito nel Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni e in data 15 dicembre 2017 l’immobile è stato venduto al magnate di Singapore Ching Chiat Kwong per essere trasformato in albergo. Al momento però il palazzo è ancora sede del Comando della Polizia fino a quando la nuova struttura che accoglierà la Polizia al Tronchetto non sarà pronta (Comune di Venezia, 2017, *Scheda patrimoniale relativa all’immobile “Palazzo Poerio Papadopoli”*, p. 8).

IV.1.4. Progettisti

Purtroppo non conosciamo i nomi dei progettisti dell’edificio originario. Gli unici nomi conosciuti sono quelli di Francesco Bagnara che disegnò il progetto del giardino voluto dal conte Spiridione nella zona che un tempo ospitava le monache di S. Croce e di Marco Quignon che invece ridisegnò una nuova pianta sempre per il giardino, lavoro che gli venne commissionato dai conti Nicolò ed Angelo Spiridione (Tassini, 1895, p. 171).

IV.1.5. Storia delle trasformazioni

Partendo dal presupposto che il palazzo sia stato dichiarato di interesse culturale l’11 gennaio 2010 e ripercorrendo la storia delle sue trasformazioni, ci rendiamo conto che nel 2017 si è andati contro questo interesse, concedendo la possibilità di trasformarlo in struttura ricettiva al magnate di Singapore (Comune di Venezia, 2017, *Scheda patrimoniale relativa all’immobile “Palazzo Poerio Papadopoli”*, p. 8).

IV.1.6. Trasformazioni invasive

Al momento non siamo a conoscenza di trasformazioni invasive alla struttura del palazzo, modifiche che avverranno nel momento in cui l’immobile sarà trasformato in hotel. Le uniche trasformazioni invasive le ha subite il giardino nel 1863 con gli stravolgimenti voluti dai conti Nicolò ed Angelo Papadopoli; il giardino in seguito fu danneggiato durante la Prima Guerra

Mondiale e fu riaperto al pubblico nel 1920. Nel 1933 poi l'area verde fu coinvolta nella costruzione di Piazzale Roma e subì delle alterazioni: la parte occidentale venne quasi del tutto spianata e separata dal resto dallo scavo dell'attuale Rio Novo e fu innalzato un complesso alberghiero sul lato sud (Marzi, 1986, p. 8),

IV.1.7. Analisi delle fasi di restauro

Come suddetto non siamo a conoscenza di trasformazioni o restauri recenti riguardanti il palazzo.

IV.1.8. Ripercussioni sull'economia veneziana

Palazzo Poerio Papadopoli descrive precisamente il fenomeno della vendita dei palazzi storici che sta colpendo Venezia negli ultimi anni. Il Comune aliena beni che addirittura a volte vengono anche dichiarati di interesse culturale pur di far cassa. In questo caso la vicenda è ancora più strana poiché il palazzo è stato alienato per ben tre anni di fila (2016-2017-2018), due sono stati i tentativi di vendita, di cui il secondo è andato a buon fine, ma il nuovo proprietario non ha potuto ancora cominciare i lavori per trasformarlo in struttura ricettiva, considerata anche la posizione strategica dell'immobile.

IV.1.9. Documentazione fotografica: come appare il Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli) oggi

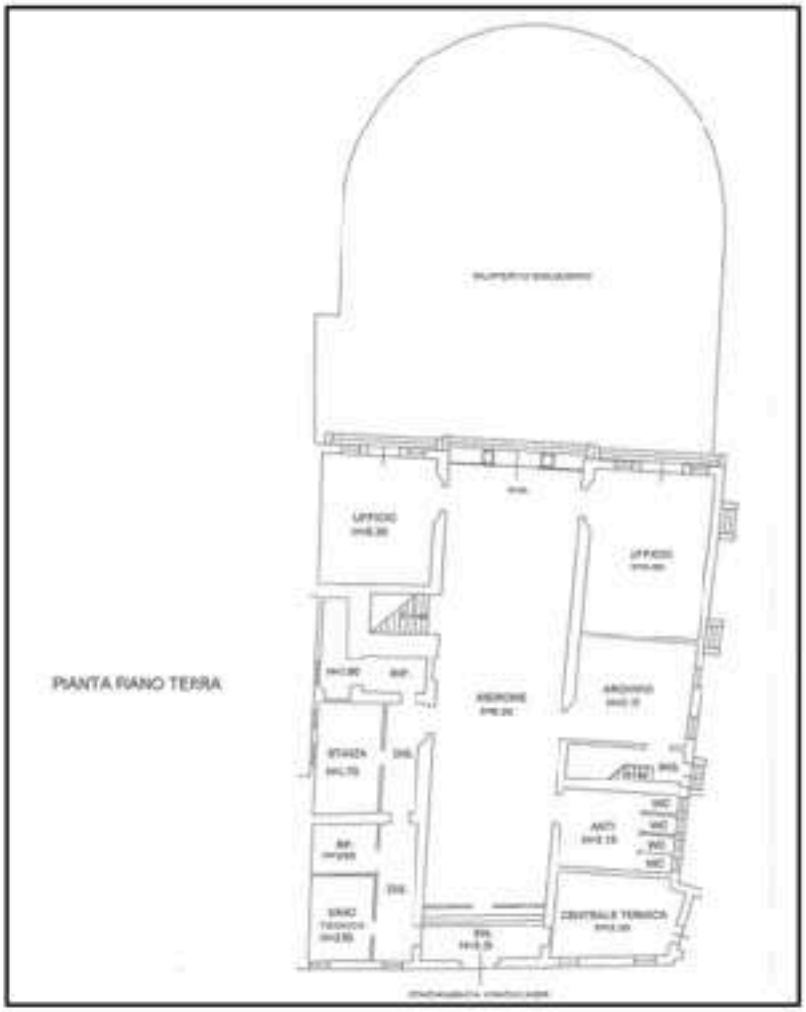
Immagine 30. Facciata di Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli)

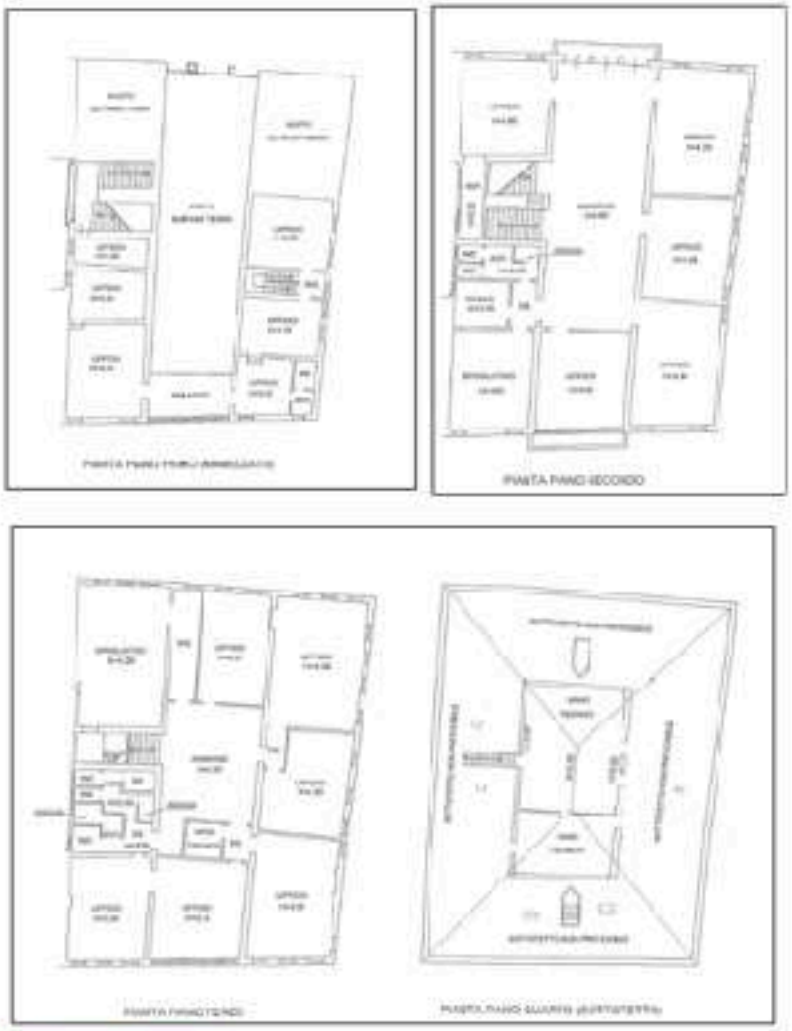
Fonte. Didier Descouens (9 maggio 2014)

Immagine 31. Vista del palazzo dalla chiesa di san Nicola da Tolentino

Fonte. Vittorio Zirnstein (7 maggio 2018)

Immagine 32. Planimetria Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli) del piano terra, primo piano ammezzato, secondo piano, terzo piano e sottotetto





Fonte. Comune di Venezia (2017), *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Palazzo Poerio Papadopoli"*

Immagine 33. Stato di fatto del complesso

Fonte. Comune di Venezia (2017), *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Palazzo Poerio Papadopoli"*

IV.2. Descrizione di Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation

Il Palazzo delle Zattere ora sede della V-A-C Foundation è costituito da 5 diversi corpi di fabbrica che si sviluppano dalla Fondamenta delle Zattere a sud fino al canale di Ognissanti a nord, con affaccio diretto su Canal Grande, non distante dalla fermata delle Zattere (vedi immagine 34). Il corpo di fabbrica che si affaccia sulla Fondamenta delle Zattere risale al 1875, in generale l'intero lotto è databile al 1850.

Immagine 34. Ubicazione del Palazzo delle Zattere sull'omonima Fondamenta, Dorsoduro 1401

Fonte. Google Maps (2019)

IV.2.1 Famiglia di appartenenza

Abbiamo detto che l'intero lotto composto da 5 differenti corpi di fabbrica fu costruito intorno al 1850 e da allora è stato oggetto di svariati interventi strutturali, uno dei più importanti è stato sicuramente quello del 1951, quando l'immobile è diventato di proprietà dell'Autorità Portuale di Venezia. Attualmente l'immobile ospita al suo interno la V-A-C Foundation, una fondazione russa senza scopo di lucro, nata a Mosca nel 2009 grazie all'impegno del miliardario e filantropo Leonid Mikhelson, presidente di Novatek che si occupa della produzione di gas naturale. Il palazzo è sempre di proprietà dell'Autorità Portuale di Venezia che l'ha affittato per 18 anni alla V-A-C, la quale ha preso in carico anche i lavori di restauro dell'intero edificio.

IV.2.2. Trasformazioni intermedie

Il Palazzo delle Zattere ha subito diverse trasformazioni negli ultimi due secoli, ad esempio l'ingresso dell'edificio, situato a sud, è stato ricostruito nel 1875. Ancora in anni recenti sono stati attuati molteplici interventi in più riprese nel corso della sua storia soprattutto fra gli anni '50 e '90 del Novecento. Sicuramente una delle modifiche più importanti si è avuta nel 1951 quando l'Autorità Portuale di Venezia ha acquistato l'immobile soggetto a vincolo monumentale; fondamentale è stato il passaggio dall'uso residenziale a quello di uffici. Infatti nel 2008 in seguito allo spostamento degli uffici dell'Autorità a Marghera, il palazzo venne affittato per un periodo alla Camera di Commercio. Al termine del contratto l'Autorità era alla ricerca di un nuovo locatario che dovesse anche sostenere i costi di ristrutturazione dell'immobile, locatario che ha trovato nella V-A-C (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C).

IV.2.3. Anno ultima trasformazione

A seguito delle trasformazioni intermedie che il palazzo ha vissuto, il 13 maggio del 2017 segna la data dell'ultima modifica per mano della V-A-C Foundation che proprio quel giorno ha presentato la sua nuova sede veneziana, il Palazzo delle Zattere. L'edificio è stato riconvertito in sede espositiva e didattica con apertura ufficiale al pubblico in coincidenza con la Biennale d'Arte, con la mostra collettiva "Space Force Construction", che celebrava il centenario della Rivoluzione Russa (1917) e aveva come tema principale l'eredità lasciata dalla prima arte sovietica e dai suoi spazi di esposizione. L'intero spazio copre 2.000 metri quadri su quattro livelli, metà dei quali sono stati adibiti a spazio espositivo (Exibart, 2017).

IV.2.4. Progettisti

Non sappiamo chi in origine avesse fatto costruire il Palazzo delle Zattere, però conosciamo i nomi dei professionisti che hanno attuato l'ultimo restauro conservativo dell'edificio. La progettazione ed il progetto architettonico ed esecutivo sono stati affidati dalla V-A-C Foundation allo studio veneziano _apml. di Alessandro Pedron e Maria La Tegola. Lo studio associato è stato fondato nel 2009 a Venezia. Entrambi i soci si sono laureati in architettura allo IUAV di Venezia (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, About). La loro attività si basa su un attento lavoro di ricerca della storia e del contesto in cui gli edifici si collocano. Anche nel caso della V-A-C Foundation prima di intervenire praticamente, è stata condotta una ricerca approfondita. Al progetto oltre a Pedron (che si è anche occupato del coordinamento delle attività) e La Tegola hanno preso parte tante figure specializzate:

- Coordinamento progetto: Luca Vergombello
- Collaboratori: Matteo Artico, Valentina D'Alberto, Manuel Minto, Marco Vittor, Alessandro Zanini
- Progetto strutturale: Gianni Breda
- Progettazione impianti: Eros Grava
- Prevenzione incendi: Fabio Rocchesso
- Sicurezza: Vincenzo Casali
- Imprese edili e fornitori: Errecostruzioni srl Venezia
- Impianti: Cecchinato impianti srl Padova
- Arredo e interni: Tosetto allestimenti Jesolo Venezia
- Cartongessi e tinteggiature: Il profilo dell'edilizia Padova (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C).

IV.2.5. Storia delle trasformazioni

Il progetto di restauro, opera dello studio _apml. di Venezia è in realtà la restituzione alla città di questo edificio veneziano, con le tipiche finestre in legno di larice, elemento riscontrabile nella maggior parte degli edifici della città, che sottolineando il rapporto tra interno ed esterno. Inoltre, esse compongono e disegnano le aperture del palazzo lungo la stretta calle laterale, con l'edificio adiacente attraverso l'unico affaccio sulla terrazza laterale al secondo piano, sul fronte giardino e sull'ingresso collocato sulla Fondamenta delle Zattere. Il progetto di recupero ha voluto comunicare

l'obiettivo di V-A-C Foundation di realizzare a Venezia uno spazio integrato nella città e non aperto solo durante la Biennale, che fosse a servizio di tutti i cittadini.

La V-A-C Foundation si è da sempre impegnata a livello internazionale nella produzione, nella presentazione e nello sviluppo dell'arte contemporanea russa, volendo offrire agli artisti l'opportunità di vivere un'esperienza culturale a livello internazionale in una città come Venezia, famosa in tutto il mondo. L'idea di base è stata quella di realizzare a Venezia uno spazio espositivo aperto alla città. Il corpo centrale del palazzo è caratterizzato da una nuova scala in ottone brunito e vetro, attraverso la quale il visitatore può raggiungere tutti e 4 i piani e gli ambienti espositivi del palazzo. La funzione espositiva si lega poi al lavoro degli artisti che hanno a disposizione grandi spazi, una foresteria e un ristorante-bar aperto tutto l'anno. La caffetteria si affaccia sullo splendido giardino sul retro del palazzo, garantendo al visitatore, anche attraverso il suo utilizzo come spazio espositivo esterno, un'esperienza completa dell'intero percorso realizzato dalla Fondazione (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C).

IV.2.6. Trasformazioni invasive

Il palazzo soggetto a vincolo monumentale, é stato oggetto di un'attenta ricerca storica/ documentale supportata anche da indagini puntuali e da verifiche stratigrafiche sulle murature esistenti. Questo lavoro ha permesso di conoscere la storia dell'intero lotto e di capire in che modo intervenire, infatti lo studio veneziano che si è occupato della riconversione dell'immobile ha messo in atto un restauro di tipo conservativo che ha guidato ogni singola scelta del progetto, soprattutto nel corpo di fabbrica da cui si accede al palazzo (datato al 1875) prendendo in considerazione:

- il pavimento di ingresso realizzato con la pietra d'Istria ormai logora;
- gli stucchi lucidi risalenti agli anni '50 dell'ingresso e della scala di accesso al primo piano;
- l'arco e le finestre murate al piano terra;
- la colonna che fa da sostegno alla scala storica in pietra istriana;
- i pavimenti al primo piano del corpo principale;
- i soffitti con decori al piano nobile;
- la struttura in legno del tetto (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C).

IV.2.7. Analisi delle fasi di restauro

Gli esiti della ricerca come già detto in precedenza, hanno portato all'adozione di un restauro di tipo conservativo. Si è deciso di utilizzare dei materiali tipici della tradizione veneziana: trachite euganea delle cave di Monte Merlo, pietra d'Istria, Bianco di Asiago e pietra di Chiampo, legno di larice, ferro e acciaio non verniciato, vetro, intonaco in calce. Per i pavimenti è stato realizzato il terrazzo alla veneziana, con semina diversa tra lo spazio espositivo (trachite) e gli spazi della foresteria (biancone). Per la scala principale sono stati utilizzati il ferro, il vetro e la pietra di Chiampo. Per le finestre il legno di larice. Per le facciate l'intonaco in calce con colori e finiture dell'intonaco originale. Le pareti interne degli spazi espositivi sono state intenzionalmente lasciate bianche per dare anche più visibilità alle opere d'arte contemporanee esposte.

La priorità assoluta di uno spazio espositivo è la dotazione tecnico-impiantistico-tecnologica che deve garantire una giusta regolazione delle temperature e del controllo dell'umidità; inoltre fondamentali sono anche le scelte illuminotecniche, la sicurezza antincendio, l'antieffrazione dell'immobile e delle opere in esso contenute e la protezione dal fenomeno dell'acqua alta alla quota di sicurezza massima di 2 metri sul livello del mare. I requisiti suddetti e il profilo del palazzo (veneziano e vincolato) hanno portato alla creazione di un progetto accurato e attento, tenendo sempre presente una corretta integrazione del palazzo storico. Il risultato è un progetto che è riuscito a realizzare dei controsoffitti tecnici che, in pochissimi centimetri, possono nascondere tutta la parte impiantistica orizzontale della distribuzione dell'aria per la climatizzazione e il controllo dell'umidità, l'impianto antincendio e soprattutto un sistema di illuminazione progettato appositamente per questo palazzo grazie alla collaborazione della ditta "Guzzini illuminazione".

L'ingresso dell'edificio ricostruito nel 1875, è situato a sud ed è composto da una facciata lapidea realizzata in due fasi successive, il basamento e il piano primo in pietra d'Istria come in tutti i palazzi veneziani, il secondo piano e il sottotetto, in pietra tenera di Vicenza, il restauro conservativo è andato ad enfatizzare proprio queste caratteristiche. Il piano terra, che si affaccia sulla fondamenta delle Zattere, é diventato la naturale prosecuzione dello spazio pubblico aperto a tutti. L'ingresso del palazzo pavimentato con la pietra d'Istria consumata dal tempo è stato oggetto di un delicato restauro conservativo, così come le sue superfici verticali, in stucco lucido novecentesco.

Il progetto ha previsto poi l'inserimento di sobri arredi metallici in colore bianco caldo che hanno la funzione di accogliere gli impianti di climatizzazione e di proporre le prime informazioni sulla Fondazione V-A-C. L'elemento verticale di collegamento ai piani è la scala in ferro, vetro e pietra di

Chiampo, segno di progetto più importante. La scelta dell'uso del ferro si lega alla volontà dei clienti che avevano richiesto di mantenere le pareti dell'edificio neutre soprattutto per via della sua destinazione d'uso, quindi il ferro si abbina perfettamente con il bianco, inoltre il ferro acidato e trattato è facilmente trasportabile e meno soggetto a danni di trasporto in una città d'acqua come Venezia, dove tutti gli spostamenti diventano più difficoltosi. Lo studio di architettura per la realizzazione della scala si è rivolto all'azienda trevigiana De Castelli specializzata nella lavorazione dei metalli e creata da Albino Celato. L'azienda ha scelto lamiere spesse 15 mm tagliate a laser e incastrate, creando profili HEB e HEA, senza l'uso di saldature e rifiniture con effetti di ossidazione délabré (Rodenigo, 2017).

La scala consente anche l'accesso all'ultimo piano, riservato alla foresteria per gli artisti e collaboratori della Fondazione.

Gli spazi e i percorsi espositivi sono il risultato di un'attenta lettura dei corpi di fabbrica, diversi per dimensioni e altezze, che caratterizzano il palazzo, restituiti allo stesso attraverso l'eliminazione delle numerose piccole stanze destinate ad uffici diventate ampi spazi destinati all'esposizione di opere d'arte o installazioni.

IV.2.8. Ripercussioni sull'economia veneziana

Questo importante palazzo storico così come è accaduto già in passato per Punta della Dogana e Palazzo Grassi, attualmente di proprietà del miliardario François-Henri Pinault è stato recuperato, restaurato e riportato in auge e soprattutto non è stato trasformato in hotel. Inoltre la città di Venezia non si è dovuta assumere i costi del restauro grazie al magnate russo Leonid Mikhelson che si è fatto carico degli ingenti costi di riconversione e mantenimento del palazzo, donandogli una nuova vita e mettendolo a disposizione dell'intera comunità in maniera gratuita (_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C).

IV.2.9. Documentazione fotografica: come appare il Palazzo delle Zattere oggi

Immagine 35. Aspetto del Palazzo prima della locazione

Fonte. Ufficio stampa Autorità Portuale di Venezia (2014)

Immagine 36. Aspetto del palazzo dopo la locazione alla V-A-C Foundation

Fonte. Alfonso Bussolin (2017)

Immagine 37. Gli interventi di restauro conservativo

Fonte. _aplm. | Architetti Pedron / La Tegola, Progetto di restauro Palazzo V-A-C (2017)

Immagine 38. Documentazione fotografica relativa alla scala in ferro, vetro e pietra di Chiampo

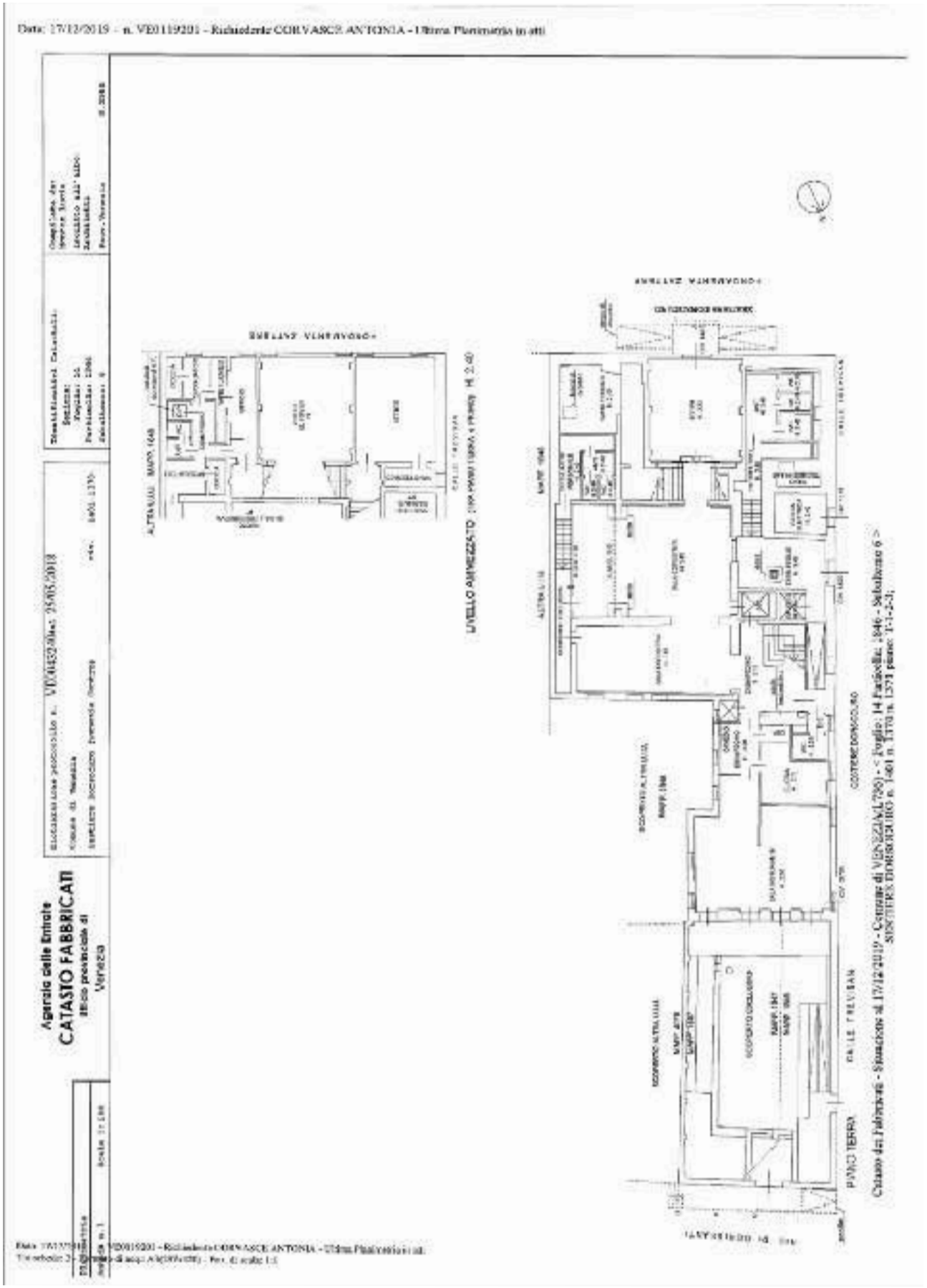
Fonte. Alessandra Chemollo (2017)

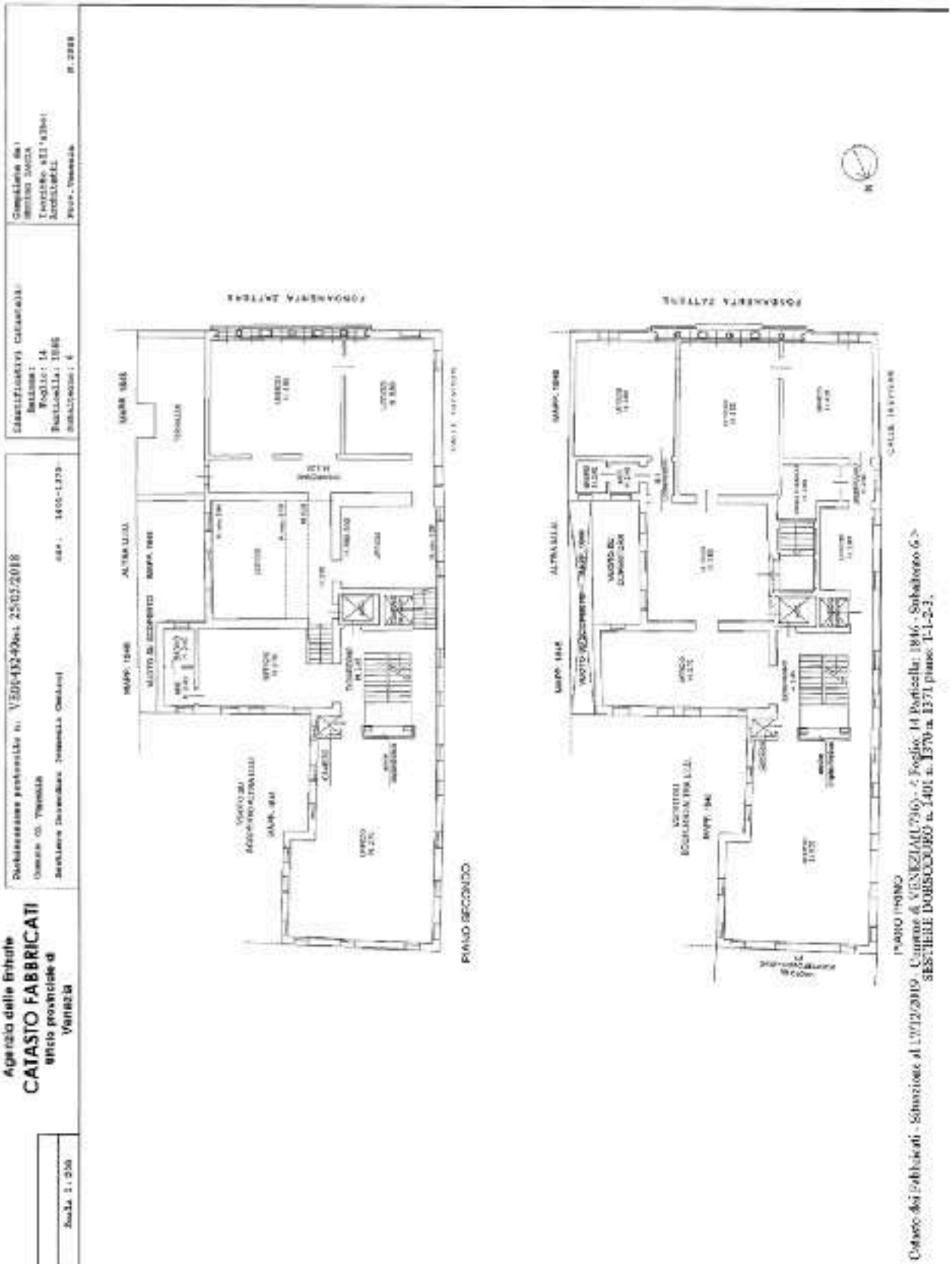
Immagine 39. Progetto “Laguna Viva”

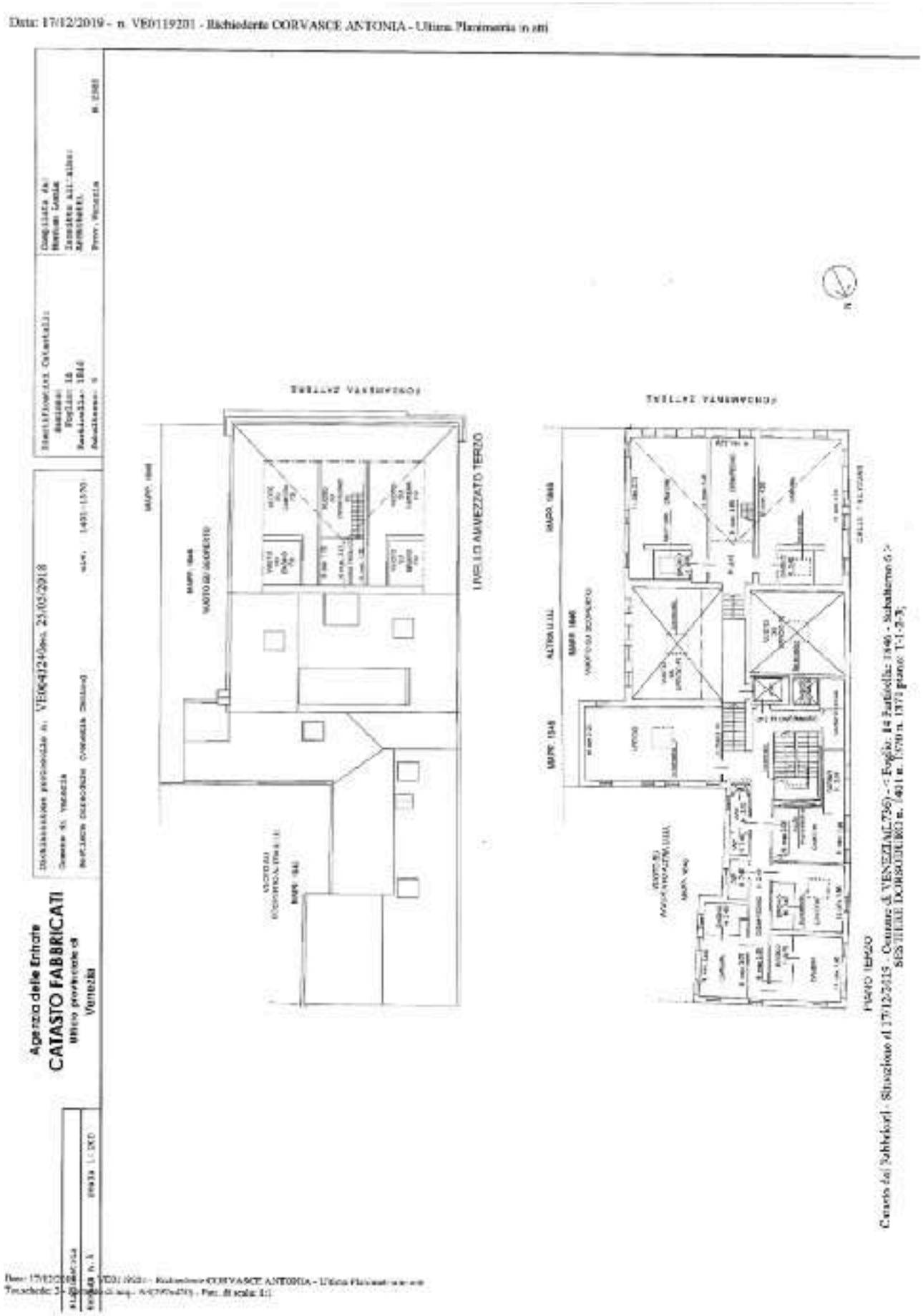
Fonte. Alfonso Bussolin (2017)

Il progetto “Laguna Viva” è stato realizzato da Assemble e We Are Here Venice su commissione della V-A-C Foundation, per presentare la ricchezza e la complessità della vita della Laguna e in generale di Venezia. Il progetto ha lo scopo di rappresentare le barene della laguna, simbolo di Venezia. Le vasche di “Laguna Viva" ripropongono proprio l’ambiente delle barene che non sono altro che isolotti piatti appena emergenti dal pelo dell’acqua, che rappresentano un habitat naturale per la vegetazione che cresce spontaneamente in Laguna e si adatta a vivere nell’acqua salata (Bonometto, 2017).

Immagine 40. Planimetrie attuali del Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di Venezia
Dichiarazione protocollo n. VE0143240del 25/05/2018
Comune di: Venezia
Sezione Urbana: Terraglio Centro
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 1846
Subalterno: 6
Compilata dal:
Tecnico
Architetti
Prov. Venezia
N. 2988
FONDAMENTA ZATTERE
PIANO SECONDO
PIANO TERZO
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2019 - Comune di VENEZIA(L736) - (Foglio: 14 Particella: 1846 - Subalterno 6)
SESTIERE DORSOUURO n. 1401 n. 1370 n. 1371 piano: T-1-2-3.
Scala 1:200

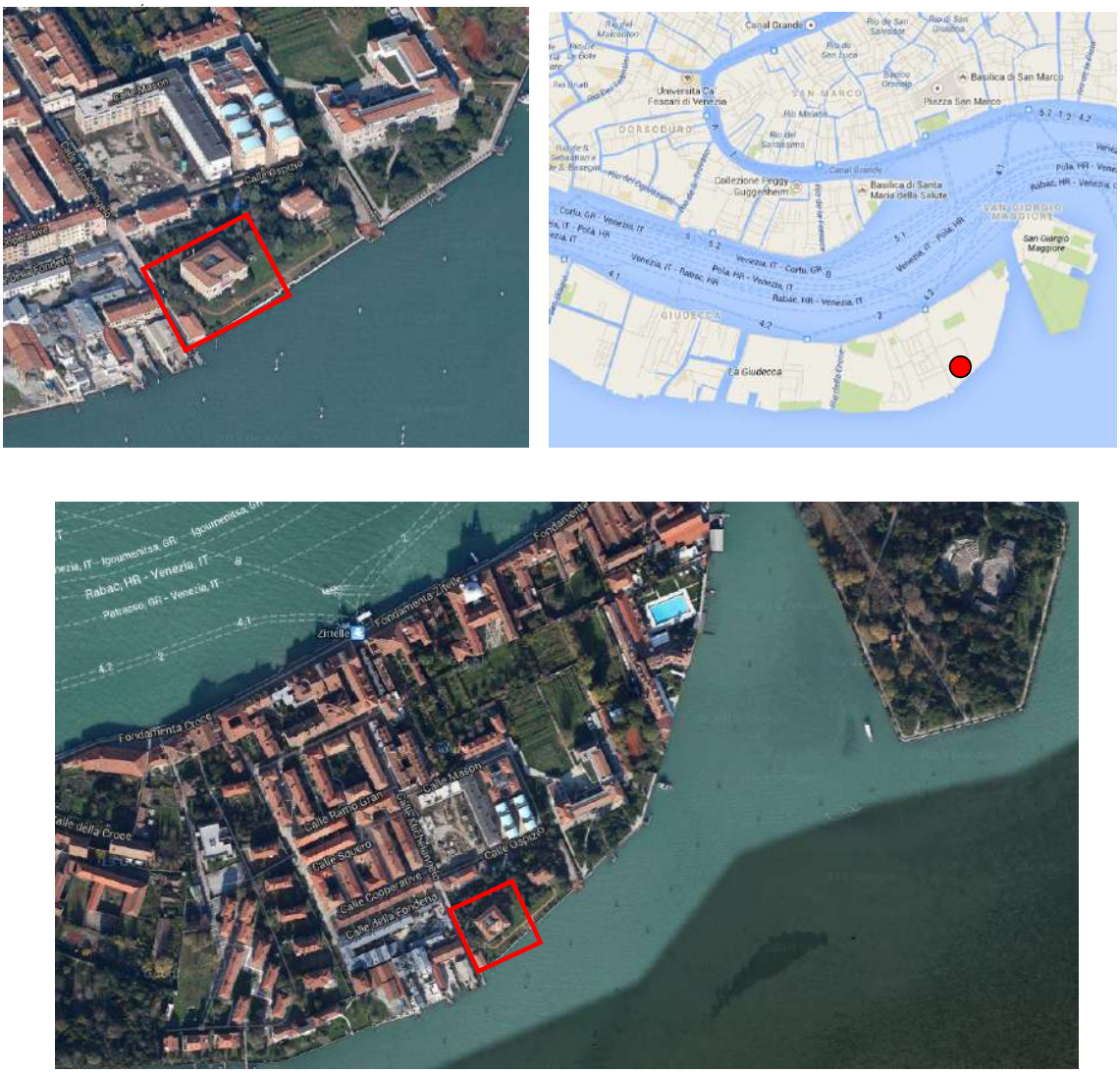


Fonte. Catasto di Venezia (17/12/2019)

IV.3. Descrizione del complesso delle Ville Hériot in Giudecca

Il complesso delle Ville Hériot è situato nella parte est dell'isola della Giudecca e si affaccia direttamente sulla laguna veneziana (vedi immagine 41). Le Ville sono databili al terzo decennio del '900 (1926) e sono composte da due piani più sottotetto. L'immobile è posto all'interno di un ampio giardino, che esalta la fattezza di villa suburbana, piuttosto che di un edificio cittadino. I materiali adoperati e i caratteri stilistici e formali richiamano la tradizione architettonica veneziana, soprattuto per l'uso della pietra d'Istria e della muratura in laterizi e per gli archi a tutto sesto di derivazione bizantina su colonnine in pietra d'Istria con capitelli di ordine pseudo corinzio. Allo stesso tempo però si allontana anche dalla tradizione veneziana per via della composizione che l'edificio assume e per l'impaginazione delle quattro facciate: è presente una simmetria assiale nella composizione del blocco, che però non viene mantenuta per ciò che concerne la distribuzione delle aperture nelle facciate. L'idea di base fu quella di dare maggiore importanza alla facciata posta di fronte alla laguna, con l'inserimento di una terrazza e di due differenti piani di prospetto (al primo piano), ma al contempo di permettere una visione globale dell'immobile. Al piano terra in corrispondenza dei quattro angoli le aperture sono caratterizzate da un'architrave lignea su pilastrini in pietra istriana. Un altro accorgimento decorativo che differenzia questo edificio dagli altri, è l'inserimento di una fascia ornata con intarsi lapidei a conclusione del prospetto alla base della copertura. L'interno dal canto suo, non presenta alcuna analogia con l'architettura veneziana, piuttosto il progetto ha voluto sottolineare un intento monumentale e formale, riscontrabili nell'architettura dei primi anni del '900. Sono ricompresi nell'oggetto di vendita una dépendance (o villa secondaria) per gli ospiti, un edificato di minori dimensioni che in passato veniva utilizzato per i domestici e una ex cavana (Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*, p. 2).

Immagine 41. Ubicazione delle Ville Hériot nell'isola della Giudecca 54/L



Fonte. Google Maps (2019)

IV.3.1. Famiglia di appartenenza

In seguito all'espropriazione messa in atto da Napoleone dei possedimenti dei monasteri, la maggior parte dei terreni accolse strutture industriali e furono costruite molte fabbriche; nel 1882 sorse la fabbrica del Molino Stucky. Fra il XIX e il XX secolo furono realizzate diverse ville negli orti degli ex conventi e monasteri espropriati. Ad esempio vicino all'area che oggi è occupata dall'Hotel Cipriani, dal 1914 era presente un grande orto con una piccola costruzione, di proprietà di un inglese che era chiamato all'italiana Vittacchera che vi soggiornava insieme alla famiglia durante il periodo estivo e si dedicava alla pittura ritraendo la laguna. Nel 1920 l'inglese poi vendette tutta la proprietà al veneziano Malignani che, dal canto suo voleva usare l'orto come deposito per il cemento, ma non avendo ottenuto il permesso dal Comune di Venezia, decise nel 1926 di rivendere

l'appezzamento di terreno alla famiglia francese Hériot che fece costruire due ville in stile pseudo bizantino-veneziano, con colonnine di marmo d'Istria, capitelli, travi, architravi, patere (bassorilievi ornamentali di forma circolare tipici della laguna veneta, risalenti al periodo che va dalla fine del X al XII secolo), immerse in un giardino decorativo. La costruzione è stata attribuita al progettista e decoratore Raffaele Mainella, all'ingegnere Mario Radaelli e al geometra Merlo e fu portata a termine nel 1929 (Bonometto, 2011, p. 1). Le due ville appartenevano ad Auguste Olympe (1886-1951), figlio di Zacharie Olympe Hériot (1833-1899) comandante di fanteria che nel 1879 ereditò una grandissima fortuna, infatti la madre Virginie Bertrand e il fratello Charles Auguste (1826-1879) erano i co-fondatori e i proprietari dei "Magasins du Louvre". Zacharie nel 1875 si sposò con Malvina Boyé, ma poi dopo essere rimasto vedevo si risposò nel 1887 con Anne Marie Cyprienne Dubernet (1857-1945), da cui ebbe quattro figli: Auguste Olympe, Olympe Charles (1887-1953), Virginie (1890-1932) e Jean (1897-1899). I primi due si dedicarono alla vita militare, diventando ufficiali di cavalleria e di fanteria, non si sposarono mai e non ebbero successori; Jean morì in maniera precoce a soli 2 anni e infine Virginie si sposò con François Hainque de Saint-Senoch, da cui ebbe il figlio Hubert, ma anche lui non si sposò (Pharisien, 2001).

IV.3.2. Trasformazioni intermedie

Agli inizi della Seconda Guerra Mondiale le ville vennero requisite prima dai tedeschi e in seguito dalle truppe alleate, che non badarono assolutamente al rispetto del corposo arredamento contenuto all'interno degli immobili. Successivamente, il giorno 25 gennaio del 1949 attraverso il contratto di vendita n. 35898 la villa padronale, la dépendance, il fabbricato destinato ai domestici e la ex cavana furono vendute da Auguste Olympe Hériot al Comune di Venezia, con la clausola che fossero trasformate in scuole pubbliche per i bambini. Negli anni '50 la villa principale e più grande ospitò la scuola elementare "Carlo Goldoni" chiusa poi alla fine degli anni '80 per via del calo demografico che si ebbe in Giudecca, mentre sempre negli stessi anni nella dépendance trovò temporaneamente sede la Scuola all'aperto "D. Manin" per bambini poveri e affetti da tubercolosi, che durante l'estate svolgevano le lezioni all'aperto, alternate a turni di "riposo ricreativo" (Bonometto, 2011, p. 2); dal 1984 invece la dépendance fu la sede della Biblioteca comunale pedagogica "Bettini" sino al 2007.

IV.3.3. Anno ultima trasformazione

A seguito della chiusura della scuola elementare "Carlo Goldoni", la villa principale ospitò l'Università Internazionale dell'Arte (U.I.A) e la Société Européenne de Culture (S.E.C.). L'U.I.A. ha sede nella villa padronale del complesso Hériot dal 1997 (Il Gazzettino, 29 aprile 2019), ma è nata nel 1969 a seguito delle inondazioni di Venezia e di Firenze, per fornire implementazioni nel campo degli studi, dei progetti, degli interventi attraverso l'utilizzo di risorse scientifiche e tecniche per ciò che concerne la conservazione dei beni artistici. L'U.I.A. fornisce corsi di alta formazione per operatori e tecnici del restauro e della conservazione di opere artistiche presso la sede delle Ville Hériot attrezzata con laboratori, aula informatica e biblioteca specialistica (U.I.A., sito ufficiale).

La Société Européenne de Culture (S.E.C.) invece promuove dal 1950 un dialogo sulla democrazia con le istituzioni nazionali ed europee con l'obiettivo di diffondere una politica della cultura che porti alla pace, alla giustizia e alla libertà di convivenza e di sviluppo dei paesi europei (S.E.C., sito ufficiale).

Abbiamo detto che la dépendance fino al 2007 ospitava la Biblioteca "Bettini", ma da quell'anno in poi a seguito di una convenzione stipulata con il Comune di Venezia, quello spazio fu occupato dalla "Casa della Memoria e della Storia del '900 veneziano" e dalle associazioni: IVESER (Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea), rEsistenze (Associazione per la Memoria e la Storia delle donne in Veneto), Olokaustos (Associazione di Studi Storici), ANPPIA (Associazione nazionale perseguitati politici antifascisti - Sezione di Venezia), Associazione Giustizia e Libertà – FIAP Venezia e Veneto, Centro documentazione e ricerca Trentin (Zazzara, 2013, p. 80).

Il fabbricato che originariamente era riservato ai domestici ospita attualmente la Scuola Comunale paritaria per l'Infanzia "S. Francesco", mentre la ex cavana è utilizzata per le attività di psico-motricità dalla Scuola per l'Infanzia (Bonometto, 2011, pp. 1-2). Quindi in conclusione il 2007 è stato l'anno che ha segnato l'ultima trasformazione delle ville.

IV.3.4. Progettisti

Nel 1926 la famiglia francese Hériot affidò la costruzione delle ville al progettista-decoratore Raffaele Mainella che però collaborò con l'ingegnere Mario Radaelli e il geometra Merlo, costruzione che fu portata a termine nel 1929. Raffaele Mainella nacque il 31 gennaio del 1856 a Benevento per poi trasferirsi a Bassano del Grappa con la famiglia. Studiò presso la Reale Accademia di Belle Arti di Venezia e si dedicò fin da subito alla pittura ad olio, raffigurando il

paesaggio veneziano e poi all'acquerello. Inoltre lavorò per la Biennale d'Arte come ideatore. Ma la svolta si ebbe tra il 1909 e il 1911 quando venne chiamato per decorare palazzi, ville e giardini monumentali in varie zone della Francia. Egli aveva già precedentemente lavorato per Anne Marie Cyprienne Dubernet, in particolare nel 1911 quando la donna gli affidò il restauro del Chiostro dell'Abbazia di San Gregorio a Venezia. Nel 1926 si dedicò all'ultimo suo lavoro di architettura e di decorazione con le Ville Hériot (Bonometto, 2011, pp. 3-5).

IV.3.5. Storia delle trasformazioni

Come già detto precedentemente secondo la clausola contenuta nel contratto di vendita del complesso, le strutture potevano essere solo trasformate in scuole pubbliche per bambini. Se ripercorriamo la storia delle trasformazioni delle ville ci rendiamo conto che la clausola è stata rispettata a pieno, già a partire dal 1950 a pochi mesi dalla vendita degli edifici. Come riportato anche nella Scheda patrimoniale (Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot",* p. 4) la destinazione d'uso secondo il V.P.R.G. per la Città Antica[70] era legata allo standard "314 P Attrezzature di interesse comune". Le attrezzature di interesse comune sono destinate ad accogliere centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali; a seguito dell'ultima trasformazione avvenuta nel 2007 hanno trovato sede associazioni culturali a disposizione di tutti i cittadini, proprio come recita lo standard.

IV.3.6. Trasformazioni invasive

Le ville non sono state modificate nel corso degli anni e in generale il loro stato di conservazione è buono, non presentando particolari sintomi di degrado. Anzi nel contratto di vendita si afferma che in seguito ad un sopralluogo fatto all'epoca della compravendita si è giunti alla conclusione che l'ubicazione del complesso è salubre ed i locali delle ville sono adatti ad una destinazione ad uso scolastico, si aggiunge inoltre che "le ville stesse sembra siano state costruite appositamente per tale uso" (Atto di compravendita del 25 gennaio 1949, Segr. Generale Dott. Cacciapaglia Michelangelo, di rep. 35898, trascrizione del 29 gennaio 1949 ai n. 567-519 e registrato a Venezia il 16 febbraio 1949 in atti pubblici n. 2992, vol. 246, p. 4).

[70] standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85.

IV.3.7. Analisi delle fasi di restauro

Come suddetto le ville non hanno subito nessun tipo di trasformazione o restauro nel corso degli anni, mantenendo la loro struttura originaria risalente al progetto di costruzione del Mainella.

IV.3.8. Ripercussioni sull'economia veneziana

A differenza dei palazzi storici che vengono inseriti dal Comune di Venezia nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e venduti per essere trasformati la maggior parte delle volte in alberghi, queste ville sono state vendute nel 1949, insieme ai loro arredi per un fine sociale, affinché i bambini godessero della bellezza di quel luogo. Oggi invece ospitano associazioni che si occupano del mantenimento della memoria storica e della conservazione dei beni artistici. A mio avviso questo tipo di soluzioni dovrebbero essere adottate più spesso all'interno del Comune, ma in generale in ogni città in cui il turismo imperversa e si ha la necessità di ampliare il numero delle strutture ricettive.

IV.3.9. Documentazione fotografica: come appare il complesso delle Ville Hériot oggi

Immagine 42. La Villa padronale

Fonte. Alfonso Bussolin

Fonte. Google Maps - Francesca Baldi (novembre 2019)

Fonte. Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*

Immagine 43. La dépendance

Fonte. Alfonso Bussolin

Fonte. Google Maps - Giovanni Marturano (gennaio 2018)

Immagine 44. La ex cavana

Fonte. Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*

Immagine 45. Planimetria complesso Hériot

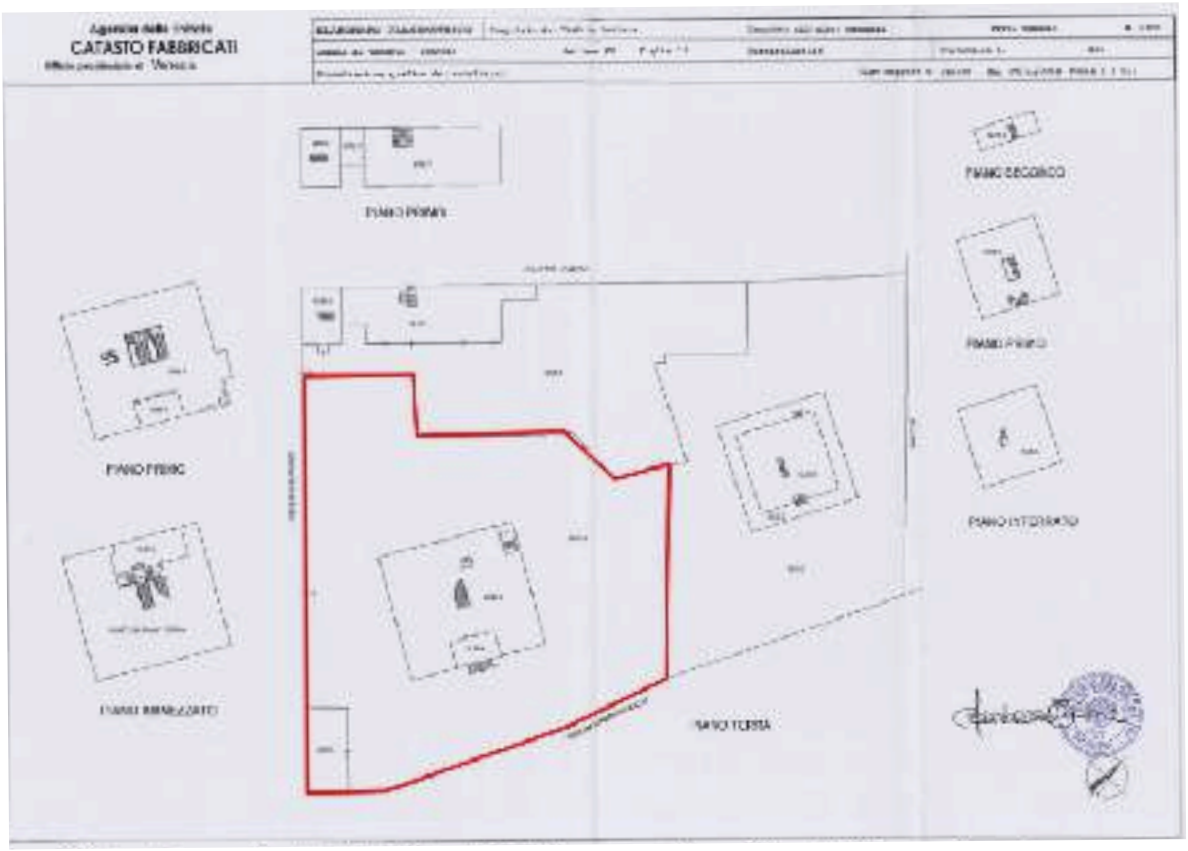


Immagine 46. Villa Hériot: piano terra, piano ammezzato e primo piano

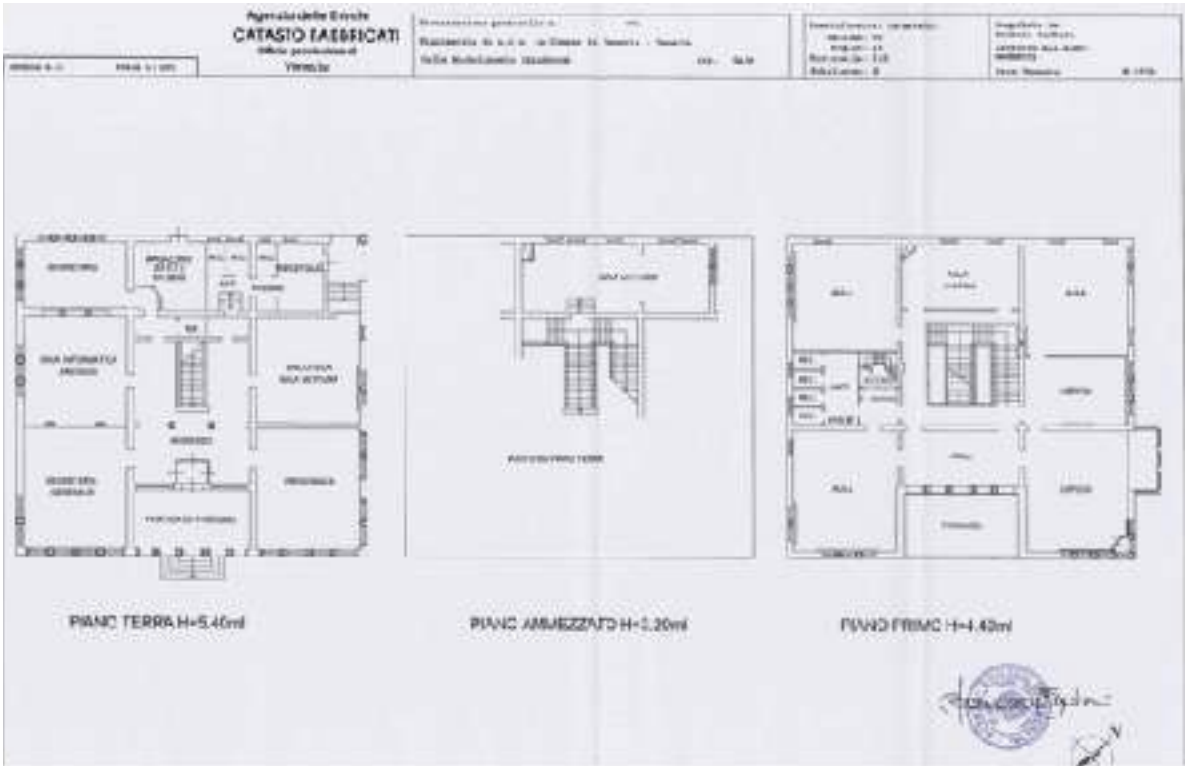
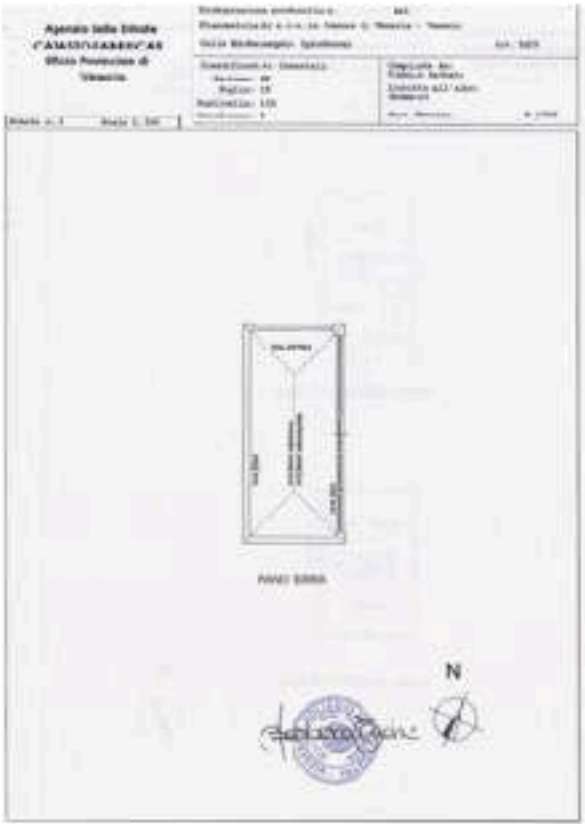


Immagine 47. Ex cavana, piano terra



Fonte. Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*

Immagine 48. Stato di fatto del complesso

Immagine 49. Stato di fatto - Estratti della strumentazione urbanistica vigente

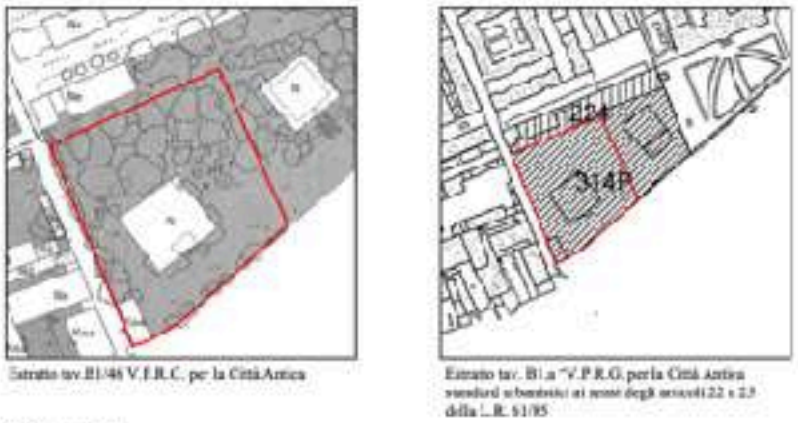
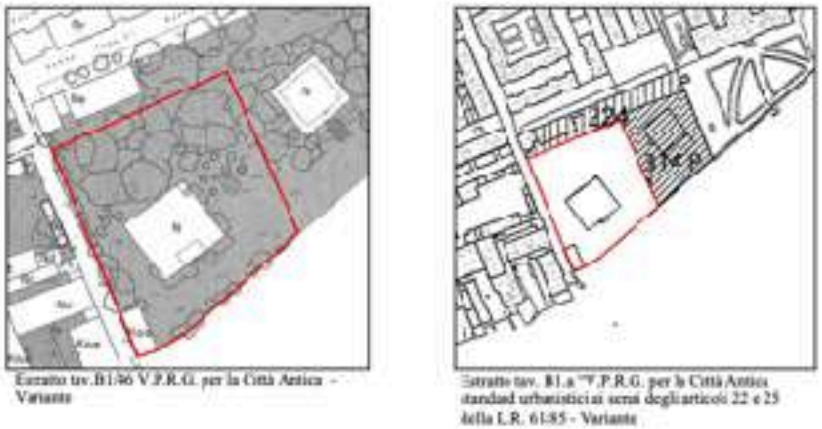


Immagine 50. Elementi di variante in applicazione dell'articolo 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 18 commi da 3 a 6 della L.R. 11704



Fonte. Comune di Venezia, 2014, *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*

Conclusioni

I Veneziani e i turisti sono accomunati da un tratto distintivo: i primi vivono nell'illusione di trovarsi in una città reale, a misura d'uomo, in cui i bisogni dei residenti vengono messi al primo posto, ma in realtà sanno bene che l'Amministrazione locale non ha più nessun interesse a cambiare il corso degli eventi ed è per questo che sono subentrate la rassegnazione e l'accettazione; i secondi invece fingono di visitare una normalissima città d'arte, pur essendo consapevoli che si tratta ormai di un parco tematico votato solo alla mercificazione (Tantucci, 2011). Obiettivo del mio lavoro di tesi è stato delineare le cause che hanno portato alla creazione del fenomeno dell'overtourism e degli effetti negativi ad esso collegati, dovuti in primis alla mancanza di gestione da parte del governo cittadino. Conseguenza diretta dell'overtourism è sicuramente il secondo fenomeno che ho analizzato: la vendita dei palazzi storici con conseguente cambio di destinazione d'uso. Soprattutto negli ultimi anni, in seguito all'aumento degli arrivi in città, è nata l'esigenza di ampliare il numero delle strutture ricettive. È il caso ad esempio di Palazzo Foresti Papadopoli (o Poerio Papadopoli), venduto al magnate di Singapore Ching Chiat Kwong, che ha in mente di trasformare la struttura in un hotel di lusso. Ma non tutti i palazzi per fortuna vengono trasformati in alberghi: è il caso del Palazzo delle Zattere ora V-A-C Foundation, il cui locatario il miliardario e filantropo Leonid Mikhelson, ha deciso di trasformare l'immobile in una sede espositiva e museale, occupandosi anche delle spese per la riconversione e il restauro o ancora del complesso delle Ville Hériot in Giudecca, che grazie all'impegno delle associazioni e degli enti territoriali sono state salvate dall'alienazione e donate alla comunità cittadina come luogo dedito alla conservazione del patrimonio storico e culturale. In conclusione possiamo affermare che una soluzione a questo stato di cose esiste e gli ultimi due casi studio lo dimostrano, sta ora all'Amministrazione compiere il primo passo per salvare Venezia.

Bibliografia

AGIDI (2018), “Strumenti per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico: il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni” in I quaderni di AGIDI (a cura di), *Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, p. 13.

AGIDI (2018), “Strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: le Concessioni” in I quaderni di AGIDI (a cura di), *Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, p. 17.

Airbnb report (2018), *Healthy Travel and Healthy Destinations*, p. 22.

Arezki, R., Cherif, R., Piotrowski, J. (2009), *Tourism Specialization and Economic Development: Evidence from the UNESCO World Heritage List* in IMF Working Paper.

Autorità Portuale di Venezia (2014), *Decreto n. 1717 del 08/10/2014*.

Autorità Portuale di Venezia (2016), *Decretazione n. 2016.0000061, 1 febbraio 2016*.

Bandarin, F. (2005), “Foreword”, in D. Harrison, M. Hitchcock (a cura di), *The Politics of World Heritage: Negotiating Tourism and Conservation,* Clevedon, UK.

Basaldella, F. (1986), *Giudecca: storia e testimonianze*, Marcon, Uniongrafica, p. 36.

Bellini, N., Go, F. M., Pasquinelli, C. (2016), *Urban Tourism and City Development: Notes for an Integrated Policy Agenda Tourism in the City,* Springer International Publishing, New York, USA, pp. 333-339.

Bertacchini, E., Saccone, D. (2012), *Toward a Political Economy of World Heritage* in Journal of Cultural Economics, vol. 36, pp. 327-352.

Bollettino socio-economico del Veneto a cura dell’Ufficio di Statistica della Regione del Veneto, *I principali dati congiunturali di Gennaio 2019*, pp. 5-10.

Bonometto, R. (2011), *Le Ville Hériot alla Giudecca*, pp. 1-4.

Buckley, R. (2004), *The Effects of World Heritage Listing on Tourism to Australian National Parks* in Journal of Sustainable Tourism, vol. 12, p. 70-84.

Butler, R. W. (1980), *The Concept of a Tourist Area Cycle Evolution: Implications for the Management of Resources* in Canadian Geographer, vol. 24, giugno 2008, pp. 5-12.

Calzolaio F. (2017), "Cultural and Touristic Strategies for Preservation and Enhancement of Venice and its Lagoon", in S. Pinton, L. Zagato (a cura di), *Cultural Heritage Scenarios 2015-2017*, Edizioni Ca' Foscari - Digital Publishing, Venezia, pp. 82-90.

Candela, G., Figini, P. (2012), *The Economics of Tourism Destinations*. Heidelberg: Springer.

Canestrelli, E., Costa, P. (1991), *Tourist Carrying Capacity: a Fuzzy Approach* in Annals of Tourism Research, vol. 18, pp. 295-311.

Castelli, G. (2018), "Prefazione" in AGIDI (a cura di), *I quaderni di AGIDI - Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, pp. 6-8.

Cellini, R. (2011), *Is UNESCO Recognition Effective in Fostering Tourism? A Comment on Yang, Lin and Han* in Tourism Management, vol. 32, pp. 452-454.

Città di Venezia (2017), *Progetto di governance territoriale del turismo a Venezia*, 13 luglio 2017, pp. 7-132.

Cole, S. (2007), *Beyond authenticity and commodification* in Annals of Tourism Research, vol. 34, p. 945.

Colomb, C., Novy, J. (2016), *Protest and resistance in the tourist city,* New York, Routledge.

Comune di Venezia (2014), *Deliberazione n. 537 del 19 novembre 2014*.

Comune di Venezia (2014), *Deliberazione n. 102 del 16 dicembre 2014*.

Comune di Venezia - Direzione Patrimonio e Casa (2014), *Bando di asta pubblica immobiliare n. 2/2014 del 17/12/2014*, pp. 1-10.

Comune di Venezia (2014), *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Villa Hériot"*, pp. 1-15.

Comune di Venezia - Direzione Finanziaria - Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali (2016), *Bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2016 del 27/10/2016*, pp. 1-10.

Comune di Venezia (2017), *Scheda patrimoniale relativa all'immobile "Palazzo Poerio Papadopoli"*, pp. 1-10.

Comune di Venezia (2017), *Atto di compravendita del 25 gennaio 1949*, Segr. Generale Dott. Cacciapaglia Michelangelo, di rep. 35898, trascrizione del 29 gennaio 1949 ai n. 567-519 e registrato a Venezia il 16 febbraio 1949 in atti pubblici n. 2992, vol. 246.

Costa, P., van der Borg, J. (1992), *The Management of Tourism in Cities of Art*, Vrije Tijd en Samenleving, vol. 10, n. 2/3, pp. 45-57.

Cuccia, T. (2012.), *Is It Worth Being Inscribed in the World Heritage List? A Case study of 'The Baroque Cities in Val di Noto' (Sicily)* in Rivista Italiana di Economia Demografia e Statistica, vol. LXVI, n. 2, pp. 169-190.

Cuccia, T., Guccio, C., Rizzo, I. (2013), *Does UNESCO Inscription Affect the Performance of Tourism Destinations? A Regional Perspective i*n Department of Economics and Business, University of Catania.

Deery, M., Jago, L., Fredline, L. (2012), *Rethinking social impacts of tourism research: a new research agenda* in Tourism Management, vol. 33, pp. 64-73.

Horváth, D. B. (2018), *A New Era for Urban Tourism? The Case of Venice, Italy* in Almatourism Journal of Tourism, Culture and Territorial Development, n. 17, pp. 13-28.

Huang, C. H., Tsaur, J. R., Yang, C. H., (2012), *Does World Heritage List Really Induce More Tourists? Evidence from Macau* in Tourism Management, vol. 33, pp. 1450-1457.

Jimura, T. (2011), *The Impact of World Heritage Site Designation on Local Communities. A Case Study of Ogimachi, Shirakawa- mura, Japan* in Tourism Management, vol. 32, pp. 288-296.

Jordan, E. J., Vogt, C. A. (2017), *Residents' Perceptions of Stress Related to Cruise Tourism Development* in Tourism Planning and Development, pp. 1-21.

Keane, M., J. (1996), *Sustaining Quality in Tourism Destinations: an Economic Model with an Application* in Applied Economics, vol. 28, pp. 1545–1553.

Law, C. M. (1993), *Urban Tourism*, Mansell, Londra.

Maitland, R. (2013), *Backstage behaviour in the global city: Tourists and the search for the 'real London'* in Procedia-Social and Behavioral Sciences, vol. 105, pp. 12-19.

Mangiatordi, B. (2018), "Prefazione" in AGIDI (a cura di), *I quaderni di AGIDI - Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, pp. 3-5.

Marchena Gomez, M. (1995), *El turismo metropolitano: una aproximacíón conceptual* in Estudios Turisticos, vol. 126, pp. 7–21.

Deheyna, D., Shafferb, L., R. (2007), *Saving Venice: engineering and ecology in the Venice lagoon* in Technology in Society, vol. 29, pp. 205–213.

Delli Santi, R. (2018), "Editoriale" in AGIDI (a cura di), *I quaderni di AGIDI - Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, pp. 1-2.

Dipartimento di Economia – Università Ca' Foscari di Venezia (2013), *Il profilo del visitatore a Venezia. Risultati del Visitor Survey 2012*, Venezia.

Engel & Völkers Venezia (2018), *Market Report Venezia*.

Frey, B. S., Pamini, P., and Steiner, L. (2013), *Explaining the World Heritage List: an Empirical Study* in International Review of Economics, vol. 60, pp. 1-19.

Füller, H., Michel, B (2014). *'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg* in International Journal of Urban and Regional Research, vol. 38, n. 4, pp. 1304-1318.

Ganzaroli, A., De Noni, I., van Baalen, P. (2017), *Vicious advice: analyzing the impact of TripAdvisor on the quality of restaurants as part of the cultural heritage of Venice* in Tourism Management, vol. 61, pp. 501-510.

García-Hernández, M., de la Calle-Vaquero, M., Yubero, C. (2017), *Cultural Heritage and Urban Tourism: Historic City Centres under Pressure* in Sustainability, vol. 9, n. 8, p. 1346.

Gilbert, D., Clark, M. (1997), *An exploratory examination of urban tourism impact, with reference to residents attitudes, in the cities of Canterbury and Guildford* in Cities, vol. 14, p. 350.

Glasson, J., Godfrey, K., Goodey, B. (1995), *Towards Visitor Impact Management*, Aldershot, Avebury.

Horváth, D. B. (2018), *A New Era for Urban Tourism? The Case of Venice, Italy* in Almatourism Journal of Tourism, Culture and Territorial Development, n. 17, pp. 13-28.

Huang, C. H., Tsaur, J. R., Yang, C. H., (2012), *Does World Heritage List Really Induce More Tourists? Evidence from Macau* in Tourism Management, vol. 33, pp. 1450-1457.

Jimura, T. (2011), *The Impact of World Heritage Site Designation on Local Communities. A Case Study of Ogimachi, Shirakawa- mura, Japan* in Tourism Management, vol. 32, pp. 288-296.

Jordan, E. J., Vogt, C. A. (2017), *Residents' Perceptions of Stress Related to Cruise Tourism Development* in Tourism Planning and Development, pp. 1-21.

Keane, M., J. (1996), *Sustaining Quality in Tourism Destinations: an Economic Model with an Application* in Applied Economics, vol. 28, pp. 1545–1553.

Law, C. M. (1993), *Urban Tourism*, Mansell, Londra.

Maitland, R. (2013), *Backstage behaviour in the global city: Tourists and the search for the 'real London'* in Procedia-Social and Behavioral Sciences, vol. 105, pp. 12-19.

Mangiatordi, B. (2018), "Prefazione" in AGIDI (a cura di), *I quaderni di AGIDI - Dismissione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici*, pp. 3-5.

Marchena Gomez, M. (1995), *El turismo metropolitano: una aproximación conceptual* in Estudios Turisticos, vol. 126, pp. 7-21.

Marzi, M. (1986), *Giardini di Venezia*, Venezia, pp. 8-9.

Mazanec, J. A., Wöber, K., Zins, A. H. (2007), *Tourism Destination Competitiveness: From Definition to Explanation?* in Journal of Travel Research, vol. 46, pp. 86-95.

Mihalache, M., Mihalache, O. R. (2016), *Organisational ambidexterity and sustained performance in the tourism industry* in Annals of Tourism Research, vol. 56, pp. 128-163.

Milano, C. (2018), *Overtourism, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. PASOS* in Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, vol. 18, n. 3, pp. 551-564.

Milano, C., Novelli, M., Cheer, J. M. (2019), *Overtourism and Tourismphobia: a journey through four decades of tourism development, planning and local concerns* in Tourism Planning & Development.

Mill, R. C., Morrison, A. M. (1985), *The Tourism System*, Englewood Cliffs, N.J., Prentice-Hall International.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (2017), *Piano Strategico di Sviluppo del Turismo (2017-2022)*, p. 63.

Montanari, A., Staniscia, B. (2010), *Rome: a difficult path between tourist pressure and sustainable development* in Rivista di Scienze del Turismo, vol. 2, pp. 301-316.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI (22 maggio 2018), *Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale,* pp. 1-6; 13.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI (4 giugno 2019), *Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale del Veneto*, pp. 3-4; 13; 17-18; 22.

Pharisien, B. (2001), *L'exceptionnelle famille Hériot*, Editions Némont.

Patuelli, R., Mussoni, M., Candela, G. (2013), *The Effects of World Heritage Sites on Domestic Tourism: A Spatial Interaction Model for Italy* in Journal of Geographical Systems, vol. 15, pp. 369-402.

Poria, Y., Reichel, A., Cohen, R. (2011), *World Heritage Site - Is It an Effective Brand Name? A Case Study of a Religious Heritage Site* in Journal of Travel Research, vol. 50, pp. 482-495.

Poria, Y., Reichel, A., Cohen, R. (2013), *Tourist Perceptions of World Heritage Sites and Its Designation* in Tourism Management, vol. 35, pp. 272-274.

Postma, A. (2013), *When the tourists flew in critical encounters in the development of tourism*, PhD thesis, Groningen University, Groningen, Netherlands.

Quattordicesimo Rapporto Annuale Federculture (2018), *Impresa Cultura. Comunità, territori, sviluppo*, Gangemi Editore, Roma, pp. 1; 10-11.

Rapporto statistico 2018 della Regione Veneto, *L'unicità e la varietà del turismo veneto*.

Ribaudo, G., Figini, P. (2017), *The Puzzle of Tourism Demand at Destinations Hosting UNESCO World Heritage Sites: an Analysis of Tourism Flows for Italy* in Journal of Travel Research, vol. 56, n. 4, pp. 521-542.

Rispoli, M., van der Borg, J. (1988), *Più Vicini, Più Cari* in COSES Informazioni, vol. 32-33, pp. 57-64.

Routledge, P. (2001), *“Selling the rain", resisting the sale: resistant identities and the conflict over tourism* in Goa. Social & Cultural Geography, vol. 2, n. 2, pp. 221-240.

Sanchez, P. M., Adams, K. M. (2008), *The Janus-faced character of tourism in Cuba* in Annals of Tourism Research, vol. 35, n. 1, pp. 27-46.

Sans, A. A., Quaglieri, A. (2016), *Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, vol. 73, p. 209.

Séraphin, H. (2018), *Natural disaster and destination management: The case of the Caribbean and hurricane Irma* in Current Issues in Tourism.

Séraphin, H., Sheeran, P., Pilato, M. (2018), *Over-tourism and the fall of Venice as a destination* in Journal of Destination Marketing and Management, vol. 9, pp. 374-376.

Su, Y. W., Lin., H. L. (2014), *Analysis of International Tourist Arrivals Worldwide: The Role of World Heritage Sites* in Tourism Management, vol. 40, pp. 46-58.

Su, M. M., Wall., G. (2014), *Community Participation in Tourism at a World Heritage Site: Mutianyu Great Wall, Beijing, China* in International Journal Tourism Research, vol. 16, pp. 146-156.

Tantucci, E. (2011), *A che ora chiude Venezia? Breve guida alla disneylandizzazione della città*, Corte del Fontego editore, Venezia, pp. 32-33.

Tassini, G. (1895), *Palazzo e Giardino Papadopoli alla Croce* in “Nuovo Archivio Veneto”, anno V, tomo X, parte I, Venezia coi tipi dei fratelli Visentini, pp. 171-172.

Towner, J. (1985), *The grand tour: a key phase in the history of tourism* in Annals of tourism research, vol. 12, pp. 297-333.

Ufficio stampa Autorità Portuale di Venezia (2014*), Valorizzare un palazzo veneziano grazie ad arte e cultura: la sede dell’ex Provveditorato al Porto alle Zattere affidata alla VAC Foundation*, comunicato stampa del 19 dicembre 2014, pp. 1-2.

UNESCO World Heritage Centre (2008), *World Heritage Information Kit*, Parigi, pp. 9-10.

UNESCO (2012), *Managing Natural World Heritage*, Parigi, p. 7.

UNWTO (2018), *Overtourism? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions,* UNWTO, Madrid.

U.O. Sistema statistico regionale - Ufficio di Statistica della Regione del Veneto (novembre 2018), *Analisi del Sistema turistico del Veneto: la domanda, l'offerta, l'impatto economico, sociale e ambientale*, pp. 110-112.

VanBlarcom, B., Kayahan, C. (2011), *Assessing the Economic Impact of a UNESCO World Heritage Designation* in Journal of Heritage Tourism, vol. 6, n. 2, pp. 143-164.

van den Berg, L., van der Borg, J., van der Meer, J. (1995), *Urban Tourism*, Aldershot, Avebury.

van der Borg, J. (1991), *The Impact of Tourism on Urban Development: Towards a Theory of Urban Tourism and its Application to the Case of Venice*, Thesis Publishers, Amsterdam.

van der Borg, J. (1992), *Tourism and urban development: the case of Venice Italy* in Tourism Recreation Research, vol. 17, pp. 46-56.

van der Borg, J. (1994), *Demand for City Tourism in Europe* in Tourism Management, vol. 15, pp. 66-69.

van der Borg, J., Costa, P., Gotti, G. (1996), *Tourism in European Heritage Cities* in Annals of Tourism Research, vol. 23, n. 2, pp. 306-309; 320-321.

Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. *Piano di Gestione 2012-2018*, p. 7.

Venezia e la sua Laguna Patrimonio Mondiale UNESCO. *Piano di Gestione 2012-2018. Documento di sintesi*, p. 10; 13.

Vianello, M. (2016), “The No Grandi Navi campaign: protests against cruise tourism in Venice" in C., Colomb, J., Novy (a cura di), *Protest and resistance in the tourist city*, New York, Routledge.

Visentin, F., Bertocchi, D. (2019), “Venice: An Analysis of Tourism Excesses in an Overtourism Icon”, in C. Milano, J. M. Cheer, M. Novelli (a cura di), *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures* in *Travel and Tourism*, Wallingford, UK, pp. 18-38.

Wall, G. (1994), *Change, Impact and Opportunities: Turning Victims into Victors, articolo presentato al meeting “Sustainability* in Tourism and Leisure”, Tilburg.

World Travel & Tourism Council (2017), *Coping with Success. Managing Overcrowding in Tourism Destinations*, McKinsey & Company, London.

Yang, C. H., Lin, H. L., Han, C. C. (2010), *Analysis of International Tourist Arrivals in China: The Role of World Heritage Sites* in Tourism Management, vol. 31, pp. 827-837.

Yong Yeu Moy, L., Phongpanichanan, C. (2014), *Does the Status of a UNESCO World Heritage City Make a Destination More Attractive to Mainland Chinese Tourists? A Preliminary Study of Melaka* in Procedia Social and Behavioral Sciences, vol. 144, pp. 280-289.

Zazzara, G. (2013), *Vent’anni di Iveser. Dalla “gelosa custodia” della memoria alla storia condivisa*, La Toletta Edizioni, Venezia, p. 80.

Sitografia

Agenzia del Demanio (30 marzo 2018), Bilancio 2017, https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/Trasparenza/Trasparenza_5/Bilancio-di-esercizio-2017-Agenzia-del-Demanio-4-7-2018.pdf (consultato il 30/01/2020)

Agenzia del Demanio (2020), https://www.agenziademanio.it/opencms/it/agenzia/missionevalori/ (consultato il 24/01/2020)

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi (consultato il 14/10/2019)

Airbnb Experiences (2018), https://www.airbnb.it/s/venezia/experiences?refinement_paths%5B%5D=%2Fexperiences&search_type=search_query&screen_size=small (consultato il 28/01/2020)

_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, *About*, http://www.apml-architetti.it/it/about/ (consultato il 06/02/2020)

_apml. | Architetti Pedron / La Tegola, *Progetto di restauro Palazzo V-A-C*, http://www.apml-architetti.it/it/progetto/palazzo-vac/ (consultato il 06/02/2020)

Associazione Italiana dei Giuristi di Diritto Immobiliare (AGIDI), http://www.agidi.org (consultato il 24/01/2020)

Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (2020), https://www.port.venice.it/it/autorita-portuale-di-venezia.html (consultato il 27/01/2020)

Allegato "A" - Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2016 - 2018, Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/page/files/DG_2017_261_con%20allegati.pdf (consultato il 29/12/2019)

Allegato "A" - Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018 - 2020, Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/immagini/Patrimonio/PAV%202018-2020.pdf (consultato il 30/12/2019)

Amey, K. (2015), 10 places you can forget about visiting in Daily Mail, https://www.dailymail.co.uk/travel/travel_news/article-3147092/A-royal-reprieve-London-Italy-s-secret-religious-archive-island-inhabited-tribe-kill-sight-10-places-forget-visiting.html (consultato il 03/01/2020)

ANSA (2014), *Venezia, museo in ex Provveditorato Porto. Accordo per cessione in affitto per 18 anni a Vac Foundation*, http://www.ansa.it/sito/notizie/cultura/arte/2014/12/19/veneziamuseo-in-ex-provveditorato-porto_15869c88-1d66-4d4f-83d4-0b896d485b6e.html (consultato il 23/01/2020)

Assemblea Sociale Casa (2017), *Appello per il diritto di abitare*, https://www.centrosocialerivolta.org/venezia-appello-per-il-diritto-di-abitare/ (consultato il 28/01/2020)

Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (2018), *Canone di locazione di immobile sito in Comune di Venezia, Dorsoduro n. 1401 (ex sede Autorità Portuale)*, https://trasparenza.port.venice.it/canone-di-locazione-di-immobile-sito-in-comune-di-venezia-dorsoduro-n-1401-ex-sede-autorita-portuale/ (consultato il 23/01/2020).

Autorità Portuale di Venezia (2017), *L'arte e la cultura nell'ex sede dell'Autorità Portuale*, https://www.port.venice.it/it/larte-la-cultura-nellex-sede-dellautorit-portuale.html (consultato il 23/01/2020)

Cassa Depositi e Prestiti (CDP), https://www.cdp.it/sitointernet/it/il_gruppo_cdp.page (consultato il 24/01/2020)

Beltrame, C., Gasparinetti, M. (2016), Venezia e il “processo di Bisanzio” (Istanbul, 14 luglio 2016), https://gruppo25aprile.org/2016/07/15/venezia-e-il-processo-di-bisanzio-istanbul-14-luglio-2016/ (consultato il 28/01/2020)

Bertasi, G. (2019), *Venezia ancora a rischio «black list». L'Unesco: mancano i progetti per le grandi navi e una road map precisa* in Corriere del Veneto (25 maggio 2019), https://corrieredelveneto.corriere.it/venezia-mestre/cronaca/19_maggio_25/venezia-ancora-rischio-black-list-l-unesco-mancano-progetti-le-grandi-navi-road-map-precisa-4591eeee-7ef0-11e9-9f33-cd41a8b709ca.shtml?refresh_ce-cp (consultato il 02/02/2020)

Bonometto, L. (2017), *Il Giardino Laguna Viva nell'ex Palazzo del Provveditorato al Porto, nel Sestiere di Dorsoduro*, https://www.conoscerevenezia.it/?p=48512 (consultato il 06/02/2020)

Campagna di sensibilizzazione #EnjoyRespectVenezia, https://www.comune.venezia.it/it/enjoyrespectvenezia (consultato il 28/01/2020)

Cassa Depositi e Prestiti - CDP (2020) https://www.cdp.it/sitointernet/it/il_gruppo_cdp.page (consultato il 29/01/2020)

Città metropolitana di Venezia - Servizio Patrimonio (2017), *Piano delle valorizzazioni e delle dismissioni immobiliari,*http://www.patrimonio.cittametropolitana.ve.it/notizie/piano-delle-valorizzazioni-e-dismissioni-2017-2019 (consultato il 24/01/2020)

Coldwell, W. (2017), First Venice and Barcelona: now anti-tourism marches spread across Europe in The Guardian, https://www.theguardian.com/travel/2017/aug/10/anti-tourism-marches-spread-across-europe-venice-barcelona, (consultato il 03/01/2020)

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, https://www.veneto.beniculturali.it/attività/commissione-regionale-il-patrimonio-culturale (consultato il 19/01/2020)

Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2015, pp. 9-11, https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/Turismo/Annuario%20Tursimo%202015-Web.pdf (consultato il 04/02/2019)

Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2016, p. 16, https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/immagini/Turismo/ANNUARIO%202016%20Ita.pdf (consultato il 04/02/2019)

Comune di Venezia - Annuario del Turismo Dati 2017, pp. 12-14, https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/immagini/Turismo/ANNUARIO%202017%20Ver%202.8.1%20cover.pdf (consultato il 04/02/2019)

Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/node/3699 (consultato il 17/01/2020)

Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/it/content/ogd-organizzazione-gestione-destinazione-turistica-venezia (consultato il 03/01/2020)

Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/archivio/79466 (consultato il 28/01/2020)

Comune di Venezia (2017), A*vviso pubblico per la vendita di Palazzo Poerio Papadopoli a Venezia*, https://www.comune.venezia.it/it/content/avviso-pubblico-la-vendita-palazzo-poerio-papadopoli-venezia (consultato il 15/01/2020)

Comune di Venezia (2018), *Via libera al progetto completo di riordino del Tronchetto. Brugnaro: "Nuove funzioni a servizio di tutta la città"*, 26 settembre 2018, https://live.comune.venezia.it/it/2018/09/brugnaro-approvato-il-progetto-completo-di-riordino-del-tronchetto-nuove-funzioni-servizio (consultato il 20/01/2020)

Comune di Venezia (2020), *La Giunta concede al Consorzio ortofrutticolo Tronchetto (COT) i nuovi spazi del Centro Logistico. La vicesindaco Colle: "Così procede la sistemazione dell'Isola. Ora libereremo l'area che utilizzavano per creare il parcheggio per i bus*, 2 gennaio 2020, https://live.comune.venezia.it/it/2019/12/la-giunta-concede-al-consorzio-ortofrutticolo-tronchetto-cot-i-nuovi-spazi-del-centro (consultato il 23/01/2020)

Confindustria, "Rapporto di previsione sull'economia italiana", https://www.confindustria.it/home/centro-studi/temi-di-ricerca/congiuntura-e-previsioni/tutti/dettaglio/rapporto-previsione-economia-italiana-scenari-geoeconomici-primavera-2019 (consultato il 02/05/2019)

Corriere del Veneto (2017), https://gruppo25aprile.org/2018/11/21/un-anno-fa-la-nostra-trilogia-venezia-non-e-un-albergo/

Costituzione italiana, Titolo V, art. 117, comma 4, https://www.senato.it/1025?sezione=136&articolo_numero_articolo=117 (consultato il 28/01/2020)

De Rossi, R. (2014), *Villa Hériot divisa a metà Iveser salvo, Uia in vendita* in "La Nuova di Venezia e Mestre, 16 novembre 2014, https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2014/11/15/news/villa-heriot-divisa-a-meta-iveser-salvo-uia-in-vendita-1.10319469 (consultato il 28/01/2020)

De Rossi, R. (2015), *Da 175.000 a 56.000 abitanti: così si svuota Venezia* in "La Nuova di Venezia e Mestre", 23 febbraio 2015, https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2015/02/23/news/da-175-000-a-56-000-abitanti-cosi-si-svuota-venezia-1.10921951 (consultato il 28/01/2020)

Detourism, https://www.comune.venezia.it/it/content/detourism (consultato il 28/01/2020)

Dizionario di Economia e Finanza (2012), *Definizione di dati panel*, http://www.treccani.it/enciclopedia/panel_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/ (consultato il 04/02/2020)

Dizionario di Economia e Finanza (2012), *Definizione di econometria*, http://www.treccani.it/enciclopedia/econometria_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/ (consultato il 04/02/2020)

Dizionario di Economia e Finanza (2012), *Definizione di test parametrico*, http://www.treccani.it/enciclopedia/test_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/ (consultato il 04/02/2020)

ENAC, Italian Civil Aviation Authority (2017), *Dati di traffico 2017*, https://www. enac.gov.it/pubblicazioni/dati-di-traffico-2017 (consultato il 30/01/2020).

Engel & Völkers Italia, https://www.engelvoelkers.com/it-it/italia/?gclid=Cj0KCQjwz8bsBRC6ARIsAEyNnvpOqMFYZNlNEQU-pkXdZ5yUa_6w54OEDK2-Qz3W9pegDROeGTD6b9gaAjSeEALw_wcB (consultato il 14/10/2019)

Etnografia, http://www.treccani.it/enciclopedia/etnografia/ (consultato il 20/12/2019)

Euromonitor International (2017), *Top 100 City Destinations Ranking, WTM London 2017 Edition*, 27 November 2017, https://blog.euromonitor.com (consultato il 27/12/2019)

Europa Nostra, http://www.europanostra.org (consultato il 17/07/2019)

Europa Nostra (2016), https://www.europanostra.org/venice-lagoon-endangered-site-europe/ (consultato il 04/01/2020)

Exibart (2017), *Space Force Construction*, https://www.exibart.com/evento-arte/space-force-construction/ (consultato il 06/02/2020)

Fenomenologia, http://www.treccani.it/enciclopedia/fenomenologia/ (consultato il 20/12/2019)

Ferraioli, M. (2017), *A Venezia è pronta la nuova sede della V-A-C Foundation. Tutte le immagini dei nuovi spazi* in Artribune, 27 aprile 2017, https://www.artribune.com/arti-visive/arte-contemporanea/2017/04/venezia-sede-v-a-c-foundation/ (consultato il 23/01/2020)

Forbes, https://www.forbes.com/profile/leonid-mikhelson/#5393ed373140 (consultato il 24/01/2020)

"Fuorirotta - l'altra mappa di Venezia", https://www.venezia.net/fuorirotta-altra-mappa-di-venezia.hml (consultato il 28/01/2020)

Gallo, A. T. (2018), *Venezia abbandonata dai veneziani? Forse sta morendo* in People for Planet, 15 novembre 2018, https://www.peopleforplanet.it/venezia-abbandonata-dai-veneziani-forse-sta-morendo/ (consultato il 28/01/2020)

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (2020), https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2004-02-24&atto.codiceRedazionale=004G0066&elenco30giorni=false (consultato l'08/01/2020)

Ghiglione, G. (2018), *Occupy Venice: 'We are the alternative to the death of the city'* in "The Guardian", 13 settembre 2018, https://www.theguardian.com/cities/2018/sep/13/occupy-venice-alternative-to-death-of-city-activists-tourism (consultato il 28/01/2020)

Gruppo "Fortune Oxley", https://www.oxley.com.sg/about-oxley/our-people/ching-chiat-kwong/ (consultato il 24/01/2020)

Gruppo 25 aprile, (2018) https://gruppo25aprile.org/2018/06/28/venduti-al-chilo-prima-parte/ (consultato il 29/01/2020)

Gruppo 25 aprile (2019), https://gruppo25aprile.org/?s=unesco (consultato il 17/07/2019)

Horowitz, J. (2017), Venice, Invaded by Tourists, Risks Becoming 'Disneyland on the Sea' in "The New York Times", (4 agosto 2017), http://www.nograndinavi.it/venice-invaded-by-tourists-risks-becoming-disneyland-on-the-sea-the-new-york-times/ (consultato il 29/01/2020)

Il Gazzettino (2014), *Porto l'ex Provveditorato diventa un polo culturale,* https://www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/porto_ex_provveditorato_diventa_un_polo_culturale-762639.html (consultato il 23/01/2020)

Il Gazzettino (2015), *Sarà battaglia al Tar per il destino del palazzo che per anni ha ospitato la sede del Porto, alle Zattere,* https://www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/sara_battaglia_al_tar_destino_palazzo_anni_ha_ospitato_la-938542.html (consultato il 23/01/2020)

Il Gazzettino (2018), Lite milionaria per il palazzo diventato museo e non albergo, 18 gennaio 2018, https://www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/lite_milionaria_per_il_palazzo_diventato_museo_e_non_albergo-3491593.html (consultato il 23/01/2020)

Il Gazzettino (2019), *Papadopoli, ok alla vendita e all'hotel per quasi 11 milioni*, 4 maggio 2019, https://www.ilgazzettino.it/pay/primopiano_pay/papadopoli_ok_alla_vendita_e_all_hotel_per_quasi_11_milioni-4468938.html (consultato il 29/01/2020)

Il Gazzettino (2019), *GIUDECCA.VENEZIA. L'Università Internazionale dell'Arte (Uia) è preoccupata*, 29 aprile 2019, https://www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/giudecca_venezia_l_universita_internazionale_dell_arte_uia_e_preoccupata-4459010.html (consultato il 05/02/2020)

Il mattino di Padova (2017), *Affitti turistici a Venezia tassa di soggiorno più cara,* 17 ottobre 2017, https://ricerca.gelocal.it/mattinopadova/archivio/mattinopadova/2017/10/17/padova-affitti-turistici-a-venezia-tassa-di-soggiorno-piu-cara-12.html (consultato il 28/01/2020)

Imposta Unica Comunale - Tassa sui rifiuti (TARI), https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/page/files/ALLEGATO_A1_CLASSIdiATTIVITA_modificato_noevidenziato_finale.pdf (consultato il 28/01/2020)

Invest in Italy, https://www.ice.it/en/invest/invest-italy (consultato il 24/01/2020)

Insula (2020), https://www.insula.it/index.php/azienda/chi-e-insula (consultato il 29/01/2020)

ISPRA, http://www.isprambiente.gov.it/it/ispra (consultato il 27/01/2020)

ISPRA, *Convenzione per la Protezione del Patrimonio Mondiale Culturale e Naturale*, http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/biodiversita/convenzioni-e-accordi-multilaterali/convenzione-per-la-protezione-del-patrimonio-mondiale-culturale-e-naturale (consultato il 27/01/2020)

Istituto di ricerca Prometeia, https://www.prometeia.it/home (consultato l'11/03/2019)

Italia Nostra - Venezia (2017), *Hotel Poerio Papadopoli, fu Palazzo*, 15 novembre 2017, https://www.italianostravenezia.org/2017/11/15/hotel-poerio-papadopoli-fu-palazzo/ (consultato il 29/01/2020)

Italian Trade Agency, https://www.ice.it/en/about-us, (consultato il 23/01/2020)

Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea (Iveser, 2014), *Un altro pezzo di Venezia in vendita. Appello per Villa Hèriot,* 16 febbraio 2015, https://www.iveser.it/2015/02/16/un-altro-pezzo-di-venezia-in-vendita-appello-per-villa-heriot-2014/ (consultato il 26/01/2020)

Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea (Iveser, 2015), *Osservazione variante urbanistica Villa Hériot*, 28 marzo 2015, https://www.iveser.it/2015/03/28/osservazione-variante-urbanistica-villa-heriot-2015/?option=com_docman&task=doc_download&gid=419 (consultato il 28/01/2020)

Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea (Iveser, 2015), Villa Hériot: il punto della situazione, 6 maggio 2015, https://www.iveser.it/2015/05/06/villa-heriot-il-punto-della-situazione-maggio-2015/?option=com_content&task=view&id=1414&Itemid=101 (consultato il 28/01/2020)

Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea (Iveser), https://www.iveser.it/chi-siamo/presentazione/ (consultato il 26/01/2020)

La Nuova Venezia (2019), *Tronchetto, sarà pronto tra dieci mesi il nuovo comando di polizia municipale*, 12 gennaio 2019, pp. 1-2, https://www.insula.it/images/pdf/resource/rassegna_stampa/13243.pdf (consultato il 26/01/2020)

La Nuova di Venezia e Mestre, https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2016/04/01/news/venezia-in-vendita-caccia-a-13-immobili-1.13221110 (consultato il 29/08/2019)

La Repubblica (2019), *Unesco, i 55 siti italiani patrimonio dell'Umanità*, 7 luglio 2019, https://www.repubblica.it/ambiente/2019/07/07/news/unesco_i_55_siti_italiani_patrimonio_dell_umanita_-230622212/?refresh_ce (consultato il 28/01/2020)

Lobby, http://www.treccani.it/vocabolario/lobby/ (consultato il 27/01/2020)

Ministero dell'Economia e delle Finanze (2019), *Documento di Economia e Finanza (DEF)*, http://www.dt.tesoro.it/modules/documenti_it/analisi_progammazione/documenti_programmatici/def_2019/01_-_PdS_2019.pdf (consultato il 24/02/2020)

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, https://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/sito-MiBAC/Contenuti/MibacUnif/Comunicati/visualizza_asset.html_40879029.html (consultato il 17/07/2019)

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, https://www.veneto.beniculturali.it/amministrazione-trasparente/provvedimenti?field_procedimento_destinatario_value=Pubblico&field_procedimento_natura=All&order=field_protocollo_atto&sort=desc&page=38 (consultato il 07/01/2020)

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (2017), https://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/sito-MiBAC/Contenuti/MibacUnif/Comunicati/visualizza_asset.html_40879029.html (consultato il 28/01/2020)

Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi (consultato il 04/02/2019)

Oxley Holdings Limited, https://www.oxley.com.sg/about-oxley/who-we-are/ (consultato il 24/01/2020)

PAO Novatek, http://www.novatek.ru/en/about/general/ (consultato il 24/01/2020)

Paris, N. (2017), Tourists have turned Oxford into 'hell' local claim in The Telegraph, http://www.telegraph.co.uk/travel/news/oxford-tourist-hell-overcrowding-residents-locals-complain/ (consultato il 03/01/2020)

Pederiva, A. (2018), *Lite milionaria per il palazzo diventato museo e non albergo* in Il Gazzettino, https://www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/lite_milionaria_per_il_palazzo_diventato_museo_e_non_albergo-3491593.html (consultato il 23/01/2020)

Rapporto Economico OCSE ITALIA, http://www.oecd.org/eco/surveys/Rapporto-Economico-OCSE-Italia-2019-sintesi.pdf (consultato il 04/04/2019)

Rapporto Economico OCSE ITALIA Nota di Sintesi, Aprile 2019, http://www.oecd.org/eco/surveys/Rapporto-Economico-OCSE-Italia-2019-sintesi.pdf (consultato il 02/05/2019)

Rapporto Statistico 2018 "Il Veneto si racconta, il Veneto si confronta", Regione del Veneto - U.O. Sistema Statistico Regionale, http://statistica.regione.veneto.it/Pubblicazioni/RapportoStatistico2018/index.html (consultato l'11/03/2019)

Re-Biennale (2008), http://rebiennale.org/it/chi-siamo/ (consultato il 28/01/2020)

Richardson, D. (2017), *Suffering the strain of tourism* in Travel Trade Gazette, p. 47, https://www.ttgmedia.com/wtm-news/wtm-news/wtm-2017-europe-suffering-the-strain-of-tourism-12206 (consultato il 03/01/2020)

Rodenigo, V. (2017), *Intervista ad Albino Celato e Alessandro Pedron (APML Architetti), che a Venezia ha firmato l'intervento di restauro e riqualificazione di palazzo alle Zattere, sede della fondazione russa dedicata all'arte contemporanea* in Il Giornale dell'Architettura (22 ottobre 2017), https://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2017/10/22/la-voce-del-progettista-alessandro-pedron-studio-aplm/ (consultato il 06/02/2020)

Ruzzon, A. (2018), https://www.fontimarghera100.it/sogg_produttori/provveditorato-al-porto-di-venezia-venezia-1929/.

Séraphin, H. (2018), *Natural disaster and destination management: the case of the Caribbean and hurricane Irma* in Current Issues in Tourism, http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2017.1422483 (consultato il 04/01/2020)

Servizio Statistica e Ricerca - Comune di Venezia (2018), *Movimento demografico. Riepilogo anno 2018*, https://www.comune.venezia.it/it/content/movimento-demografico (consultato il 28/01/2020)

Sistema Informativo Regionale del Turismo, https://www.regione.veneto.it/web/turismo/area-operatori (consultato il 24/01/2020)

Skift, https://skift.com/about/ (consultato il 30/01/2020)

Société Européenne de Culture, http://www.societaeuropeacultura.it/it/home/ (consultato il 05/02/2020)

Tantucci, E. (2016), *Lo Stato mette in vendita Venezia sul web: sul mercato 13 palazzi* in "La Nuova di Venezia e Mestre", https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2016/04/01/news/venezia-in-vendita-caccia-a-13-immobili-1.13221110 (consultato il 23/01/2020)

Tantucci, E. (2019), *Venezia, Palazzo Donà resta chiuso. «Mister Kwong non paga»* in "La Nuova di Venezia e Mestre", 26 ottobre 2019, https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2019/10/27/news/palazzo-dona-resta-chiuso-mister-kwong-non-paga-1.37793460 (consultato il 24/01/2020)

Tassa sui rifiuti (TARI), https://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-regionale-e-locale/iuc-imposta-unica-comunale-imu-tari-tasi-00001/tari-tassa-sui-rifiuti/ (consultato il 28/01/2020)

U.I.A., *La storia*, https://next.univarte.it/storia/ (consultato il 05/02/2020)

UNESCO, http://whc.unesco.org/en/list/394 (consultato il 09/06/2019)

UNWTO, https://www.unwto.org (consultato il 28/01/2020)

V-A-C Foundation, http://www.v-a-c.ru/foundation/ (consultato il 23/01/2020)

V-A-C Foundation (2020), *DK Zattere '19 - '20 Comunicato Stampa*, http://www.v-a-c.ru/exhibition/dk-zattere-19-20/ (consultato il 23/01/2020)

Venessia.com (2020), http://www.venessia.com (consultato il 29/01/2020)

VeneziaToday (2016), Venexodus, un grande corteo per chiedere di fermare lo spopolamento di Venezia, 12 novembre 2016, http://www.veneziatoday.it/cronaca/venexodus-corteo-spopolamento-12-novembre-2016.html (consultato il 29/01/2020)

VeneziaToday (2018), *Airbnb fuori controllo a Venezia, alloggi raddoppiati in 3 anni: «Basta concorrenza sleale»*, 25 settembre 2018 "http://www.veneziatoday.it/attualita/airbnb-venezia-alloggi-raddoppiati-3-anni.html (consultato il 28/01/2020)

World Bank (2018) *Population, total – World Bank open data*, https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL (consultato il 30/01/2020)

World Population Review (2017), http://worldpopulationreview.com/world-cities/venice-population/ (consultato il 28/01/2020)

World Travel & Tourism Council (2018), T*ravel & Tourism. Economic Impact 2018 World,* https://www.wttc.org/economic-impact/benchmark-reports/regional-results/ (consultato il 30/01/2020)

Appendice A

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Al Comune di
VENEZIA
PEC: protocollo@pec.comune.venezia.it

MIBACT-SR-VEN
DIR-UFF
0011088 07/11/2017
Cl. 34.25.04/3
Venezia

Allegati ..... *Risposta al foglio del* .....

Servizio ..... *N.* .....

OGGETTO: VENEZIA – Santa Croce – Palazzo Foresti Papadopoli, sito in fondamenta Condulmer 250, catastalmente distinto al foglio 11, particella 2150, di proprietà del Comune di Venezia – (Provvedimento 11 gennaio 2010)-
Autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55, comma 1, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 -
Immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).-

E p.c. Alla Soprintendenza Archeologia Belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e laguna
VENEZIA
e mail PEC:
mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento in data 30 ottobre 2017, con il quale, ai sensi delle disposizioni sopra richiamate, è stato autorizzata l'alienazione della proprietà del bene culturale descritto in oggetto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà o la detenzione dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs 42/04.

La competente Soprintendenza resta incaricata dei conseguenti adempimenti, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 55-*bis*, primo comma, secondo periodo, e provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione regionale
arch. Renata CODELLO

Il Funzionario incaricato
arch. Michele CASTELLI

Comune di Venezia
Data: 13/11/2017, PG/2017/0550187

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122
e-mail sr-ven@beniculturali.it – mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.venezia.beniculturali.it

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della *performance*";

VISTO il provvedimento 11 gennaio 2010, con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha verificato la sussistenza dell'interesse culturale, di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 42/2004, nell'immobile denominato *"Palazzo Foresti Papadopoli"*, sito nel comune di Venezia, provincia di Venezia, sestiere di Santa Croce, fondamenta Condulmer 250, catastalmente distinto al foglio 11, particella 2150, di proprietà del Comune di Venezia;

VISTA la nota in data 28 agosto 2017 prot. 405957, con la quale, ai sensi dell'art. 55, comma secondo, del d.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell'immobile di cui sopra ha chiesto al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione, corredandola dell'indicazione della destinazione d'uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell'indicazione della destinazione d'uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota in data 30 agosto 2017 prot. 8504 con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell'intervenuta richiesta di autorizzazione al conferimento della proprietà dell'immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. 13989 del 25 ottobre 2017, dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e laguna;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04

AUTORIZZA

con deliberazione 30 ottobre 2017, di cui al pertinente verbale della seduta, l'alienazione del bene denominato *"Palazzo Foresti Papadopoli"*, sito nel comune di Venezia, come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento;

Il bene alienato, ai sensi del comma 3-*sexies* del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Comune di Venezia
Data: 13/11/2017, PG/2017/0550187

Ca' Michiel dalle Colonne –Cannaregio 4314 –Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122
e-mail sr-ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. *lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle parti strutturali e sovrastrutturali.
   Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente, l'originaria articolazione, in particolare degli interni di pregio e degli elementi decorativi originari. L'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture.
   Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile.
2. *lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso del bene immobile: residenziale, direzionale pubblico e privato, museale espositivo, bibliografico ed archivistico, associativo, artigianale, giudiziario, didattico e ritrovo; al solo piano terra: artigianale, commerciale e pubblico esercizio. La destinazione ricettiva del bene, alberghiera o extralberghiera, è ritenuta ammissibile solo a condizione che non comporti la frammentazione degli spazi e, per le installazioni tecnologiche e impiantistiche, un impatto notevole.
3. *lett. c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta* – si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione ad alienare ed il termine di cinque anni decorrenti dalla data del trasferimento della proprietà dell'immobile per il loro conseguimento.

La presente autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-*quinquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

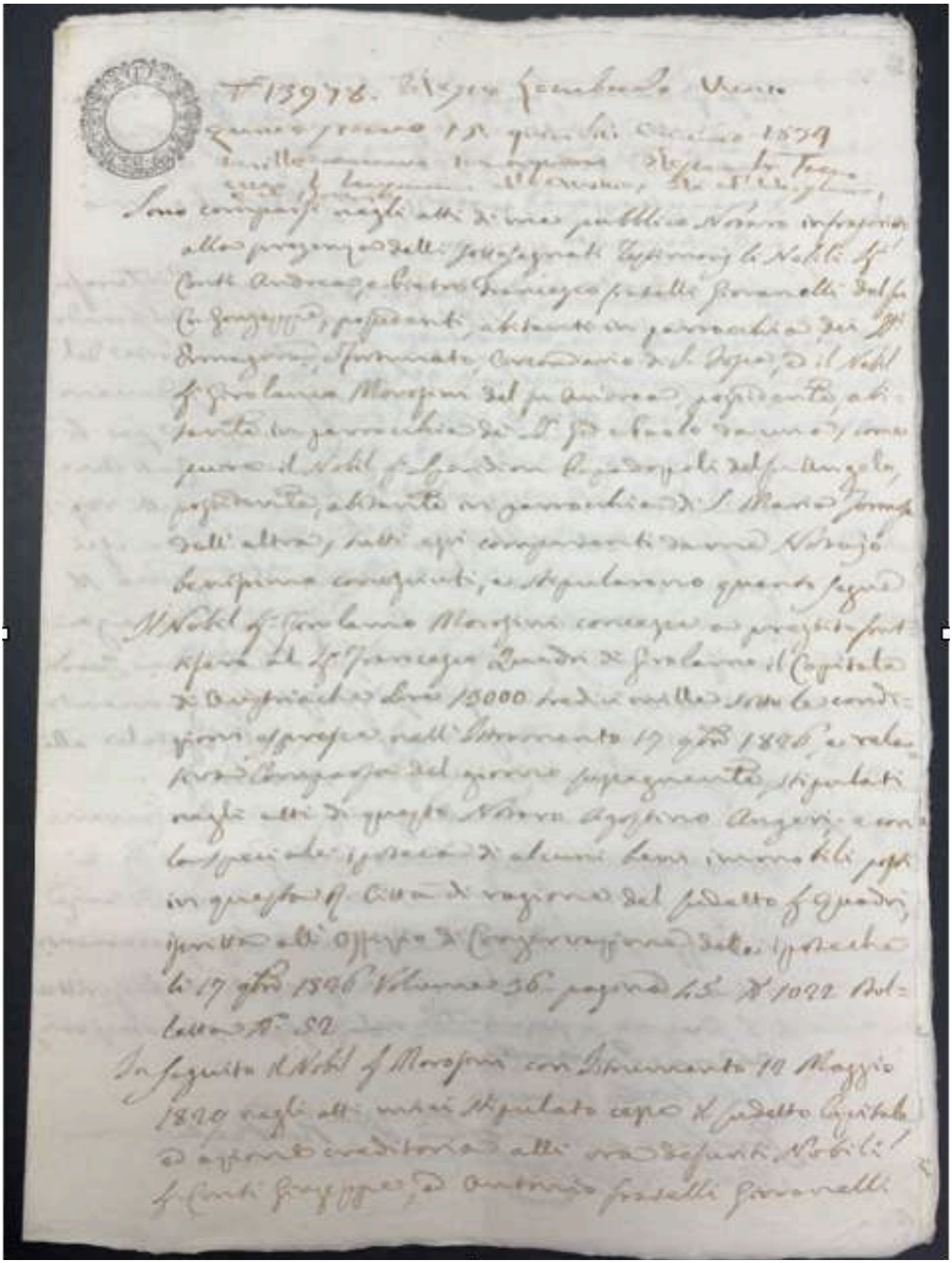
Venezia, 30 ottobre 2017

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO

Ca' Michiel dalle Colonne –Cannaregio 4314 –Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122-
e-mail sr-ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

Comune di Venezia
Data: 13/11/2017, PG/2017/0550187

Appendice B



N. 13978. Registro Generale Vero
quinto giorno 18 giugno 1879
mille ottocento settantanove
[illegible]

Sono comparsi negli atti di mia pubblica Notaria in presenza
alle presenze delli sottoscritti testimoni li Nobili Sig.ri
Conti Andrea e Pietro Francesco fratelli Giovanelli del fu
Co. Giuseppe, possidenti, abitanti in parrocchia dei SS.
Ermagora e Fortunato, Cittadini di detta Città, e il Nobil
Sig. Girolamo Morpurgo del fu Andrea, possidente, abi-
tante in parrocchia di S. Giacomo da uno, come
pure il Nobil Sig. Giordano Pagadopoli del fu Angelo,
possidente, abitante in parrocchia di S. Marco dall'
altra, tutti qui comparenti da me Notaro
benissimo conosciuti, e stipularono quanto segue

Il Nobil Sig. Girolamo Morpurgo consegna ai prenominati
Signori Conti Giovanelli di Girolamo il Capitale
di Duecentocinquantamila lire 250000 sotto le condi-
zioni espresse nell'Istrumento 17 giugno 1896 e valevole
Consegna del giorno sopraenunciato, stipulati
negli atti di questo Notaro Giuseppe Angeri, e con
la spesa ed ipoteca di alcuni beni immobili posti
in questa Città di ragione del predetto Sig. Giordano,
iscritto alli Ufficio di Conservazione delle Ipoteche
li 17 giugno 1896 Volume 36 pagina 45 N. 1022 Bol-
letta N. 82

In seguito il Nobil Sig. Morpurgo con Istrumento 10 Maggio
1870 negli atti notarili stipulato cesse il predetto Capitale
ad esponente creditrice alli ora defunti Nobili
Sig. Conti Giuseppe, Antonio fratelli Giovanelli

del fu Sig. Andrea, accordando loro il pubblico nella
predetta Scrittura che fu annotata li 19 Maggio
1829 N° 363 Dotale N° 308 con tutti quei li patti
di manutenzione, garanzia, e pallero che sono
nell'Istromento stesso —

Successo il sig. Quadri in difetto di pagamento d'interessi
fu citato innanzi l'Ill. Sig. Pretore allora del Secondo
Circondario, ad istanza, sollecitata la madre del
Nobil sig. Co. Giuseppe Sovanelli segui li 27 Gennaro
1832 N° 457 una giudiziale Convenzione fra li
Nobili Conti Antonio V.°, ed Congiunti Conti Au-
dreas, e Pietro Francesco Nipoti Sovanelli, tutti rap-
presentati dal Nobil sig. Girolamo Morpurgo da essi
istituito Procuratore con mandato del giorno 18
Gennaro 1832 ampio di lui responsabilità e gi-
ranzia come sopra da una, ed il detto Quadri
dall'altra, con cui apunto questo il pagamento
degl' interessi, l'affrancazione del Capitale al-
tresì in detta Convenzione stabilita —

Morì Quadri anche all'esecuzione della Conven-
zione, ajutò li Creditori Conti Sovanelli e
per essi il Nobil Girolamo Morpurgo sopra Istanza
22 Maggio 1832 N° 19575 ottennero il sequestro
di tutti li beni al loro Ritolo ipotecati, che fu iscritto
li 5 Giugno susseguente nel Registro prenotazioni,

Andreas Sovanelli
Pietro Francesco Sovanelli
Girolamo Morpurgo q. Andrea
Giuseppe Morpurgo

e pignoramenti giudiziarj Vol. 19 pagina 22
N. 500

Furono progrediti gli atti fino alla vendita delli detti immobili divisi in due lotti, che seguì all'asta giudiziale li 8 Luglio 1833 come dal Protocollo di tempo trovasi al N. 2492.

Finalmente deliberatarj del prenominato gli stessi Nobili Conti Fornarelli eseguenti per l'offerto prezzo di lire italiane lire 13500 tredicimila cinquecento, e sotto le condizioni dagli atti in detto Protocollo riportate.

Il Credito di detti Nobili Conti Fornarelli verso il fu Quadri eseguito consiste nel Capitale di Austriache Lire 13000 tredicimila dependente dall'Istrumento 17 giugno 1826, e relativa Compera del giorno susseguente. Ed è poi Creditore il Nobile fu Gio: Battista Morsiani di altro Aug.ti £ 2522 15 duemilacinquecentoventidue, cent. 15 per interessi scaduti fino al giorno 6 Luglio 1833 delli quali ha dovuto rimborsare li Nobili Conti Fornarelli, e per spese incontrate nella procedura giudiziale seguita a norma delli indegni, sono in tutto £ 15522 15 quindicimilacinquecentoventidue, cent. 15.

Il Nobile fu Giovanni Pagadizzoli manifestò desiderio alli Nobili Conti Fornarelli e Morsiani di subentrare nelle loro azioni tanto creditorie verso Quadri quanto di aggiudicazione all'asta, il che li Nobili Creditori aderirono, e consta quindi fra detta fra

si pactuano li seguenti articoli —

Primo. Li Nobili sig.ri Conti Andrea, e Pietro Francesco fratelli Giovanelli figli ed eredi del fu Conte Giuseppe come da Decreto di immissione in possesso 14 Giugno 1830 N. 21223, e eredi pure del fu Conte Antonio Giovanelli loro Pio come dall'altro Decreto d'immissione in possesso 19 Maggio 1833 N. 19641, cedono ed aggiudicano mediante al Nobile sig. Giordano Spadazzi la loro azione creditoria per il Capitale di Anfiteche £ 15000 tredici mila verso il sig. Francesco Guadri dipendente dall'Istrumento 17 Giugno 1826, e Compensa del giorno susseguente, pervenute a loro tradito in forza dell'altro Istrumento di Cessione 12 Maggio 1829 fatta dal Nob. sig. Girolamo Morosini alli sunnominati loro padre, e Pio ora defunti —

Secondo. Egualmente il Nobile Morosini cede, ed aggiudica mediante rinuncia al Nob. sig. Spadazzi ogni sua azione creditoria verso lo stesso sig. Guadri per interessi, e spese in somma di £ 2532. 15 due mila cinquecento trentadue, cent. 15 diciassette soldi medesimi, ed esecutato in giudizio a nome delli Nobili Conti Giovanelli Cessionarij come sopra —

Terzo. Si dichiarano pure, e confessano li Nobili Conti

Andrea Giovanelli

Pietro Francesco Giovanelli

Girolamo Morosini

Giordano Spadazzi

fiorentelli, ed il Nobil Monsgnor di aver ricevuto dal Nobil f.
Pagadopoli le lire antiche f. 15502. 15 quindicimilla cinquecento centodue, cent. 15 importate del Capitale, interessi, e spese, e gravi ne fanno al medesimo piena finale restituzione e quietanza, fermandola in ogni loro azione, ragione, stato, ed anzianità verso il f. Quadri debitore.

Quarto. Il Nobil f. Pagadopoli viene in conseguenza autorizzato dalli Nobili f. Conti Fiorentelli Creditori come sopra a far annotare a suo favore il subingresso fatto nell'Ipoteca 17 giugno 1826 Volume 156, pagina 45 N. 1022 Bollettario N. 52 era a credito del Nobil f. Giordano Monsgnori, in cui ebbero subingresso li 10 Maggio 1829 N. 365 Bollett. N. 508 gli ora defunti Nobili Conti Giuseppe, ed Antonio Fiorentelli loro padre, e Zio, quanto nell'Ipoteca 5 giugno 1832 Volume 19 prenotazioni N. 500 del Decreto di giugno: mento li Maggio precedente N. 1957 seguito a norma del fu Conte Antonio Fiorentelli, ed ai Nobili Conti ~~[illegible]~~ Andrea, e Pietro Francesco, cioè senza che abbisogni ulterior loro assenso, ed intervento.

Quinto. Inoltre li Nobili f. Conti Fiorentelli investono il Nobil f. Pagadopoli di ogni azione, e ragione ch'è loro competente come deliberatari all'asta giudiziale del primo Lotto per il prezzo di f. 15500 sedicimilla cinquecento a norma del Bando 6 Luglio 1833 N. 8494, nel modo stesso che fatta detta deliberazione fosse seguita direttamente a favore

e nome di esso Legato poteva il quale espressa in conseguenza a proprie cavare l'esecuzione delle condizioni d'esso nel detto Istrumento riferite, e potrà per esercitare tutti li diritti per ritenere compravia, graduazione, pagamento delli beni, sequestrazione, ed altro che qual creditore, e nell'esercizio figura di detti beni competerà

Sesto. Stesso espressamente dichiarito che tanto la cessione del credito per Capitale, interessi, e spese, quanto la surrogazione nell'aggiudicazione vengono dalli Nobili Conti fratelli e Nobil Morosini fatte al Nobil sig. Legadogoli, e da esso accettate a tutto di lui comodo, ed incomodo, utile, e danno, senza garanzia, e responsabilità di forse alcuna delli Nobili cedenti ne per la realtà ed esigibilità del credito, ne per la procedura di esecuzione, e deliberazione rimanendo salva al sig. Legadogoli soltanto le sue azioni sopra li Beni del Debitore Guadri, e di lui persona, ed avuto il detto sig. Legadogoli libera, ed assolve il Nobile sig. Morosini dalla speciale garanzia per ogni caso di evizione da esso assunto verso li Nobili Conti Giannelli con l'Istrumento di Cessione 12 Maggio 1829

Settimo. In prova della stipulazione di progressi, e surrogazione nell'atto di deliberazione li Nobili Conti Giannelli hanno consegnato, ed il Nobil sig. Legadogoli ha ricevuto li documenti tutti in esso registrati

Antonio Giannelli
Pietro Paolo Giannelli
Giovanni [illegible]
[illegible]

Ottavo. Si riservano le parti a qualunque titolo di reclamare contro il presente Contratto, avute per legittime nel caso che potessero esserne intentate —

Nono. Dichiarano i Conti Giovanelli, ed il Nobil sig. Morosini che se mai, ciò che non è presumibile, fosse per occorrere un'ulteriore ingerenza per parte di detti Conti Giovanelli resterà fermo il mandato di procura li 4 Gennaro 1832 rilasciato al Nobile sig. Morosini, ed accennato nella narrativa del presente, e ciò per rapporti che si riferiscono, esser riguardano esso Nobile sig. Morosini, ed i Conti Giovanelli medesimi

Decimo. Tutte le spese della presente stipulazione sono a carico del Nob. sig. Pagadopoli —

Seguono le Segni forme delli detti Documenti

1826. 17 Giugno Istrumento di credito N. 11 Giulianna Morosini

1829. 12 Mag. Istrum. di Cessione atti N. 1111 Conti Giovanelli, e Nono di Giustiniano

1832. 27 Giugno Convenzione giudiziale per quadro, e N. 1111 Conti Giovanelli

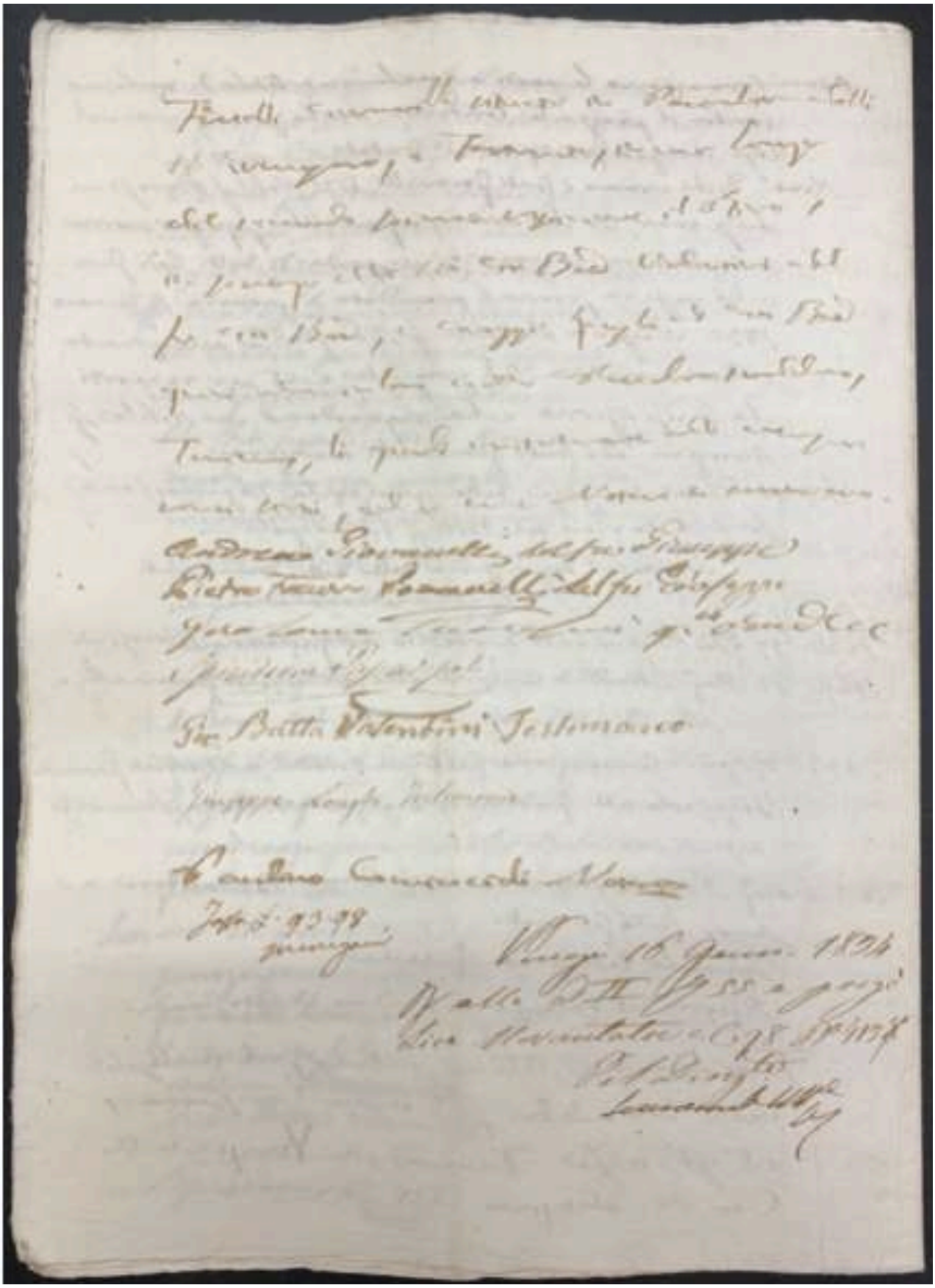
Dispaccio alli Giudiziali di pignoramento, Stima, ed aste a carico Quadri

1833. 5 dicembre N. 24034 Bollettino di terza Incanto, ed aggiudicazione per Conti Giovanelli

Dispaccio compiendi Spese

Disegno del Palazzo in Giudecca, ed Orto grande

Fatti leggere e pubblicamente ad alta voce, nel Consiglio delle Ducali, al cospetto [illegible] Tribunali, ne Venezia nella Cancelleria [illegible] Cancelleria



N. [illegible]

Provincia di [illegible]

Ufficio del Registro, e Tasse di [illegible]

[illegible] 1834

Ha pagato a [illegible]

di

I [illegible]

abitant nel Comune di [illegible]

lir. per Diritto fisso, e lir. [illegible]

per Diritto proporzionale, che in tutto sono lire [illegible]

per totale Diritto di Registro sopra [illegible]

[illegible]

Registrato nel libro della Divisione

a fogl. [illegible] col num. [illegible]