

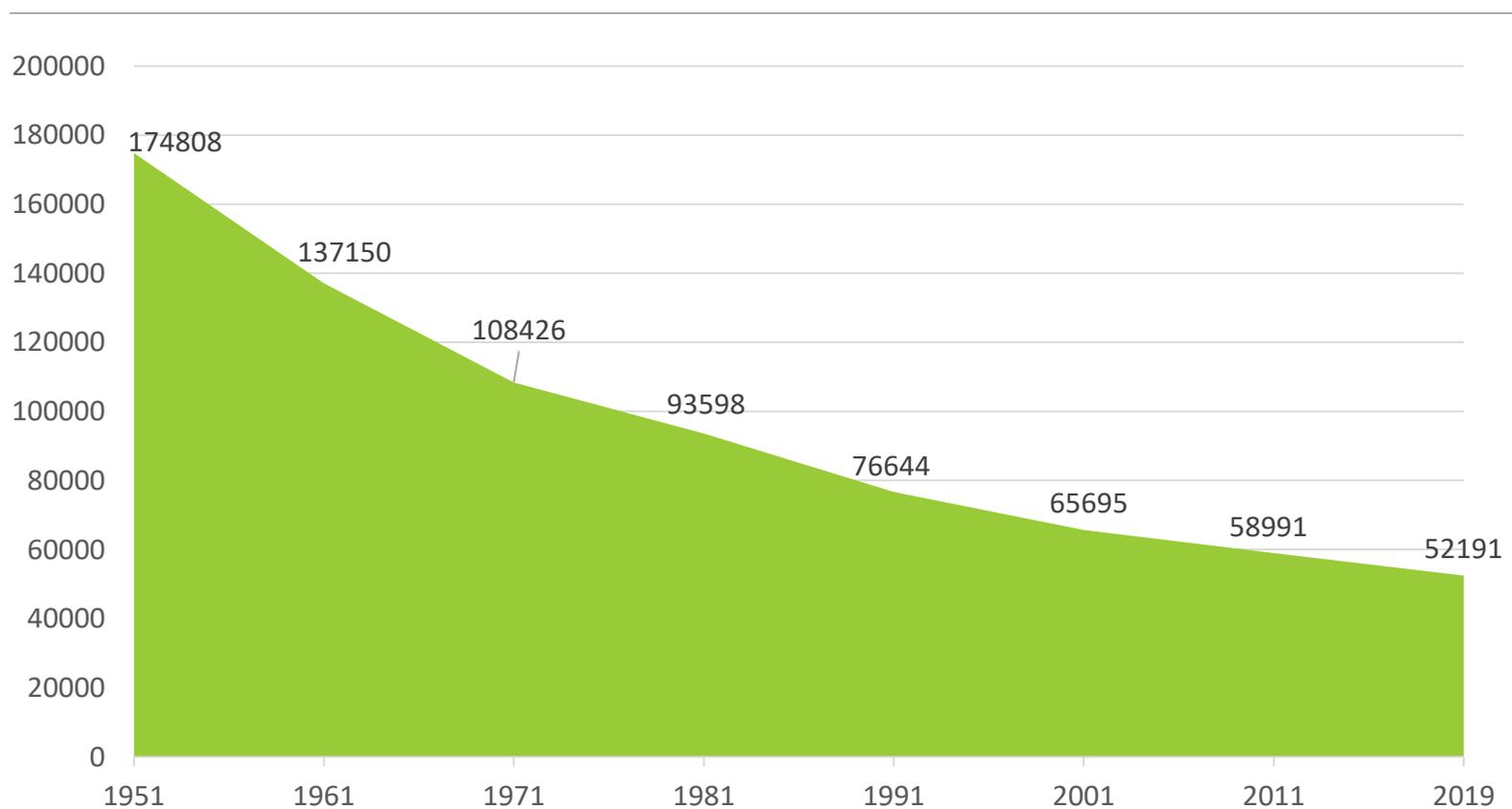
Contro lo spopolamento.  
Un «Modello Venezia»  
per riportare le famiglie in città



*Comitato Esecutivo Alleanza Cooperative Italiane – Settore Abitazione*  
**Roma – 23 gennaio 2020**



# Residenti Città storica di Venezia



*Att*

E L A B O R A T O



COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. "D'ARRAZZO"  
VENEZIA

PROGETTO APPROVATO  
DALLA COMMISSIONE  
IN DATA 21 DIC. 1955  
L. 12. GEN. 1956



PROGETTO DI UN FABBRICATO  
SOCIALE DI 10 APPARTAMENTI A  
VENEZIA - S. MARTA

LEGG. 2 LUGLIO 1949 - N. 408

VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 15-9-1955 Prot. n. 60899

IL PRESIDENTE DELLA COOPERATIVA

*[Signature]*

IL PROGETTISTA

**Dot. Ing. VINCENZO PASSARO**  
Ca. Apostoli, 4756 - Tel. 2.26.19  
- VENEZIA -

*[Signature]*

# NORDEST

Storici, politici e antropologi a confronto sul problema del turismo invasivo degli spazi e delle abitudini dei residenti nel centro storico

## La sfida di mantenere Venezia abitabile

Venezia

Di chi è Venezia? È patrimonio dell'umanità, come recitano le istituzioni internazionali, dei veneziani o magari dei turisti che spuntano da ogni calle, costringendo gli abitanti a itinerari alternativi per potersi ritrovare nei propri spazi? Abitare Venezia, ovvero dare un senso alla vita dei 65mila residenti alle prese ogni anno con 15 milioni di turisti, sembra diventato un imperativo per il Patriarcato locale e dalla Scuola di sussidiarietà del Veneto, che su questo tema ha chiamato ieri a discutere gli storici Gherardo Ortalli e Riccardo Calimani, il direttore del Consorzio Venezia Nuova Giovanni Mazzacurati, l'architetto Claudio Pisanogonda e un antropologo

*Dal convegno di Santa Margherita all'impegno della Chiesa veneziana*

inglese, Garry R. Marvin, che con Robert Davis ha dedicato all'argomento un libro, "Venice, the Tourist Maze" (Venezia, labirinto del turista), pubblicato dalla University of California Press. «L'idea - spiega Marvin, docente all'Università londinese di Surrey Roehampton - è stata quella di dare al problema un approccio storico e allo stesso tempo antropologico». Il problema dell'abitabilità, di per sé, non riguarda solo le città turistiche. La City di Londra e le vie dello shopping, si legge nel libro, hanno lo stesso problema. A rendere unico il caso veneziano è la ridondanza di arte e storia che si trova a ogni passo, e il progressivo arretramento dei veneziani dai propri spazi, invasi da turisti che vorrebbero interagire con loro e con la città. Che fare? Dal convegno, chiuso con le dichiarazioni di alcuni candidati alle prossime elezioni - erano presenti fra gli altri Maurizio Crovato, Carlo Alberto Tesserin e Francesco Piccolo - non sono uscite soluzioni. Semmai indicazioni di metodo: il medievalista Ortalli ha eccepito sulla

presenza delle grandi navi da crociera, che con il loro ingombrante passaggio lungo il canale della Giudecca possono solo sfiorare la bellezza della città senza portare peraltro ricchezza a chi ci vive. Esclusa dallo stesso Marvin la vecchia proposta di un ticket d'ingresso per i turisti: «Sarebbe come dire che Venezia è un museo o un parco giochi, nel quale si paga per entrare».

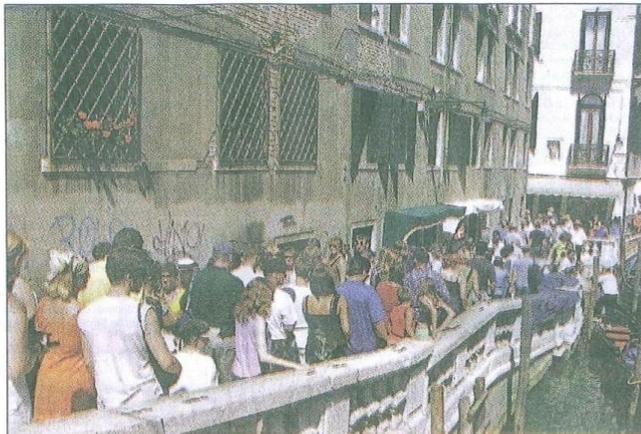
Dall'auditorium Santa Margherita, sede del dibattito e luogo fra i più vivaci rimasti in città, emerge però la volontà di approfondire il tema dell'«abitare Venezia». Roberto Pace, uno dei promotori dell'incontro, presidente dell'Isted (Istituto studi territorio edilizia), insiste sulla necessità di «dare

un approccio scientifico alla questione. L'obiettivo è coordinare il successo internazionale della città e consolidarne la vivibilità», aiutando giovani e professionisti a riappropriarsi di

calli e campielli. «Ma il problema - prosegue Pace - è così specifico che bisognerebbe fare della venezologia una scienza a sé stante, con linguaggi, strumenti e obiettivi determinati», dato che il problema è discusso da tempo senza che si siano verificati cambiamenti significativi a favore della salvaguardia sociale della città storica. Per questo il dibattito, applicato allo studio di soluzioni efficaci, appare destinato a proseguire, con l'iniziativa dei promotori del convegno e della stessa Chiesa veneziana, particolarmente sensibile al problema. Nel chiudere la sua relazione, Marvin ha ricordato al pubblico che «è sempre meglio adattare il turista al luogo piuttosto che il luogo al turista». Faranno bene a tenerne conto, i veneziani e gli amministratori che fra poco più di un mese prenderanno in mano il governo della città.

Alberto Francesconi

FOLLA Fondamenta della Canonica, dietro San Marco, gremita di turisti



DALLA LAGUNA AI MONTI D'ORO

## Cortina, chi vive a stipendio fisso può solo emigrare

Cortina d'Ampezzo

Cortina come Venezia, alle due estremità del Veneto: le comunità locali si appollano, i giovani vanno altrove, l'età media della popolazione aumenta rapidamente. Trovare casa in paese è quasi impossibile, i costi degli affitti sono esorbitanti per le giovani coppie, per chi deve metter su famiglia: è normale pagare cifre che si aggirano attorno ai mille euro al mese. Di acquisto neanche parlarne, i prezzi di mercato possono superare i diecimila euro al metro quadrato, per arrivare a cifre ben più alte, sino a sfiorare i quindicimila. Gli enti locali cercano di porre rimedio a questa diaspora: le Regole d'Ampezzo, antica istituzione delle famiglie di originari, stanno ristrutturando un edificio di loro proprietà e vi ricaveranno sei appartamenti costruiti con la formula del diritto di superficie: la proprietà resta dell'ente, ma l'assegnatario e i suoi discendenti hanno in uso l'alloggio per un congruo numero di anni. Il Comune fece lo stesso

una ventina di anni fa e nacquero le cinque case di Campo di Sopra, cinquantatré appartamenti. Ma anche in questo caso è necessario investire cifre rilevanti, centi-

15.000

EURO AL METRO QUADRO

è la cifra che si può spendere per comperare casa a Cortina d'Ampezzo. Anche gli affitti non sono proprio a buon mercato, tanto che è "normale" una cifra di 1.000 euro al mese

naia di migliaia di euro, che i giovani difficilmente possiedono. Più facile per un adulto, a fine lavoro, investire risparmi e liquidazione. Per questo l'ultima operazione dell'amministrazione comunale si è

orientata verso l'affitto: il vecchio Cademai Salus Hotel, nato come casa di cura, divenuto albergo, poi chiuso, occupato per più di vent'anni da decine di famiglie senza casa, è stato ristrutturato, in modo da ricavarne una quarantina di alloggi. Una prima metà verrà consegnata a maggio: il 7 febbraio è stato aperto il bando per l'assegnazione degli alloggi e, nella prima settimana, sono arrivate trenta richieste al giorno. Gli affitti non saranno poi così economici, andranno da un minimo di 350 a un massimo di 800 euro, più le spese: «Non sono valori di mercato, ma neanche di equo canone - ha spiegato l'assessore Lorenzo Lacedelli - perché, pur volendo privilegiare le fasce deboli della popolazione di Cortina, abbiamo pensato che non sono le stesse fasce deboli di Torino».

Lui è un imprenditore, come buona parte degli amministratori, tutti con casa e bottega; invece per operai, impiegati, insegnanti a stipendio fisso la soluzione resta l'emigrazione. Lo hanno fatto, in pochi decenni, tremila persone su ottomila.

Marco Dibona



# Residenti Comune di Cortina d'Ampezzo











**COMPLESSO RESIDENZIALE  
«IL BERSAGLIO»**

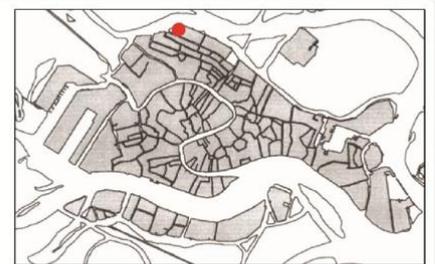
*INTERVENTO NON-PROFIT IN VENEZIA INSULARE*

*Una nuova identità urbana per l'ex ospedale Umberto I  
a Venezia insulare:  
da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città.*

DATI ESSENZIALI  
PER UN PROGETTO DI FATTIBILITA'  
SOCIO-URBANISTICO  
E TIPOLOGICO

## INDICE

|   |        |
|---|--------|
| 1. INTRODUZIONE.....  | pag.6  |
| • 1.1. <i>Emergenze sociologiche e necessità demografiche della città antica.</i>                                 |        |
| • 1.2. <i>Il privato sociale.</i>   |        |
| 2. I PRESUPPOSTI DELL'INIZIATIVA .....  | pag.9  |
| • 2.1. <i>Costo zero per il Comune.</i>   |        |
| • 2.2. <i>Utenza locale precostituita.</i>  |        |
| • 2.3. <i>Carattere non-profit.</i>   |        |
| 3. LA FORMA DEL PROGETTO : IL LUOGO.....  | pag.7  |
| • 3.1. <i>L'area ex-Umberto I. Usi attuali, tra eredità del passato e investimento per il futuro.</i>             |        |
| • 3.2. <i>Preesistenze architettoniche e vincoli di PRG.</i>  |        |
| • 3.3. <i>Vincoli generali.</i>   |        |
| 4. LA FORMA DEL PROGETTO: IL NEGOZIO GIURIDICO.....   | pag.8  |
| • 4.1. <i>Lo specifico sinallagma pubblico-privato sociale.</i>   |        |
| • 4.2. <i>Le condizioni di «non fungibilità» e non «riproducibilità» della proposta CERV.</i>                     |        |
| 5. COMPLESSO RESIDENZIALE «IL BERSAGLIO»: IL PROGETTO EDILIZIO.....   | pag.10 |
| • 5.1. <i>Conservazione, trasformazione e nuovi inserimenti. Caratteri tipologici e linguistici del progetto.</i> |        |
| • 5.2. <i>La nuova struttura insediativa: accessi, percorrenze, luoghi pubblici e spazi privati.</i>              |        |
| 6. COMPLESSO RESIDENZIALE «IL BERSAGLIO»: LA LOGICA DEL BUSINESS-PLAN.....  | pag.11 |
| 7. TAVOLE DI PROGETTO .....   | pag.12 |



- Ambito urbanistico
- Area oggetto della proposta

V.P.R.G. CITTA' ANTICA ESTRATTO TAVV.B0/B1  
 AMBITI ASSOGETTATI A PIANIFICAZIONE URBANISTICA (P.U.A. 7) - TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI ED UTILIZZAZIONI COMPATIBILI SCALA 1:1000

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>[Al]</b> -PREOTTOCENTESCHE ORIGINARIE A FONTE MONOCELLULARE CON ELEMENTO DISTRIBUTIVO AGGIUNTO</p> <p><b>[Bq]</b> -PREOTTOCENTESCHE ORIGINARIE A FRONTE BICELLULARE GERARCHIZZATO</p> <p><b>[pt]</b> -PREOTTOCENTESCHE PARZIALMENTE TRASFORMATE</p> <p><b>[SU]</b> -PREOTTOCENTESCHE A STRUTTURA UNITARIA</p> <p><b>[SMo]</b> -OTTOCENTESCHE ORIGINARIE O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE</p> <p><b>[Po]</b> -OTTOCENTESCHE DI IMPIANTO NON RIPETUTO</p> | <p><b>[Ne]</b> -NOVECENTESCHE DI PREGIO ARCHITETTONICO LIMITATO ALL'ASSETTO ESTERNO</p> <p><b>[Nr]</b> -NOVECENTESCHE INTEGRATE NEL CONTESTO</p> <p><b>[Nd]</b> -NOVECENTESCHE O ANTERIORI NON INTEGRATE NEL CONTESTO</p> <p><b>[Kna]</b> -NOVECENTESCHE A CAPANNONE A FRONTE ACQUEO</p> <p><b>[Knt]</b> -NOVECENTESCHE A CAPANNONE ASENZA FRONTE ACQUEO</p> <p>— — — — — AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</p> | <p> -GIARDINI DI IMPIANTO NOVECENTESCO DISEGNATI</p> <p> -SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI AD UNITA' EDILIZIE</p> <p> -GIARDINI DI IMPIANTO PREOTTOCENTESCO OD OTTOCENTESCO DISEGNATI AUTONOMI RISULTANTI DA FUSIONI O FRAZIONAMENTI</p> <p> -PERCORSI DI TERRA</p> <p> -PERCORSI D'ACQUA</p> |
|---|--|--|

Consorzio di cooperative edilizie

**COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"**

Una nuova identità per l'ex ospedale Umberto I a Venezia insulare:  
da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città

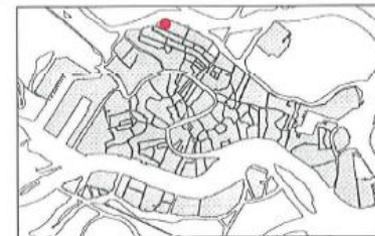
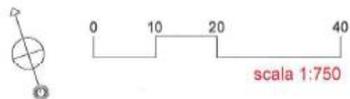
**INTERVENTO NON-PROFIT IN VENEZIA INSULARE**

TITOLO: PIANO REGOLATORE

PROGETTAZIONE: **Laut**  
engineering

**STUDIO BERGAMO ARCHITETTURA VENEZIA**

VENEZIA OTTOBRE 2006



- - - - Ambito urbanistico
- — — — Area oggetto della proposta



**Cerv**  
Consorzio di cooperative edilizie

  
**COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"**

Una nuova identità per l'ex ospedale Umberto I a Venezia insulare:  
da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città

**INTERVENTO NON-PROFIT IN VENEZIA INSULARE**

TITOLO: STATO DI PROGETTO

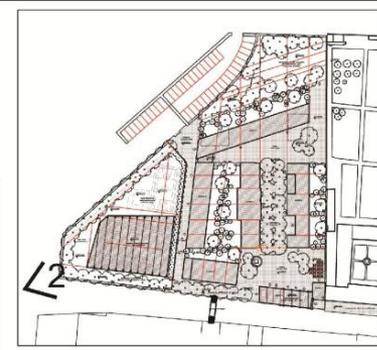
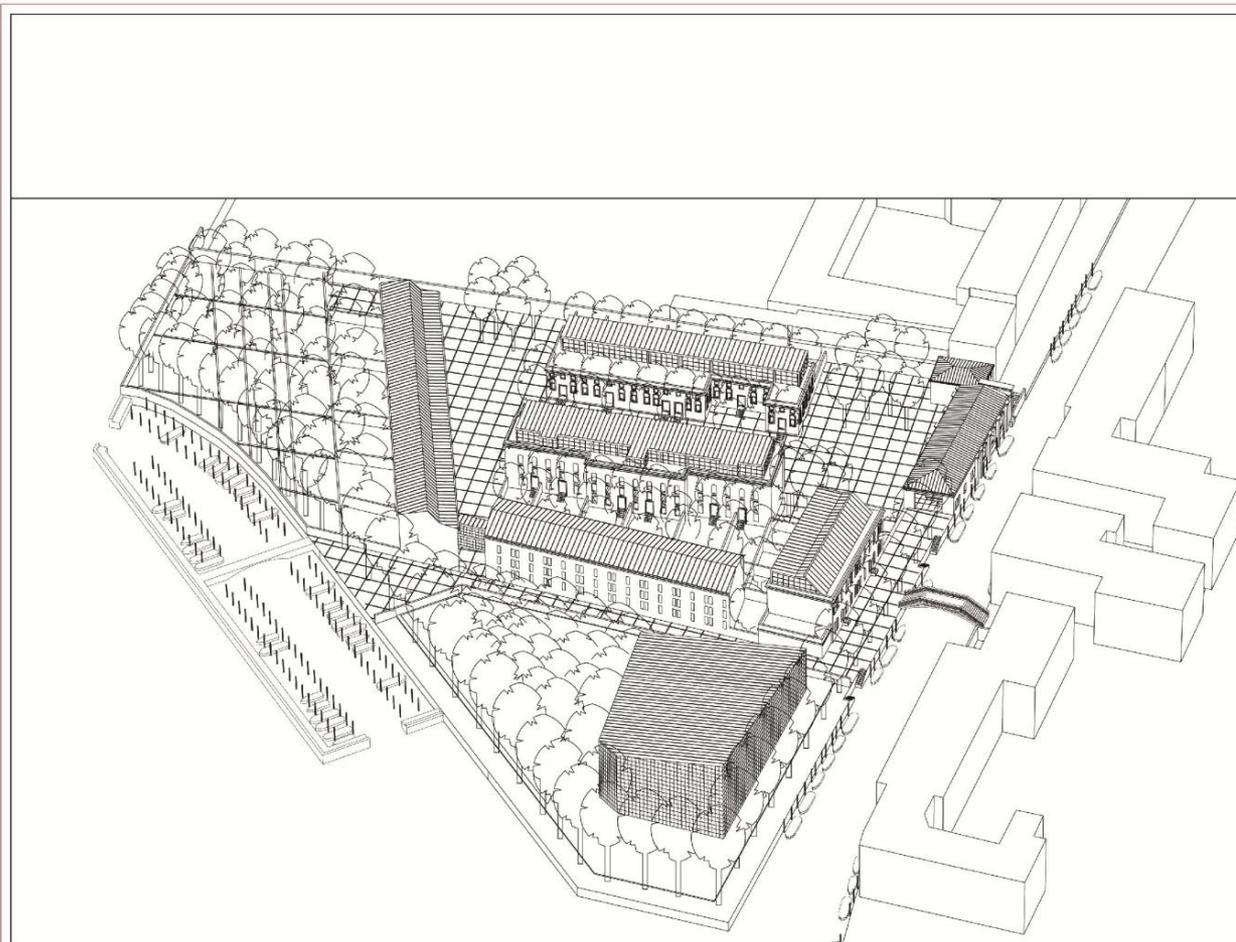
PROGETTAZIONE:

**Laut**  
engineering

STUDIO BERGAMO ARCHITETTURA VENEZIA

VENEZIA

OTTOBRE 2006



**Cerv**  
Consorzio di cooperative edilizie

  
**COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"**

Una nuova identità per l'ex ospedale Umberto I a Venezia insulare:  
da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città

**INTERVENTO NON-PROFIT IN VENEZIA INSULARE**

TITOLO: VISTA ASSONOMETRICA 2

PROGETTAZIONE: 

STUDIO BERGAMO ARCHITETTURA VENEZIA

VENEZIA OTTOBRE 2006



Venezia, 18 marzo 2009



All' **Assessore alla Casa e al Patrimonio**  
del Comune di Venezia  
*Sig.ra Mara Rumiz*

Oggetto: Area Ex Umberto 1\* - Venezia, trasmissione Studio di Fattibilità.

Nel ringraziare per l'incontro odierno concesso, si provvede ad unire alla presente n. 2 copie dello Studio di Fattibilità in oggetto e presentato durante l'incontro stesso.

Distinti saluti  
Il Presidente  
*Arch. Alberto Chignellato*

E  
D  
I  
C  
O  
N  
T  
E  
N  
T  
I

## RECUPERO AREA EX OSPEDALE UMBERTO 1° Cannaregio – Venezia



abitarevenezia@gmail.com

STUDIO DI FATTIBILITA' 1.3  
25 febbraio 2009



C.F. e P.Iva: 03900560272  
Cannaregio n. 2605 - 30121 Venezia  
abitarevenezia@gmail.com

L'ex dirigente dell'Urbanistica, Franco Bortoluzzi, dona al Comune i progetti contenuti in un libricino

# Cinquemila case per 18 mila residenti

*Tredici idee per ripopolare la città: edifici «galleggianti» e ristrutturazioni*

di Alberto Vitucci

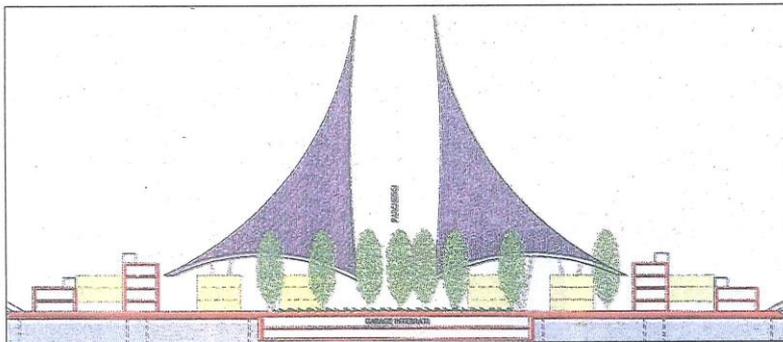
Cinquemila nuove case in laguna per ospitare circa 18 mila nuovi residenti. È il progetto molto concreto messo nero su bianco da Franco Bortoluzzi, ex dirigente dell'Urbanistica comunale, in pensione da due anni. L'architetto è uno dei migliori progettisti «pubblici» in circolazione. Suoi gli elaborati per la costruzione delle case dell'ex Istituto San Marco a Cannaregio, case popolari con gli archi che affacciano sulla laguna. Suo anche il progetto delle nuove case a Sant'Elena, donato tre anni fa al Comune. Passione di veneziano — inventore dell'Expo nel 1989 — Bortoluzzi è uno dei soci fondatori dell'associazione Settemari, e ora ha deciso di confezionare un «superprogetto» abitativo che intende donare all'amministrazione.

Un piccolo volume, stampato a sue spese, riassume con tanto di disegni e piantine i dati di 13 diversi progetti, suddivisi in tre tipologie, idee non ancora approvate e progetti in corso che prevedono tutti l'espansione abitativa della città d'acqua nelle sue zone «periferiche». Una tendenza che la Serenissima e poi la città dell'Ottocento hanno sempre sperimentato con successo, creando con le sacche e gli imbonimenti nuovi



Franco Bortoluzzi e un'immagine del piano relativo al Tronchetto

territori per ospitare i veneziani. «Una popolazione in continuo calo», scrive nella prefazione lo storico Giorgio Crovato, «il censimento del



1951 registrava 174 mila abitanti, oggi sono meno di 60 mila». Dunque, una delle risposte è l'offerta di alloggi a prezzi accessibili. Ed ecco i 13 progetti messi in fila, suddivisi

in tre diverse tipologie: i «futuribili», ancora non progettati nel dettaglio; i «possibili», progettati ma bloccati, i «realizzabili», a un livello più concreto. Ecco allora tra i primi

le case «galleggianti» sul lato ovest dell'isola del Tronchetto. Cinque piastre di cemento appoggiate sui fondali, 200 metri per 200, in totale 342 mila metri cubi di nuove case

con porticciolo, aree verdi e parcheggi che secondo Bortoluzzi potrebbero ospitare 5 mila nuovi residenti, collegati all'acqua e alla terraferma. Il secondo grande progetto è quello per ricavare altri 1.035 alloggi nell'area dell'ex Inceneritore a Sacca Fisola, il terzo per altri 1.400 appartamenti (4.900 abitanti teorici) sulla sacca a nord di Murano, con annessa fermata della sublaguna, se mai si farà. Tra i «possibili», 160 alloggi alla Giudecca, a nord del Molino Stucky — dove c'è un'area verde confinante con le case popolari di Gino Valle — 150 alloggi nell'attuale carcere femminile che andrebbe trasferito in terraferma, altri 70 nell'area dell'ex Umberto I a Sant'Alvise. E poi il cantiere Actv a Sant'Elena (313 case), l'area Italgas a Santa Marta che però ha bisogno di bonifica (170), l'ex Orto botanico a San Giobbe già in costruzione (150). Infine l'ex archivio storico della Celestia e l'ex convento di San Pietro di Castello, ceduti dal Demanio alla società Arsenale spa ((60), il convento dei Crociferi ex caserma Manin ai Gesuiti (40), l'Opera pia Coletti a San Girolamo (60). Un pacchetto di 5 mila nuove case che secondo Bortoluzzi potrebbe invertire l'endemica tendenza all'esodo della città storica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# COMUNE DI VENEZIA

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Ufficio Procedure Urbanistiche

## Piano Particolareggiato per l'area Umberto I a Cannare- gio. Adozione.

### IL DIRETTORE

Vista la deliberazione di G.C. n. 663 del 22/12/2011, con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato per l'area Umberto I a Cannaregio;

Vista la L.R. n. 61 del 27/06/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942;

### avvisa

che tutti gli atti riguardanti il Piano Particolareggiato indicato in oggetto sono depositati in libera visione presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia, nella sede di Venezia - San Marco 3980 e nella sede di Mestre - viale Ancona 59, per 10 giorni consecutivi a partire dal 31 GENNAIO 2012, durante l'orario d'ufficio.

Durante il periodo di deposito e nei 20 giorni successivi chiunque può presentare osservazioni al predetto Piano Particolareggiato, che dovranno pervenire entro il termine perentorio del 1 MARZO 2012.

IL DIRETTORE  
-arch. Oscar Giroto-

Prot. Gen. n. 38185

Venezia, 26/01/2012



scala 1: 1000

PRESENTATA IN  
CONSIGLIO COMUNALE  
Seduta del 26/02/2014

## MOZIONE COLLEGATA

**Umberto I – Cannaregio: si diano adeguate risposte al "ceto medio" in Centro Storico.**

Premesso che:

- Il Comune di Venezia, secondo quanto envice il suo Statuto, informa la propria attività al principio di sussidiarietà;

Rilevato che:

- La crisi economica degli ultimi anni ha fortemente colpito anche e soprattutto il c.d. "ceto medio" anche a Venezia;
- La famiglie del c.d. "ceto medio" vivono purtroppo un paradosso: troppo "ricche" per sperare di avere accesso agli alloggi pubblici e troppo povere per acquistare una casa sul mercato immobiliare, a maggior ragione in Centro Storico.

Considerato che:

- da tempo l'Amministrazione Comunale sta studiando nuove formule per dare risposte adeguate alle esigenze di questa fascia di popolazione, individuando nell'area dell'Umberto I di Cannaregio grandi potenzialità sotto questo profilo.

Tutto ciò premesso il Consiglio Comunale di Venezia impegna la Giunta:

- A provvedere quanto prima alla predisposizione e pubblicazione del bando per l'area Umberto I;
- Ad individuare e rendere disponibili ulteriori aree per dare risposta, nella prospettiva di collaborazione pubblico-privato, alle famiglie escluse dal mercato immobiliare privato e dai servizi pubblici alla residenza.

(Venezia, 15/03/2014)

*Severino* *Roberto (Leg)* *M. D. (Leg)*  
*Costa* *Russo* *PSI*  
*...* *...* *...*

L'IMMOBILE DELL' UNIVERSITÀ

## Calle dei Guardiani all'Immobiliare Bpt

Chiuso il bando di concorso, ma gli studenti del Collettivo Lisc contestano la scelta

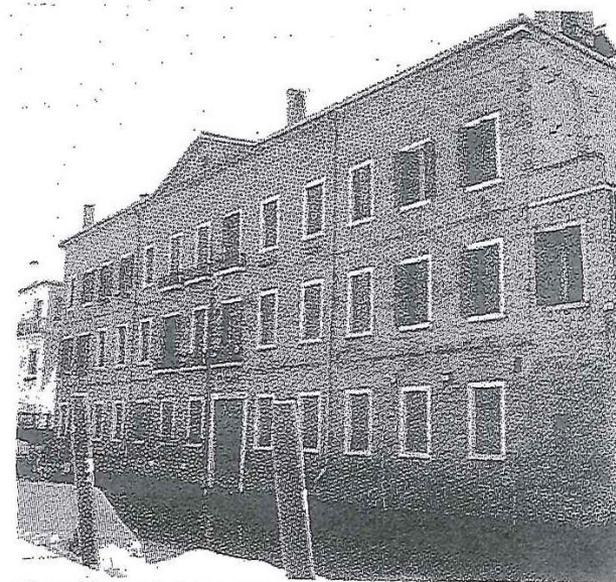
È stato chiuso venerdì scorso il bando per l'alienazione dell'immobile in Calle dei Guardiani di proprietà dell'università, donato all'ateneo nel 1969 dal Comune e messo all'asta per la seconda volta con una base di 1 milione e 825 mila euro. Nonostante non siano ancora stati inseriti i dati ufficiali dell'assegnazione, sembrerebbe che il candidato vincitore sia la società immobiliare veneziana «BPT Invest s.r.l.» specializzata in «compravendita di beni immobili effettuata su beni propri». Si sa con certezza invece che

l'altro candidato è stato il Consorzio Cerv di Padova che non è passato: «Ci dispiace», ha affermato il referente Claudio Pianegonda, «anche perché nel nostro progetto c'era l'intenzione di tenere i residenti che già vivono nell'edificio. Ci siamo rimasti molto male nel sapere della protesta di alcuni occupanti e residenti nei nostri confronti perché il nostro obiettivo è creare residenzialità e non toglierla».

La storia dell'edificio ha già fatto parlare di sé in quanto non si è mai riusciti a trovare un accordo con i residenti: ci

sono 8 appartamenti vuoti, 9 occupati senza titolo ma che pagano un'indennità di occupazione (contratto di locazione disdetto il 1 agosto 2013) e uno abusivo occupato dagli studenti del Collettivo Lisc che chiedono che si facciano residenze studentesche: «Non ci sono posti a Venezia per studenti», hanno dichiarato la settimana scorsa prima del bando di gara, «e alla fine gli alloggi a Santa Marta sono pochi e a prezzi alti». Nel bando di gara, pubblicato nel sito dell'università, si descrive l'edificio come a rischio archeologico e viene

imposta una clausola: l'aggiudicatario avrà l'obbligo di garantire il diritto di prelazione agli inquilini in regola da almeno 5 anni per l'acquisto di uno degli immobili a un prezzo inferiore al 30% di quello sul mercato. L'università specifica che le somme ricavate dalla vendita andranno a potenziare l'offerta di residenzialità studentesca di Ca' Foscari. Ora sono in via di realizzazione le residenze studentesche di Santa Marta, contestate dal Collettivo Lisc, che non è disposto a lasciare l'immobile chiamato dagli studenti Ca' Tortuga. (v.m.)



L'immobile in calle dei Guardiani è stato venduto da Ca' Foscari

## IL DIBATTITO

# Cipriani: «Tassa sullo shopping» E spunta il “modello Cortina”

Una tassa del 5% su ogni acquisto in città - esclusi cibo e farmaci - per incentivare nuove attività: è la proposta di Arrigo Cipriani, che s'inserisce nel turbine di prese di posizione che si scatenano ogni volta che si parla di turismo e residenza: ognuno ha la sua ricetta. «Venezia è una città fantasma, perde cittadini, si abbassano le serrande delle botteghe», incalza l'imprenditore, «è ora di invertire la rotta: tassiamo il 5% per ogni acquisto, esclusi i generi alimentari e i medicinali, per un fondo per incentivare nuove attività e pagare, per esempio l'immondizia che il turismo ne produce tanta. New York o Dubai già lo attuano, perché non lo fa Venezia?».

Il patron dell'Harry's Bar è contrario al numero chiuso: «Si può incominciare a recuperare la cittadinanza e lo si farà solo col lavoro. I turisti sono quelli che sono e non si possono fermare. Alla Salute, dove abito, c'erano macellai e fruttivendoli, ora solo piccole gallerie: se non s'inverte la rotta di quale futuro parliamo per la Serenissima?».



Aldo Reato

**Gondolieri.** «Non vorrei che si dovesse arrivare per assurdo al fatto che l'Unione Europea ci dà i giorni ora per visitare Parigi, Barcellona, Venezia», s'inserisce nel tema del giorno il presidente dei bancali, Aldo Reato, interpellato dall'Ansa, «su cosa si baserebbe la scelta, sul colore degli occhi o sul numero di scarpe? La questione è che la città lagunare, come tutte le città d'arte, deve sapersi organizzare per ricevere l'ospite, con servizi, mezzi di trasporto. Bisogna pensare a punti d'accesso diversi



Arrigo Cipriani

dai soli piazzale Roma e stazione. Venezia dev'essere aperta a tutti, ma sono certo invece che se si chiedesse un euro in più per maggiori servizi nessuno si tirerebbe indietro».

**Albergatori.** «Sono cose che diciamo da sempre. Il turismo va organizzato dividendo i flussi: chi vive, lavora, studia e dorme a Venezia ha diritto di arrivare fino a piazzale Roma, diversamente i turisti pendolari vanno fermati sulla grande lagunare», dice il direttore degli albergatori veneziani Claudio Scarpa, «ma

siamo inascoltati da anni. Speriamo che sia la volta buona: è il Comune che comanda». Scarpa indica la necessità di portare i turisti pendolari «ai grandi parcheggi, un hub per le Zattere e le Fondamenta Nuove. Questo permette di organizzare i flussi. Ovvio che i parcheggi hanno un numero preciso di posti e quindi, nei periodi di maggior flusso, saranno obbligatorie le prenotazioni». Un obolo per Venezia? Sì, «con un sovrapprezzo sul parcheggio, sul trasporto o in qualche altra maniera».

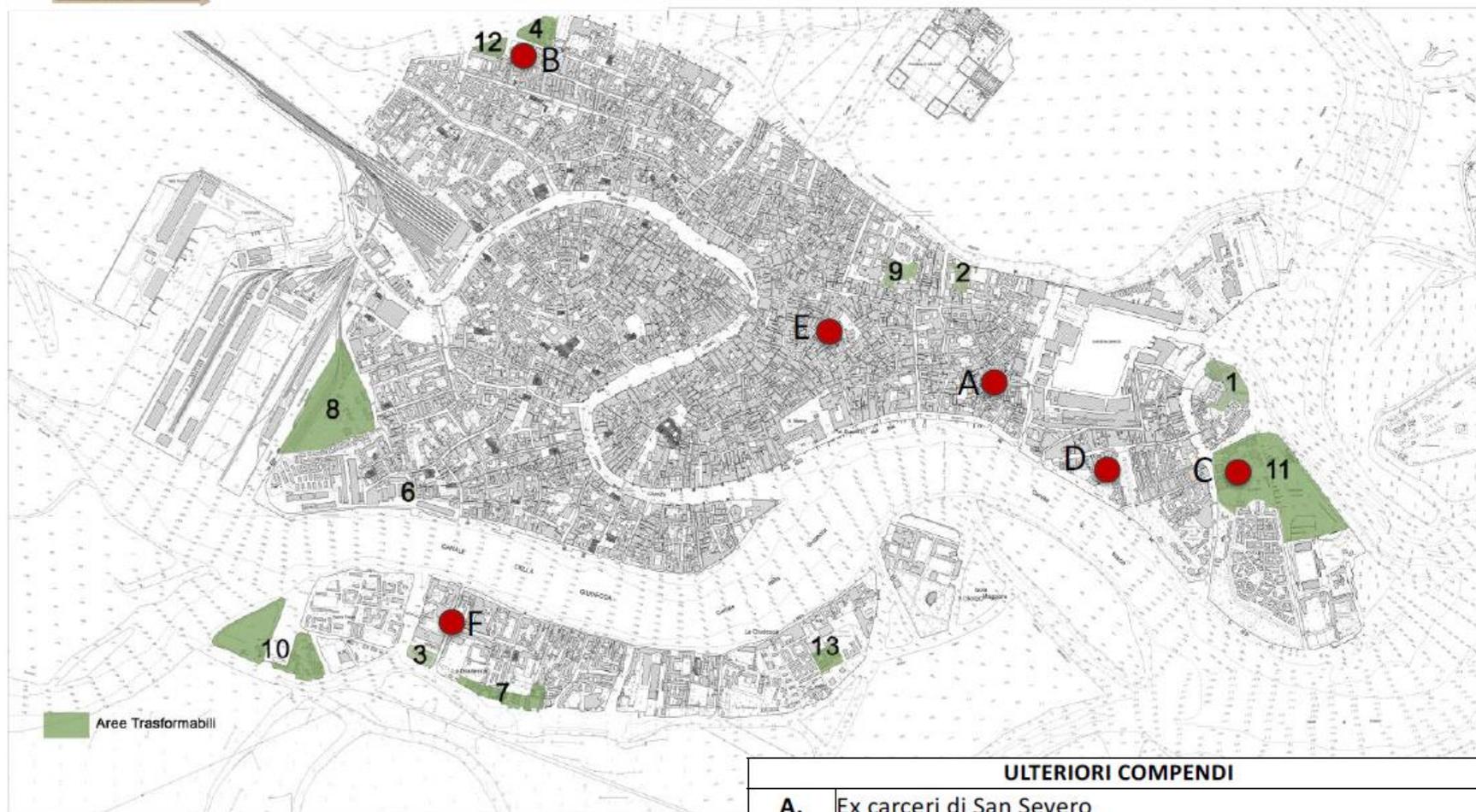
**Modello Cortina.** «Il turismo? È il nostro petrolio, è una risorsa da gestire, ma Venezia senza veneziani non esiste», dice Claudio Pianegonda, presidente di Federabitazione. La soluzione? Il modello Cortina: «Negli ultimi anni il Comune ha permesso la realizzazione di oltre 60 alloggi in alcune parti del territorio su aree concesse in diritto di superficie: 2500-2800 euro a metro quadrato, contro i 10-15 mila del mercato. Molte famiglie sono potute così restare o ritornare a Cortina. A Venezia serve un programma di almeno 500-1000 alloggi realizzabili da ristrutturazione di immobili come l'Umberto I a Cannaregio, l'ex cantiere Actv a Castello, l'ex-Italgas a Santa Marta aree del federalismo demaniale».

## LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

| AREE DI TRASFORMAZIONE |   |
|------------------------|---|
| 1                      | San Pietro di Castello<br>(comprensivo complesso caserma Sanguinetti) |
| 2                      | Ex Gasometro - San Francesco della Vigna                              |
| 3                      | Area Scalera / Trevisan   |
| 4                      | Area Ex Umberto I   |
| 5                      | Celestia – ambito arsenale  |
| 6                      | Ligabue ex capannone  |
| 7                      | Giudecca sud  |
| 8                      | Area ex Italgas   |
| 9                      | Area Ospedaletto SS.Giovanni  |
| 10                     | Sacca esistente e area lagunare barenosa                              |
| 11                     | Area ex cantieri Actv   |
| 12                     | Area retrostante ex Coletti e cantiere Casaril                        |
| 13                     | Isolato in Campo de l'Ospizio   |
| 14                     | Area San Giobbe – ex orto botanico                                    |



**ULTERIORI COMPENDI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE**



**ULTERIORI COMPENDI**

|    |   |
|----|---|
| A. | Ex carceri di San Severo                                    |
| B. | Immobili retrostanti opera Pia Coletti                      |
| C. | Fabbricati demaniali per dipendenti finanziari (in area 11) |
| D. | Alloggi in calle Schiavona                                  |
| E. | Confisca Soldera  |
| F. | Villa Herion  |

# Contro lo spopolamento: un «Modello Venezia» per riportare le famiglie in città

Cerv

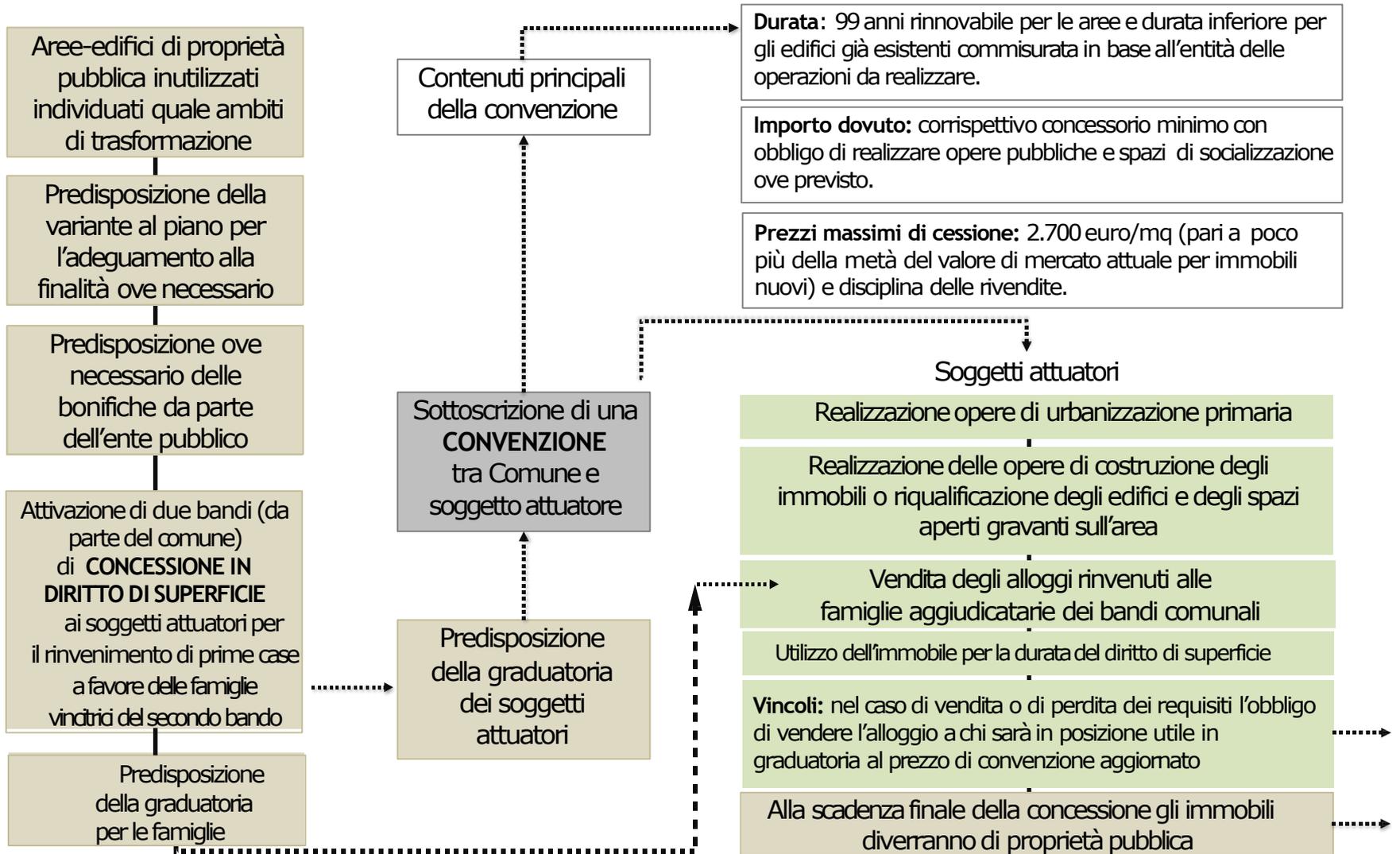
Luglio 2019



La proposta Cerv per l'area dell'ex Ospedale Pediatrico Umberto I

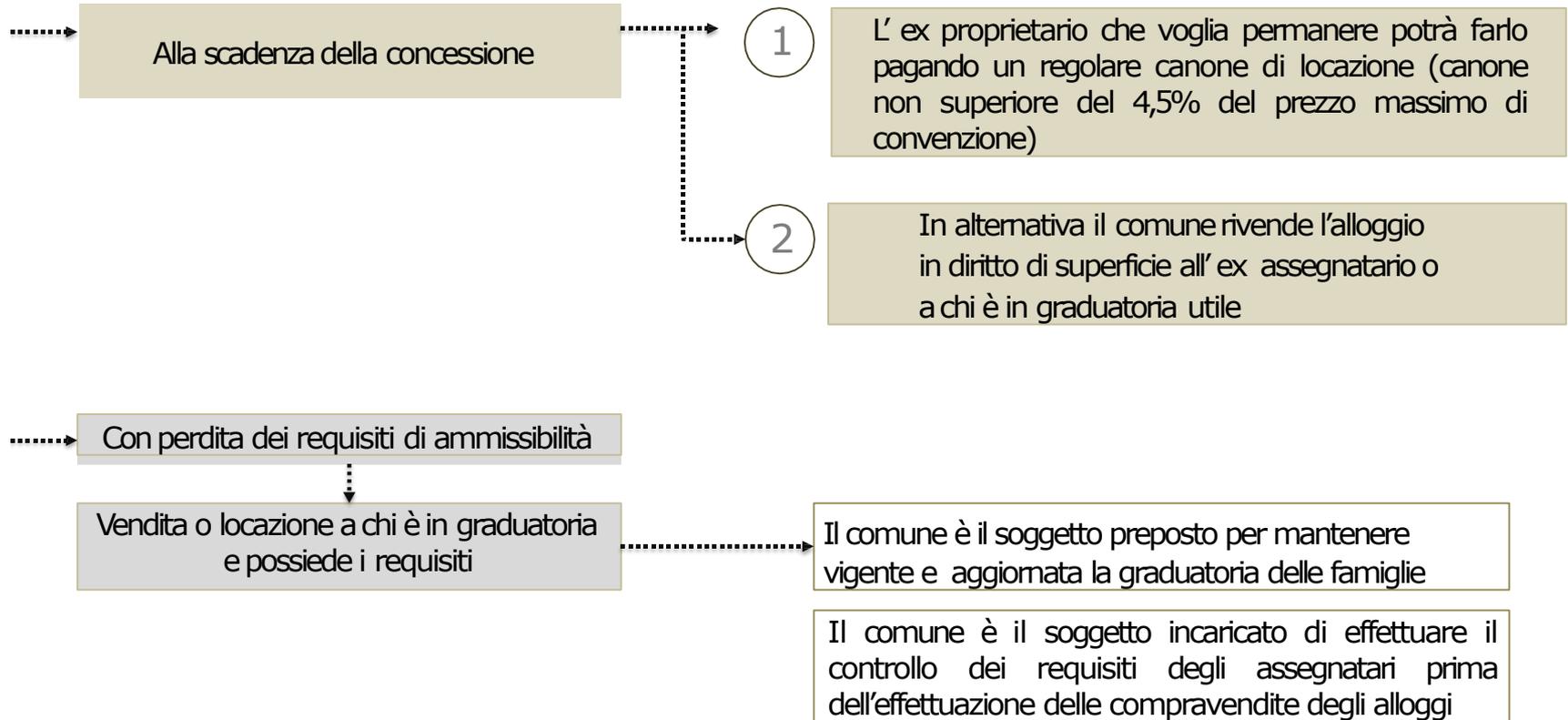
# Il Modello Venezia

## Modalità di attuazione



# Il Modello Venezia

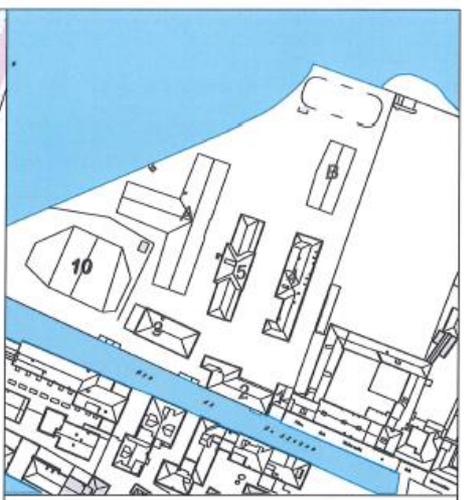
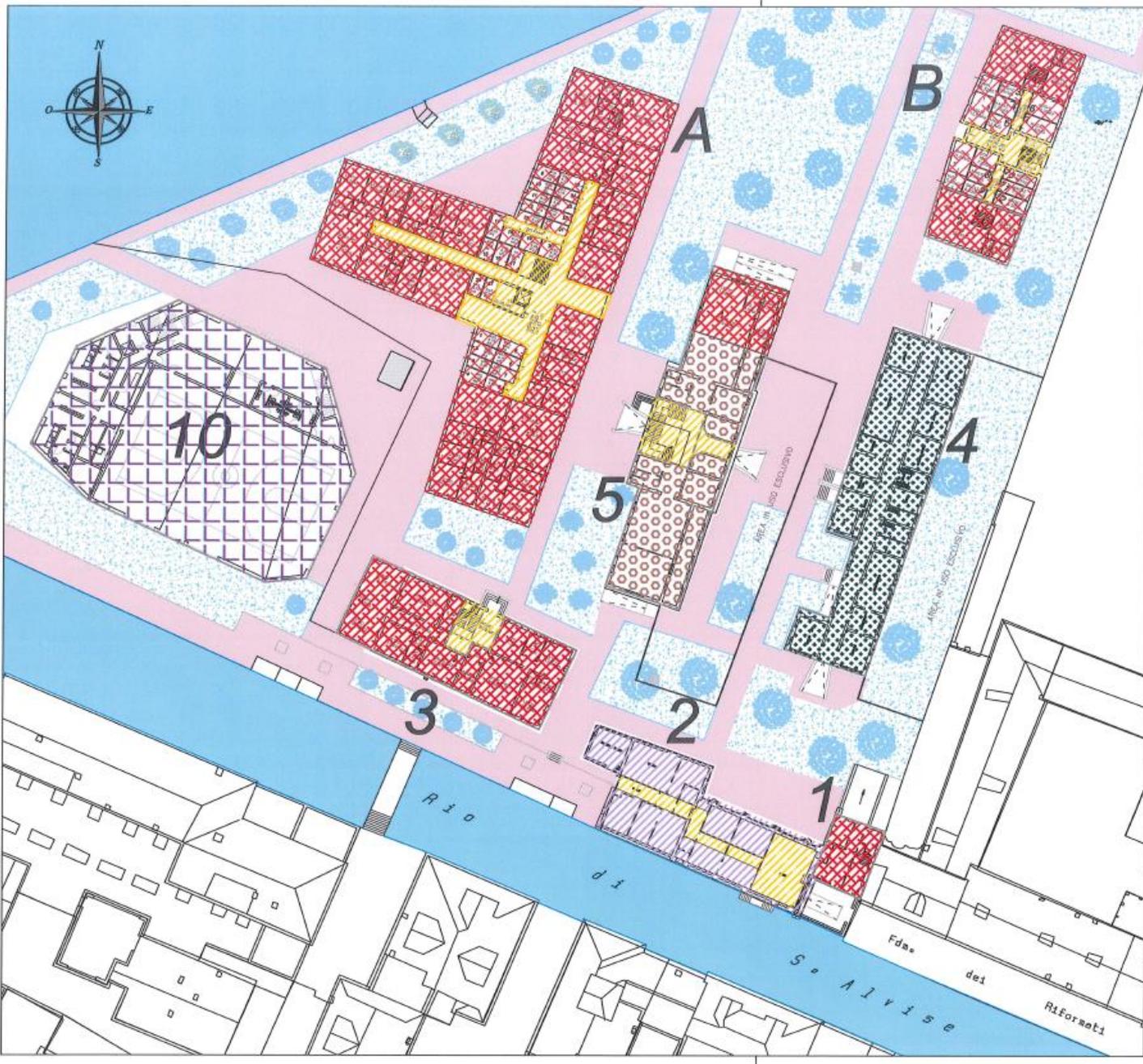
## Modalità di attuazione



# LA PROPOSTA CERV: UN UNICO PIANO IN DUE DISTINTI MACRO-INTERVENTI

## ASSETTO FUNZIONALE A INTERVENTI ULTIMATI

|   |   |
|---|---|
| <br>Consorzio di cooperative edilizie                       |   |
| <small>UN "MODELLO VENEZIA" PER RIPORTARE LE FAMIGLIE IN CITTA'</small><br>COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"                                |   |
| Una nuova identità per<br>l'ex ospedale pediatrico<br>Umberto I a Venezia:<br>da area di margine a<br>paradigma di<br>ri-abitazione della città |  |
| <small>INTERVENTO IMMOBILIARE NO-PROFIT CONTRO LO SPOLLAMENTO</small>   |   |
|   | <small>GIUGNO 2019</small>  |



**RESIDENZA**

-  Residenza
-  Distributivo

**SERVIZI**

-  Affari
-  Asilo
-  serv. di quartiere e sportivi
-  Palestra

**Cerv**

Consorzio di cooperative edilizie

UN "MODELLO VENEZIA" PER RIPORTARE LE FAMIGLIE IN CITTÀ

COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"

Una nuova identità per l'ex ospedale pediatrico Umberto I a Venezia: da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città



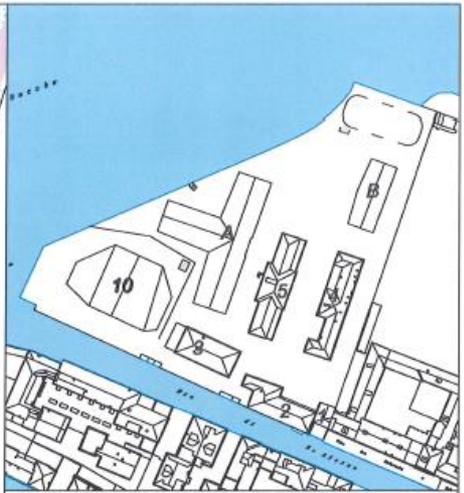
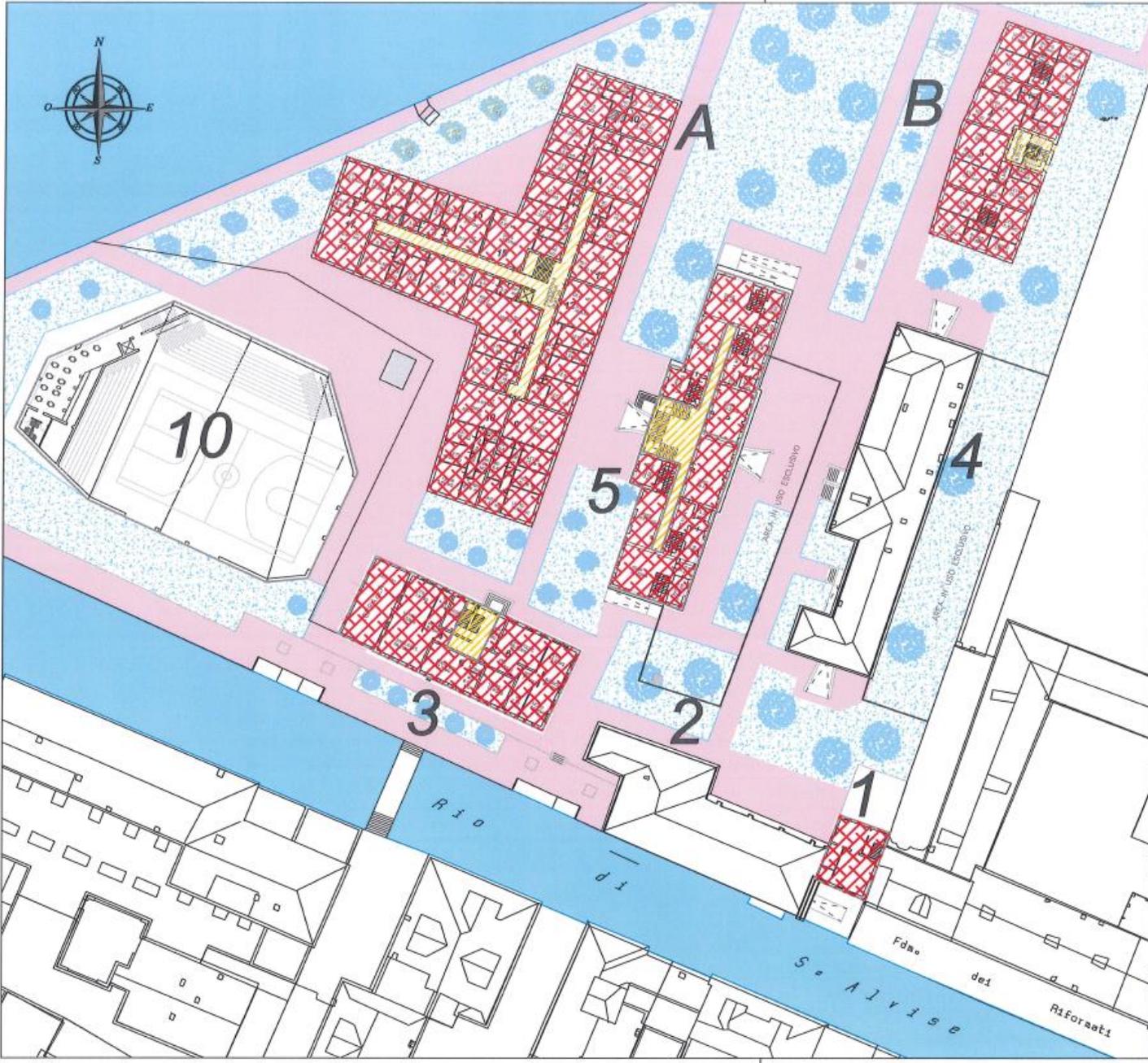
Tav.

12

INTERVENTO IMMOBILIARE NO-PROFIT CONTRO LO SPOLPAMENTO

TITOLO: ASSETTO FUNZIONALE A INTERVENTI ULTIMATI  
PIANO TERRA

SCALA: 1:500  
GIUGNO 2019



RESIDENZA

- Residenza
- Distributivo

**Cerv**

Consorzio di cooperative edilizie

UN "MODELLO VENEZIA" PER REPORTARE LE FAMIGLIE IN CITTÀ

COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"

Una nuova identità per l'ex ospedale pediatrico Umberto I a Venezia: da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città



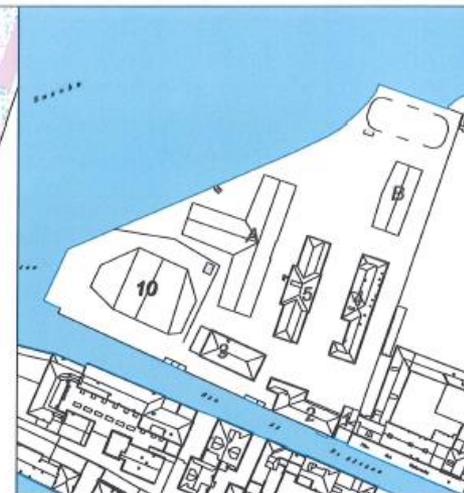
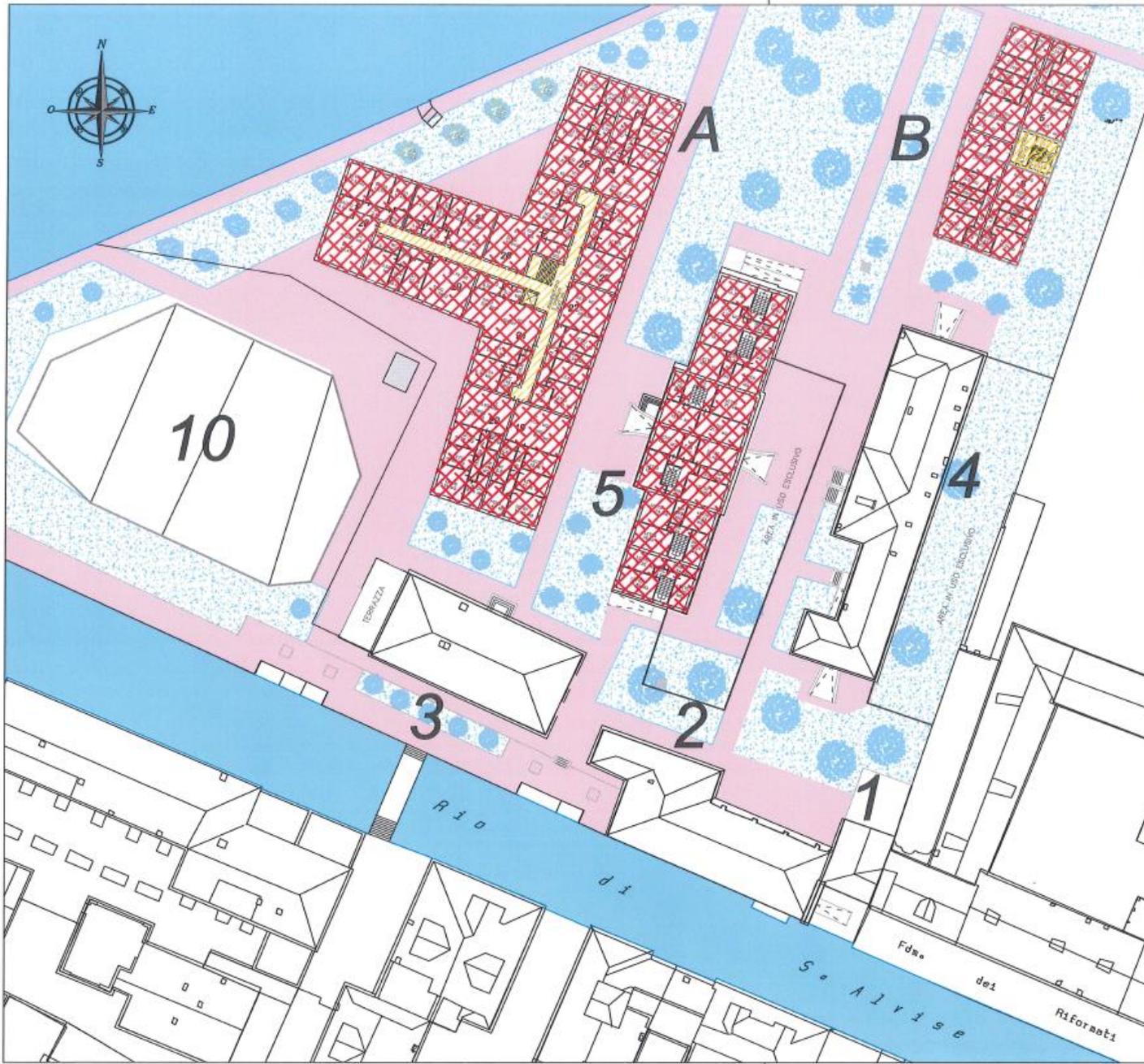
Tav.

13

INTERVENTO IMMOBILIARE NO-PROFIT CONTRO LO SPOPOLAMENTO

TITOLO: ASSETTO FUNZIONALE A INTERVENTI ULTIMATI  
PIANO PRIMO

SCALA: 1:500  
GIUGNO 2019



RESIDENZA

- Residenza
- Distributivo

**Cerv**

Consorzio di cooperative edilizie

UN "MODELLO VENEZIA" PER RIPORTARE LE FAMIGLIE IN CITTÀ

COMPLESSO RESIDENZIALE "IL BERSAGLIO"

Una nuova identità per l'ex ospedale pediatrico Umberto I a Venezia: da area di margine a paradigma di ri-abitazione della città



Tav.

14

INTERVENTO IMMOBILIARE NO-PROFIT CONTRO LO SPOILAMENTO

TITOLO: ASSETTO FUNZIONALE A INTERVENTI ULTIMATI  
PIANO SECONDO

SCALA: 1:500  
GIUGNO 2019



# Politiche della Residenza



# Programma dei tempi di realizzazione

| PREVISIONE FASI    | 1° semestre 2004          | 2° semestre 2004 | 1° semestre 2005                   | 2° semestre 2005 | 1° semestre 2006                            | 2° semestre 2006 | 1° semestre 2007                   | 2° semestre 2007 | 1° semestre 2008 | 2° semestre 2008 | 1° semestre 2009 | 2° semestre 2009 | 1° semestre 2010 | 2° semestre 2010 |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|---|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Area Italgas       | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 149 alloggi          |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Lido e altro       | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 110 alloggi          |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Murano Conterie    | iter concluso             |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 36 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Murano Peep        | inizio iter               |                  | esecuzione lavori - n. 30 alloggi  |                  |   |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| via Gobbi          | inizio                    |                  | esecuzione lavori - n. 83 alloggi  |                  |   |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| via Mattuglie      | inizio                    |                  | esecuzione lavori - n. 242 alloggi |                  |   |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| via Vallenari      |                           |                  |                                    |                  | inizio iter                                 |                  | esecuzione lavori - n. 102 alloggi |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Favaro        | inizio iter               |                  | esecuzione lavori - n. 72 alloggi  |                  |   |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Bissuola      |                           |                  | inizio iter                        |                  | esecuzione lavori - n. 159 alloggi          |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Terraglio Est |                           |                  | inizio iter                        |                  | esecuzione lavori - n. 26 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Trivignano    |                           |                  | inizio iter                        |                  | esecuzione lavori - n. 15 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Ca' Sabbioni  |                           |                  | inizio iter                        |                  | esecuzione lavori - n. 39 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Tessera       |                           |                  |                                    |                  | inizio iter                                 |                  | esecuzione lavori - n. 9 alloggi   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Peep Cavergnaghi   |                           |                  |                                    |                  | inizio iter                                 |                  | esecuzione lavori - n. 31 alloggi  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| IVE via Pertini    | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 80 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| IVE via Asseggiano | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 80 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| IVE via Ca' d'Oro  | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - n. 90 alloggi           |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| IVE via Vallenari  | inizio iter progettazione |                  |                                    |                  | esecuzione lavori - consegna n. 150 alloggi |                  |                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |



L'area dell'ex Scalera alla Giudecca con gli alloggi per i veneziani lasciati al grezzo

## Nessuno vuole comprare l'area ex Scalera Ancora deserta l'asta

Nessuno vuole l'area ex Scalera con le case destinate ai veneziani lasciate al grezzo, dopo la crisi del gruppo Acqua Marcia di Francesco Bellavista Caltagirone.

È andata nuovamente deserta infatti l'asta bandita dal liquidatore giudiziale dei complessi immobiliari del gruppo Acqua Marcia, di cui l'area Scalera fa parte per completare quindi l'intervento già avviato ma mai conclu-

so da Acqua Marcia con i 25 alloggi da destinare ai veneziani, nel quadro dell'accordo raggiunto con il gruppo Caltagirone per il via libera a sua tempo alla trasformazione alberghiera del Molino Stucky. L'ex Scalera era offerta a un prezzo "stracciato" dopo la mancata aggiudicazione dell'asta precedente.

Ora il complesso a fianco dello Stucky era tornato in vendita a un prezzo ribassa-

to del 25 per cento e dunque sceso a 4 milioni 972 mila euro. Chi compra era tenuto a completare gli alloggi e il parco pubblico previsto nell'area.

Ma le cose sembrano essere andate diversamente ed ora pertanto l'area ex Scalera rischia di essere una nuova occasione persa per la residenzialità veneziana.

Pesa sull'operazione anche una fidejussione a favore

del Coune di circa 4 milioni e 300 mila euro rilasciata dal gruppo Marseglia, subentrato a Acqua Marcia alla guida dello Stucky, di cui il nuovo acquirente dovrà farsi carico, a garanzia del completamento dei 25 alloggi che saranno offerti a prezzo convenzionato a destinatari individuati dal Comune.

La situazione del mercato edilizio anche nell'area veneziana è nel frattempo cambiata e dunque non è ritenuto evidentemente remunerativo da parte di possibili acquirenti l'acquisizione dell'area Scalera-Trevisan per completare l'intervento. Francesco Bellavista Caltagirone, patron di Acqua Marcia, aveva ottenuto il via libera dal Comune, il sindaco era Massimo Cacciari, al cambio di destinazione d'uso alberghiero

del complesso del Molino Stucky da lui acquistato proprio dietro l'impegno di realizzare il nuovo complesso residenziale con parco alla Scalera, a favore dei residenti, a prezzo calmierato. Un impegno di fatto non rispettato, perché l'Hilton Molino Stucky è diventato una realtà, mentre le case sono ancora lì, al grezzo, perché nel frattempo è subentrato il dissesto del gruppo Acqua Marcia.

A questo punto l'area ex Scalera potrebbe tornare nuovamente in vendita ribassando ancora il prezzo di un altro 25 per cento, praticamente "regalata", oppure essere offerta a trattativa privata. Deciderà il liquidatore fallimentare.

Il Comune in tutta la vicenda è finora rimasto uno spettatore silenzioso e passivo, anche se in qualche modo direttamente interessato all'intervento.

Non si capisce perché, a questi prezzi ormai d'affezione, non sia direttamente l'amministrazione comunale ad acquisire l'area e a incaricarsi del completamento degli alloggi, visto che, su richiesta di Ca' Farsetti, dovevano essere realizzati e messi a disposizione proprio per i veneziani a un prezzo di acquisto calmierato.

Si tratta anche di completare le bonifiche dei terreni dell'area verde, parzialmente inquinati, e le opere di urbanizzazione.

Nel frattempo l'unica cosa certa è il costante e progressivo degrado dell'area - abbandonata a se stessa ormai da anni. —

Enrico Tantucci

# VENEZIA

E-mail cronaca.ve@ve.venezia.it  
Venezia Castello 5553  
Centralino 041/24.03.111  
Fax 041/52.11.07  
Abbonamenti 800.420.330  
Pubblicità 041/395.981

PRONTO IL PROGETTO

## L'area dell'ex orto botanico di San Giobbe scelta per diventare hotel a cinque stelle

Il complesso, dove erano previsti inizialmente alloggi e zone verdi, acquistato dall'imprenditore pugliese Marseglia

Enrico Tantucci

Un nuovo hotel a gestione Hilton in rampa di lancio nell'area dell'ex orto botanico, già dell'Enel, a San Giobbe.

A proposito, con un progetto che dovrebbe essere presentato a breve in Comune è l'imprenditore pugliese Leonardo Marseglia, già proprietario dell'Hilton Molino Stucky - dopo aver rilevato i debiti del gruppo Acqua Marcia dalle banche e che ha recentemente acquistato anche l'area ex Enel da tempo abbandonata, ma strategica data la sua vicinanza alla Stazione ferroviaria di Santa Lucia e a Piazzale Roma. Marseglia, alla guida di un gruppo di quasi un miliardo di euro di fatturato, spaziando dagli oleifici agli alberghi, ai centri turistici e agli immobili di pregio, ora ha appunto rilevato anche l'area dopo il fallimento della San Giobbe srl, che faceva capo all'imprenditore calabrese Giuseppe Malaspina, con qualche guaio con la giustizia e a cui l'Enel aveva venduto l'ex Orto Botanico, per circa 30 milioni di euro.

Marseglia è subentrato nell'operazione, sottoscrivendo una fidejussione bancaria e ha ottenuto dal Comune la proroga per vedere finalmente avviato l'intervento di recupero previsto e mai realizzato.

L'imprenditore ha già ottenuto da Ca' Faresin il permesso di costruire per la realizzazione della rete di sottoservizi, fognaria, elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica, e per quella del programma integrato di riqualifi-

ficazione secondo il progetto che aveva già predisposto l'architetto Diego Baldo. L'ex orto botanico ottocentesco era all'origine destinato a fabbrica di siluri, prima dell'arrivo della società elettrica che vi aveva realizzato impianti sportivi per i suoi dipendenti.

Un'area enorme, che doveva essere di fatto restituita alla città con la realizzazione nella zona di un complesso immobiliare di 130 appartamenti di cui il 20 per cento da destinare all'edilizia residenziale pubblica con un parco pubblico e un edificio da ri-

**Già proprietario dell'Hilton Stucky e a Sant'Elena a giugno aprirà l'Indigo Hotel**

servire al Comune per ospitare, nelle intenzioni, una scuola.

Ma nulla di questo è avvenuto e tutto si era fermato dopo il fallimento, oltre tre anni fa, della società San Giobbe srl. E quasi in contemporanea l'imprenditore Malaspina aveva anche acquisito per oltre 33 milioni di euro l'hotel 5 stelle Ca' Sagredo, con un'altra sua società, la Gimal. Per i debiti accumulati era scattato però il fallimento del gruppo Malaspina e ora a rilevare tutto dal curatore fallimentare è arrivato appunto il gruppo Marseglia, che punta anche ad acquisire l'hotel Ca' Sagredo, il cinque stelle sul Canal Grande, vicino il traghetto di Santa Sofia, per il quale aveva già intavolato trattative in un recente

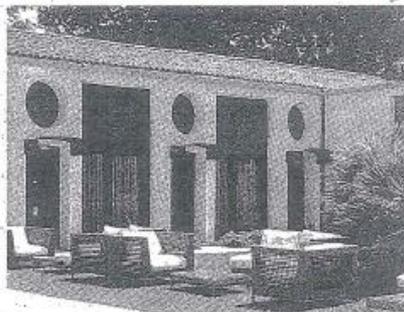


L'area dell'ex orto botanico di San Giobbe su cui si vuole costruire un nuovo hotel. In basso un rendering dell'hotel Indigo a Sant'Elena

passato, fermate poi dalle vicende giudiziarie che hanno portato anche all'uscita di scena di Malaspina. Su San Giobbe però le intenzioni di Marseglia sono diverse e non puntano più a realizzare appartamenti, ma appunto un grande albergo di lusso con il marchio Hilton, creando un polo alberghiero del lusso a Venezia con l'attuale Stucky e il futuro Ca' Sagredo.

Si tratta di vedere ora cosa farà il Comune e se concederà la deroga, con voto in Consiglio comunale, come pure prevede la delibera bloccata-alberghi. È certa invece l'aper-

tura a giugno dell'Hotel Indigo Venice Sant'Elena, che ha ereditato il marchio e ristrutturato il precedente hotel Sant'Elena, a Castello, convertito negli anni Trenta e ristrutturato ad albergo nel 2003. Il Gruppo alberghiero Hnh Hotels & Resorts, uno tra i principali operatori indipendenti nel settore dell'ospitalità ha appunto scelto il brand Indigo Hotel per la ristrutturazione dell'albergo veneziano, con 75 camere in tutto, distribuite sui quattro piani dell'edificio in calle Buccari, a Sant'Elena. —



# VENEZIA

E-mail cronaca.ve@nuovavenezia.it  
Venezia Castello, 5853  
Centralino 041/24.03.111  
Fax 041/52.11.07  
Abbonamenti 800.420.330  
Pubblicità 041/398.981

## Camere di lusso per i Gasometri «Il buon turismo migliora la città»

Ivan Holler (Mtk) fa il punto sul progetto di recupero dell'area Bonifiche al via a inizio febbraio: 4 milioni per circa 15 mesi

Eugenio Pendolini

Duecentoventi camere extra-lusso, due edifici da otto piani, una terrazza ristorante con affaccio sulla laguna. E ancora una zona fitness, un nuovo molo per imbarcazioni e un ponte in fondamenta Santa Giustina. E oltre alla bonifica di un terreno abbandonato e inquinato, come beneficio pubblico c'è anche una palestra con tanto di auditorium per eventi culturali nel cuore dell'Arsenale. Eccolo, il progetto di Ivan Holler (Mtk) e dell'architetto Luciano Parenti: «Un buon progetto. E ora voglio convincere i veneziani», spiega l'imprenditore austriaco.

Signor Holler, lei su Twitter ha scritto di avere un documento che le garantisce la realizzazione del progetto ai Gasometri. È così?

«Noi abbiamo comprato un anno fa il terreno, dal 2014 esiste una convenzione che prevede la funzione residenziale. Da allora, tutto si è bloccato in attesa delle bonifiche, che inizieremo nei primi giorni di febbraio: 4 milioni di euro a carico nostro, per 18 mesi».

Quindi non si parla di uso turistico per l'area. È così?

«A giugno abbiamo chiesto al Comune un cambio di destinazione d'uso. Che dovrà esse-

re discusso in futuro. Il motivo è semplice: fare edilizia privata con edifici dalla struttura circolare avrebbe un costo troppo alto. Sarebbero appartamenti d'élite. Il rischio sarebbe quello di venderle a turisti stranieri che vengono in città per una settimana. E poi?».

E qui entrano in gioco le due strutture alberghiere da realizzare dentro gli scheletri dei gasometri.

«Già, ma non solo. La convenzione dice che per prima cosa dobbiamo bonificare. Poi intendiamo aprire al pubblico il sito, oggi chiuso. Vogliamo creare 80 posti barca, infine, la palestra. Ai gli studenti non piace la soluzione interna al Sarp, e noi siamo d'accordo con loro».

Avete già iniziato a parlare con la Soprintendenza? E con il Comune?

«Il tempo è dalla nostra parte, prima bisogna bonificare. Nei prossimi mesi, comunque, ci incontreremo».

Voi, però, le bonifiche siete pronti a iniziarle. Siete già sicuri di ottenere il cambio? Se la risposta sarà no, continuerete lo stesso?

«Sì, andremo avanti lo stesso con gli appartamenti. Anche se cambierebbe tanto, inutile negarlo. Di sicuro non blocchiamo tutto».

A Venezia il turismo è una ferita aperta: i milioni di visi-

tatori crescono ogni anno, e per i residenti le possibilità di restare in città sono sempre meno. Non crede?

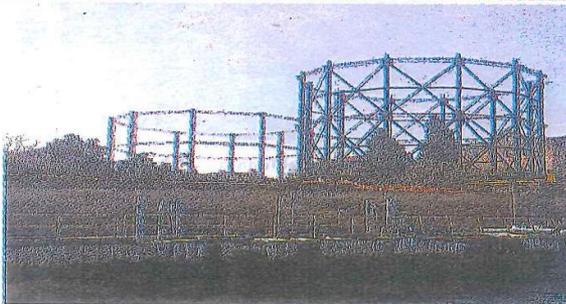
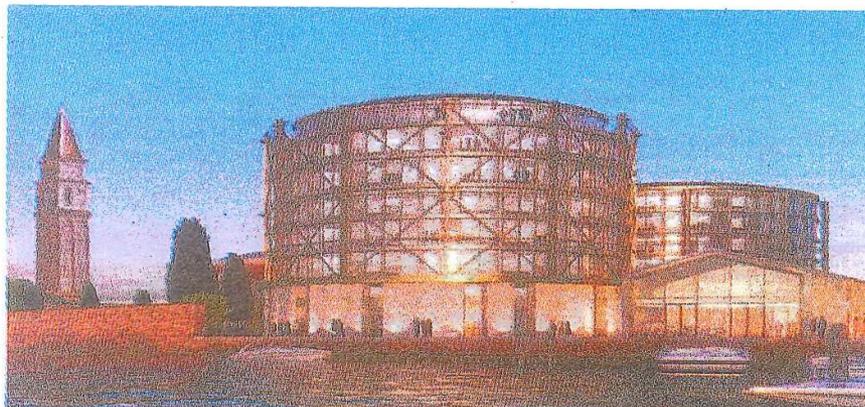
«Sono d'accordo. Ma penso questo: a Venezia serve il giusto turismo. Fare un albergo di lusso, con tutto quello che vogliamo progettare, porterà minimo duecento posti di lavoro, compreso un indotto economico importante. Il vero dramma di Venezia è il turismo low cost, che abbassa l'offerta e danneggia tutto il tessuto sociale».

Eppure Venezia sembra poter sopravvivere di solo turismo.

«Non è così: qui ci sono tantissime attività. Pensiamo solo alla ricchezza culturale. Ma a Venezia non si può creare una fabbrica di automobili. Il turismo è un'industria importante. Se regolato, porta ricchezza al territorio. Quattro anni fa i banchieri non mi finanziavano nulla a Ca' Marcello: troppo degrado. Oggi si sono pentiti».

Lì, a due passi, i frati di San Francesco della Vigna temono per la loro vigna e per la trasformazione che subirebbe l'area. Li coinvolgerete?

«Ci sentiamo di tranquillizzarli. È vero, l'area potrebbe trasformarsi. Ma in meglio: oggi è chiusa e abbandonata, noi la bonificheremo aprendola al pubblico».



LE IMMAGINI

Due edifici e la palestra per le classi dei licei

Gli edifici a pianta circolare ricalcano il progetto realizzato a King's Cross, a Londra. In basso, l'area dell'Arsenale individuata per la realizzazione della palestra. FOTO INTERPRESS

## Conclusioni

Al termine di questo documento, occorre ribadire i principi ispiratori della proposta e più in generale del nostro pensiero circa la città antica di Venezia.

In sintesi, possono certamente essere di aiuto alla residenzialità nuove direttive Europee, nuove leggi su fiscalità e cambi d'uso, regolamenti edilizi con norme scrupolose e puntuali etc. ma alla fine è fondamentale una buona dotazione e un'efficace gestione dello stock abitativo pubblico e che vi sia un significativo patrimonio abitativo in mano alle famiglie, del tutto sottratto alla deriva turistica e un patrimonio abitativo in mano a società no-profit per un'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati.

Complessivamente tale stock abitativo potrebbe in prospettiva dare residenza a 20/25 mila abitanti, quasi la metà della popolazione attualmente residente nella città storica.

# Cerv

Via Torino, 186 - 30172 Venezia Mestre - Reg. Imprese VE 13946 - R.E.A. 146929 - C.F. e P.IVA 00727670275  
Via Savelli, 120 int. 4 - 35129 Padova Tel. 049/8944600 - Fax 049/8944609 - Pec: [cerv@pec.confcooperative.it](mailto:cerv@pec.confcooperative.it)  
[www.cerv.net](http://www.cerv.net) - e-mail: [conscerv@cerv.net](mailto:conscerv@cerv.net) - Facebook: consorzio di cooperative edilizie cerv  
Albo Società Cooperative Sezione Mutualità Prevalente n°A110406