

**PROBLEMA CASA**

*Convegno del Comune e indagine del Coses*

di Roberta De Rossi

Le bollette Enel (rilette dall'Ufficio statistica del Comune) raccontano che tra il 1994 e il 2004 gli utenti delle seconde case sono pressoché raddoppiati a Venezia. I dati Apt contano nel 2007 ben 1227 alloggi destinati ad uso turistico (il 90% dei quali concentrato nella città storica), tanto che l'Osservatorio Casa del Comune sottolinea «come nel corso degli ultimi anni, l'aumento costante, esponenziale di alloggi turistici, affittacamere e Bed&breakfast "sottrae" sempre più alloggi al mercato privato delle abitazioni in affitto e trasforma il tessuto edilizio della città storica».

Ora, uno studio ragionato del Coses - commissionato dal Comune per conoscere le dinamiche della «Mobilità residenziale» - scopre la «concorrenzialità» che un hinterland meno caro nei prezzi, con abitazioni più grandi e nuove, esercita su Venezia: delle quasi 17 mila persone che tra il 2004 e il 2006 hanno lasciato Venezia, il 54% è rimasto in provincia. Ma rivela anche che uno su due tra chi se n'è andato, tornerebbe in laguna se costi e servizi glielo permettessero: per il solo centro storico, 2 mila persone.

Non solo. Il Coses ha anche analizzato a fondo l'attrattiva che il comune esercita sui nuovi residenti (poco meno di 18 mila



Una veduta della città storica. Trovare casa a prezzi abbordabili è un miraggio per il ceto medio. Duemila vorrebbero tornare

*Quasi 1300 alloggi per i visitatori Rumiz: «Dobbiamo guardare ai ceti medi bloccando B&B ed affittacamere»*

in tre anni), tanto che se non ci fosse il pesantissimo saldo demografico a decimare la popolazione, la prospettiva sarebbe meno nera: «Venezia perde soprattutto famiglie e acquista coppie in formazione o persone sole», sottolinea la ricerca del Coses, «al capoluogo non manca il potere attrattivo verso i nuovi nuclei, quanto piuttosto la capacità di trattenerli quando le esigenze abitative spingono a cercare offerte diverse (mancanti o inaccessibili?)».

Perché si va via? «Chi lascia la città lagunare maggiormente per

difficoltà di ordine economico e carenza di servizi; chi lascia la terraferma non è soddisfatto del contesto urbano e ambientale». Tra tante luci ed ombre, il rapporto sottolinea però un punto di forza di Venezia, la «grande attrattiva» in termini di relazioni che esercita su un gruppo di nuovi residenti tra i 35 e i 45 anni, di istruzione superiore, benestanti: «Per chi entra a Venezia la casa "peggiore" è compensata dai vantaggi offerti dalla città»: «servizi, capitale relazionale, ambiente».

Di questo e molto di più si di-

# In duemila vorrebbero tornare Costi e turismo li allontanano

scuterà domani, a Ca' Farsetti, in una giornata dedicata alla residenza, nel corso della quale saranno presentate le ricerche che il Comune ha commissionato a Coses, Sistema (sulla concorrenza del mercato turistico) e Mesa (sul mercato immobiliare), rilette dall'Osservatorio Casa del Comune. Ma si discuterà ad ampio spettro anche delle politiche per la casa dell'amministrazione.

«Vogliamo aprire le porte del Comune alla città per confrontarci sui grandi temi», spiega l'assessora Mara Rumiz, «è una politica della casa a misura non solo dei ceti più deboli, ma anche dei "ceti medi" dev'essere la nostra priorità. Non mi preoccupa tanto che un palazzo sul Canal Grande diventi un albergo - non avremmo mai i soldi per farne la manutenzione né si possono trasformare in alloggi - quanto fermare la fuga di abitazioni verso il settore turistico: ho chiesto a Urbanistica, in sede di stesura del Pat, di "inventare" qualche meccanismo. In attesa di una Legge speciale per Venezia che dia al Comune, non soldi, ma strumenti straordinari per poter intervenire per fermare le conversioni selvagge, nell'attesa può essere utile anche un *escamotage* come la nuova norma che - per fermare la corsa folle al B&B - ha introdotto il divieto di doppio bagno su superfici inferiori ai 150 metri».

**VIVERE A VENEZIA DA RESIDENTE\***

Residenti al 31/12/2007	268.993
○ di cui a Venezia	60.753
Nuclei familiari	125.859
Immigrati nel comune (2004-2006)	17.914
Emigrati dal comune (2004-2006)	16.911
N° abitazioni (2001)	127.062
○ di cui: vuote	10.513
occupate da non residenti in affitto	1.676
a uso turistico (2007)	28.720
	1.227

\* Dati censimento 2001 e Ufficio Statistica Comune di Venezia

**VIVERE A VENEZIA DA TURISTA**

	Comune	Città storica
Affittacamere	295	264
Unità abitative classificate	366	351
Unità abitative non classificate	456	424
Bed & Breakfast	319	213