

INDICE

Presentazione	D. Franceschini L. Brugnaro	pag. 7 9
Prefazione	P. Petrangeli, E. Carpani, V. De Nitto, E. Piccin, S. Battaglia	11
Quadro di riferimento per il Piano di Gestione del Sito “Venezia e la sua Laguna” Patrimonio Mondiale UNESCO	K. Basili	17
RESILIENT VENICE	<i>Structure of the research</i>	27
1. Tools and criteria used for the measurement and the control of mitigatory actions		34
1.1 Occupation of public land		36
1.2 Maintenance of urban spaces		37
1.3 Protection of residency		38
2. Mitigatory actions and monitoring thereof		39
1. INTEGRAZIONE E RICOGNIZIONE DEL QUADRO DI RIFERIMENTO		45
Premessa		45
1.1 Quadro generale di riferimento		52
1.1.1 Popolazione		52
1.1.2 Fenomeno turistico		54
1.1.3 Urbanistica		57
<i>La Variante al PRG per la Città Antica</i>		57
1.2 Occupazione del suolo pubblico		60
1.2.1 Il ruolo della Soprintendenza: dall'introduzione del nuovo codice alla pianificazione integrata delle occupazioni di suolo pubblico (2004-2015) [A. Chiarelli, F. Trovò]		67
1.2.2 Aggiornamento dati		68
1.2.3 Quadro normativo		71
<i>Criteri localizzativi per le occupazioni di suolo pubblico</i>		71
<i>Criteri regolamentari per le occupazioni di suolo pubblico</i>		71

	<i>Plateatici</i>	pag. 72
	<i>Posteggi</i>	76
1.2.4	Quadro concessorio	77
	<i>I canoni concessori</i>	79
1.2.5	Quadro sanzionatorio	82
1.3	La residenzialità	87
1.3.1	Fenomeno turistico e residenzialità: le norme del settore	88
	<i>Leggi Regionali in materia di turismo</i>	89
	<i>Classificazione delle strutture ricettive</i>	90
	<i>Regolamenti Comunali inerenti residenzialità e turismo</i>	93
1.3.2	Fenomeno turistico e residenzialità: le ricadute sul sistema veneziano	96
1.3.3	Interventi a favore della residenzialità	100
1.4	Manutenzione degli spazi urbani	104
1.4.1	La tutela	107
	<i>La manutenzione dei fronti urbani: intonacature, colori e coloriture</i>	110
	<i>Problemi di metodo nel trattamento delle superfici storiche</i>	111
	<i>Attività di manutenzione dei fronti edificati a Venezia</i>	113
1.4.2	La percezione dell'ambiente urbano: alterazioni dovute ad affissioni ed illuminazione incongrue	114
	<i>Il Regolamento CIMP e il quadro normativo locale</i>	117
1.4.3	La percezione dell'ambiente urbano: vandalismo grafico	118
1.4.4	La percezione dell'ambiente urbano: pavimentazioni	119
2.	STRUMENTI E CRITERI PER LA MISURAZIONE E IL CONTROLLO DELLE AZIONI DI MITIGAZIONE	123
	Premessa	123
2.1	Occupazione del suolo pubblico	124
2.2	Tutela della residenzialità	125
2.3	Manutenzione degli spazi urbani	126
	Tab. 2.1 <i>Occupazione del suolo pubblico</i>	128
	Tab. 2.2 <i>Residenzialità</i>	130
	Tab. 2.3 <i>Manutenzione degli spazi urbani</i>	132

3. AZIONI DI CONTROLLO DEI PROCESSI DI USURA	pag. 137
Premessa	137
3.1 Gli scenari di mitigazione	142
3.1.1 Il ruolo della Soprintendenza nel processo di condivisione e attuazione delle misure sul suolo pubblico (2015-2020) [I. Cavaggioni, F. Trovò]	142
3.1.2 STRATEGIA A Rivedere i criteri regolamentari per i plateatici: dimensione e localizzazione	148
<i>OPZIONE A1: Rivalutare l'intensità dei flussi pedonali</i>	152
<i>OPZIONE A2: Ridefinire i criteri regolamentari sulla base di altri parametri</i>	153
3.1.3 STRATEGIA B Rivedere i canoni dei posteggi	158
<i>OPZIONE B1: Aumentare e/o integrare i coefficienti moltiplicatori esistenti</i>	160
<i>OPZIONE B2: Elaborare un sistema di moltiplicatori ad hoc per i posteggi</i>	160
3.1.4 STRATEGIA C Rivedere i criteri regolamentari per garantire il decoro urbano	162
<i>AZIONE C1: Redigere un nuovo Regolamento per l'offerta merceologica dei plateatici</i>	163
<i>AZIONE C2: Riscrivere il Catalogo degli Arredi</i>	163
<i>AZIONE C3: Rivedere i criteri di assegnazione e il Regolamento CAP per i posteggi</i>	164
<i>AZIONE C4: Redigere un nuovo Regolamento per l'offerta merceologica dei posteggi</i>	164
3.1.5 STRATEGIA D Modificare il processo sanzionatorio	165
<i>AZIONE D1: Abolire l'obbligo di notifica della sanzione al titolare della concessione</i>	165
<i>AZIONE D2: Ridurre le tempistiche e semplificare le procedure</i>	166
<i>AZIONE D3: Ostacolare la prassi del cambio della ragione sociale</i>	166
3.1.6 Residenzialità: breve sintesi dello stato dell'arte e delle principali criticità	168
3.1.7 STRATEGIA A Intervenire sulla destinazione d'uso	172
<i>AZIONE A1: Intervenire sulla rispondenza urbanistica e igienico sanitaria degli alloggi</i>	172
<i>AZIONE A2: Intervenire sulla definizione dell'attività prevalente</i>	174
3.1.8 STRATEGIA B Intervenire sulla tassazione	176
3.1.9 STRATEGIA C Intervenire sulle politiche della residenzialità	177
<i>AZIONE C1: Ridurre l'imposta fiscale per i residenti</i>	177
<i>AZIONE C2: Costruire progetti di residenza sociale</i>	178
3.1.10 Manutenzione e decoro degli spazi urbani: breve sintesi dello stato dell'arte e delle principali criticità	180
3.1.11 STRATEGIA A Disciplinare gli interventi sui fronti edilizi	182
<i>AZIONE A1: Redigere un Piano Paesaggistico dedicato</i>	182
<i>AZIONE A2: Potenziare la trasmissione delle conoscenze per indirizzare l'operatività</i>	183
1a. <i>I White papers per la conoscenza e la conservazione</i>	184
1b. <i>Potenziare la trasmissione delle conoscenze per indirizzare l'operatività</i>	184
2. <i>Divulgazione</i>	185
<i>AZIONE A3: Frenare il vandalismo</i>	185
3.1.12 STRATEGIA B Gestire gli interventi sulle pavimentazioni	186
3.1.13 STRATEGIA C Gestire gli interventi sugli spazi urbani	187
3.2 Il sistema di monitoraggio	190
Bibliografia	197

RESILIENT VENICE

Structure of the research

This volume collects and systematises the results of the project “Strategy for sustainable tourism in Venice and its Lagoon: management, mitigation, and raising awareness”, financed by the MiBACT [Italian Ministry of Culture and Tourism] under Law 77/2006 (EF 2016) for the UNESCO World Heritage property “Venice and its Lagoon”.

The research was completed in the first week of March 2020, when the health emergency related to the coronavirus disease (COVID-19) was just beginning in our country and the containment measures had not yet been taken except in unusual cases, such as in Codogno and Vò Euganeo, since February 21, while the first Prime Minister’s Decree imposing quarantine is dated March 10.

Since then until today, the 20th of May 2020, when we write these notes, the situation in the country has changed radically. We were certainly not prepared for such an eventuality, both from a health and psychological point of view. For more than two months we have watched helplessly at suspended construction sites, workers laid off, empty cities and streets, planes on the ground, shops, museums and churches closed.

Today we are experimenting, with cautious, reopening, but tourism and activities will still take many months before we regain a certain normality.

However, the crisis has also brought out sensitivities and feelings of social solidarity that are in some ways surprising as well as self-denial, a desire for redemption, optimism, the search for innovation and, above all, the awareness that our health also depends on the health of the environment in which we live. All this gives hope that, once out of the emergency and despite the serious economic disruption, our country will be able to recover and put in place a rebirth that is possible, for determination and common purpose, only after dramatic and painful trials like this one.

It is clear that even the situation in Venice, which we describe here before the outbreak of the pandemic, is in radical transformation. Many economic categories, such as hoteliers, restaurateurs and all commercial activities, especially those related to tourism – so the majority of commercial and service activities, and this is a central theme to reflect on – are in great pain compared to the dynamics observed before the pandemic by COVID-19.

It may be that, after the emergency, even in Venice and other Italian cities of art everything tends to resume as before. Certainly, however, the unprecedented situation we have all been confronted with because of the coronavirus outbreak must suggest that the search for an equilibrium between different issues (such as, for example, those related to the economic and commercial world, social and anthropological aspects and those related to the enhancement and enjoyment of cultural heritage), can no longer be extended, requiring a thorough reflection on the issues at stake and a weighing of the relative private and collective interests.

For each of the three fields of research, various mitigatory actions have been hypothesised, each intervention having different intensities and specifics according to the issues in question in each case, as well as the effect that individual action could have on the entire urban system. Some of the actions relating to the occupation of public land have been marked as options, as they are alternatives to one another.

Below are the three summary tables which lay out the articulation of the mitigatory actions proposed in a synoptic way.

OCCUPATION OF PUBLIC LAND			
AREA OF ACTION	AVENUE OF MITIGATION	MITIGATORY ACTIONS	
<i>WAYS OF GRANTING OCCUPATIONS</i>	A <i>REVISION OF THE REGULATORY CRITERIA FOR TERRACES: SIZE AND LOCATION</i>	Terraces	<i>Option A1 – Re-evaluate the intensity of pedestrian flows</i> <i>Option A2 – Redefine the regulatory criteria based on other parameters</i>
	B <i>REVISION OF THE STALL PITCH FEES</i>	Stall pitches	<i>Option B1 – Increase and/or supplement existing multiplier coefficients</i> <i>Option B2 – Develop a tailor-made multiplier system for stall pitches</i>
<i>MAINTAINING URBAN DECORUM</i>	C <i>REVISION OF THE REGULATORY CRITERIA FOR DECORUM</i>	Terraces	<i>Action C1 – Draft new sector-specific regulations on product offers</i> <i>Action C2 – Rewrite the Furniture Catalogue</i>
		Stall pitches	<i>Action C3 – Review the granting criteria and the CAP Regulation</i> <i>Action C4 – Draft new sector-specific regulations on occupation arrangements and product offers</i>
<i>OPTIMISATION OF CONTROL</i>	D <i>CHANGES TO THE SANCTIONING PROCESS</i>	Terraces and Stall pitches	<i>Action D1 – Abolish the obligation to notify the concession holder of the administrative sanction</i> <i>Action D2 – Reduce the timeframes involved and simplify the procedures</i> <i>Action D3 – Obstruct the practice of business name changes</i>

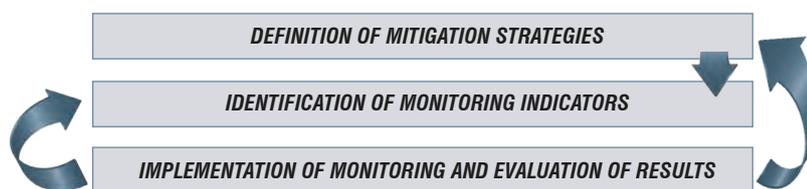
PROTECTION OF RESIDENCY			
AREA OF ACTION	AVENUE OF MITIGATION	MITIGATORY ACTIONS	
<i>TOURISTS RENTALS</i>	A <i>INTERVENTIONS ON INTENDED USE</i>	<i>Action A1 – Act upon the zoning and health and safety conformity of accommodation</i> <i>Action A2 – Act upon the prevailing activity</i>	
	B <i>INTERVENTIONS ON TAXATIONS</i>	<i>Action B1 – Increase TARI [Tax on Waste Management] and TASI [Tax on Indivisible Services]</i>	
<i>HOUSING FOR RESIDENTS</i>	C <i>INTERVENTIONS ON RESIDENCY</i>	<i>Action C1 – Reduce tax for residents</i> <i>Action C2 – Build social housing projects</i>	

MAINTENANCE AND DECORUM OF PUBLIC SPACES

AREA OF ACTION	AVENUE OF MITIGATION	MITIGATORY ACTIONS
INTERVENTIONS ON SURFACES	A REGULATE INTERVENTIONS ON BUILDING FAÇADES	Action A1 – Draw up a dedicated Landscape Plan Action A2 – Increase knowledge transmission to guide operations Action A3 – Curb vandalism
	B MANAGE INTERVENTIONS ON PAVED SURFACES	Action B1 – Introduce a dedicated maintenance fee for major events Action B2 – Update the Furniture Catalogue
INTERVENTIONS ON SPACES	C MANAGE INTERVENTIONS ON URBAN SPACES	Action C1 – Rewrite the CIMP [Fee for the Installation of Advertising Material]

The monitoring system developed has been put together with the aim of enabling the control of the overall progress of the actions planned, as well as defining any further corrective actions to be taken in order to achieve the intended objectives.

The system for controlling the results achieved allows for the up-to-date information on the progress and effectiveness of the strategies adopted and the deviations from the predictions made when defining the mitigatory scenarios to be available. Indeed, the monitoring steps set out by the plan meet the requirement to verify the progress of the actions taken and the results that will be achieved, with a complete analysis of the extent to which the objectives set have been reached. The monitoring activity also allows for any inadequacies of certain indicators to come to light (e.g. those which may prove to be unhelpful in describing phenomena, or those whose detection may prove to be excessively costly), and it may aid in the identification of more appropriate parameters. All of the monitoring actions suggested here are expected to be developed on an annual basis; this frequency is estimated by analogy with the data that already reflects the dynamics of the phenomena affecting the site, which necessarily represents the benchmark for the control of the efficiency, quality and usefulness of the planned interventions.





INTEGRAZIONE E RICOGNIZIONE DEL QUADRO DI RIFERIMENTO



Venezia è una città che va a piedi. Un'abitudine mentale fa credere che i veneziani si muovano soprattutto in barca. Invece il mezzo di locomozione più usato è il più umano, le gambe.

(Guido Piovene)

PREMESSA

Il presente volume raccoglie e sistematizza gli esiti del progetto “Strategia per il turismo sostenibile di Venezia e la sua Laguna: gestione, mitigazione, sensibilizzazione”, finanziato dal MIBACT ai sensi della L. 77/2006 (EF 2016) per il Sito Patrimonio Mondiale UNESCO “Venezia e la sua laguna”. La ricerca è stata terminata nella prima settimana di marzo 2020, quando l'emergenza sanitaria era appena agli inizi nel nostro Paese e le misure di contenimento non erano ancora state assunte se non in casi singolari, come a Codogno e Vò Euganeo, dal 21 febbraio, mentre il primo DPCM che imponeva la quarantena è del 10 marzo.

Da allora ad oggi, 20 maggio 2020, in cui scriviamo queste note, la situazione del Paese è radicalmente mutata. Certo non eravamo preparati ad una evenienza del genere, sia sul piano sanitario che sul piano psicologico. Per oltre due mesi cantieri sospesi, lavoratori in cassa integrazione, città e strade vuote, aerei a terra, negozi, musei e chiese chiusi.

Oggi stiamo sperimentando prudenziali riaperture, ma turismo e attività ricreative segneranno il passo ancora per molti mesi.

La crisi ha però anche fatto emergere sensibi-

lità e sentimenti di solidarietà sociale per certi versi sorprendenti, abnegazione, voglia di riscatto, ottimismo, innovazione, consapevolezza che anche la nostra salute dipende dalla salute dell'ambiente nel quale noi viviamo.

Tutto ciò fa sperare che, una volta fuori dall'emergenza e nonostante il grave dissesto economico, il nostro Paese saprà risollevarsi e mettere in campo una rinascita che è possibile, per determinazione e comunanza di intenti, solo dopo prove drammatiche e dolorose come questa.

È evidente che anche la situazione di Venezia, che qui descriviamo prima della pandemia, è in radicale trasformazione. Molte categorie economiche, quali albergatori, ristoratori e tutte le attività commerciali, in particolare quelle connesse al turismo – quindi la gran parte delle attività commerciali e di servizio, e questo è un tema centrale su cui riflettere – sono in forte sofferenza rispetto alle dinamiche osservabili precedentemente alla pandemia da COVID-19.

Può darsi che, passata l'emergenza, anche a Venezia e nelle altre città d'arte italiane tutto

tenda a riprendere come prima. Di certo, però, la situazione inedita alla quale siamo stati tutti messi di fronte a causa della pandemia deve suggerire che la ricerca di un equilibrio fra istanze diverse come, ad esempio, quelle riconducibili al mondo economico-commerciale, ad aspetti sociali e antropologici e a quelle inerenti la valorizzazione e fruizione dei beni culturali, non può più essere prorogata, richiedendo un'approfondita riflessione sulle tematiche in gioco e una ponderazione dei relativi interessi privatistici e collettivi.

Per questo, senza facili e abusate forme di retorica, riteniamo che oggi si sia palesata una grande opportunità per ripensare al modello economico e di sviluppo per la città lagunare: come è stato rilevato da diversi commentatori, il *lockdown* ha messo in evidenza non solo la mancanza di turisti ma anche il venir meno di *city users*, lavoratori pendolari, studenti, che, insieme ai residenti – già ridotti all'osso – conformano la struttura sociale della Venezia insulare. Una città più popolata, sicura, vivibile, e con un'economia più bilanciata e non dipendente in via quasi esclusiva dalla domanda turistica, metterebbe meglio in luce, anche ai

futuri visitatori, i dati di identità e di autenticità che rendono questa città unica e irripetibile.

Questo volume, quindi, si colloca in continuità con il volume *Venezia Fragile. Processi di usura del sistema urbano e possibili mitigazioni*, pubblicato nel 2014, sempre per i tipi di Altralinea e curato di Paolo Gasparoli e Francesco Trovò, nel quale si dava ragione degli esiti della prima fase della ricerca “Valutazione dei processi di usura e di criticità della Città di Venezia e della sua Lagune e relativa incidenza sulla tutela del Sito Patrimonio Mondiale UNESCO in relazione al Piano di Gestione 2012-2018”.

In questo primo libro, a cui si rimanda per approfondimenti, sono stati presentati i primi esiti relativi allo studio dei processi di usura del sistema urbano della Città Antica di Venezia e vengono descritte alcune loro possibili mitigazioni, utilizzando un approccio al tema di tipo sistemico. Nella prima fase della ricerca, infatti, si è deciso di adottare un registro di analisi a due livelli, attraverso cui si potesse tenere in considerazione la complessità del sistema urbano, descrivendo, da un lato, le specificità dei fenomeni di volta in volta indagati e, dall'altro, le correlazioni che connettevano e intersecavano tra loro i fenomeni, in un ambiente sistemico governato da reciproche interazioni e relazioni multilivello di tipo causale.

I fenomeni usuranti studiati, attivati dai diversificati agenti, sono di natura *fisica* e di natura *perceptiva*.

Essi possono essere ricondotti a tutte quelle dinamiche di trasformazione dell'ambiente urbano, dovute alle più differenziate attività umane che, a diverso titolo (proprietari, utenti, operatori, turisti, ecc.) e con diversi gradi di consapevolezza, lo utilizzano e lo consumano

con svariate modalità, a volte contraddittorie, e che si configurano di fatto, nella loro ineluttabile azione, come “progetto implicito”¹ sull'esistente.

Le diverse e spesso incontrollate attività, che si manifestano nel tempo con azioni tendenzialmente degradanti all'interno della Città Storica, provocano alterazioni degli equilibri del sistema fisico e sociale, perdita di materia e/o di significato del costruito attraverso fenomeni di aggressività ambientale o antropica, alterazioni banalizzanti dell'ambiente urbano, percezioni negative, aspettative insoddisfatte, disagi insediativi o percettivi, dissonanze, inadeguatezze.

Alla luce degli obiettivi di tutela, conservazione e fruizione sostenibile della città di Venezia, definiti dal *Piano di Gestione*, è stata effettuata una lettura del contesto di riferimento e sono stati selezionati i fenomeni tendenzialmente usuranti che in esso si manifestano, ossia tutte quelle dinamiche di trasformazione della città che provocano alterazioni degli equilibri del sistema urbano. La significatività delle trasformazioni urbane è stata valutata in funzione delle principali criticità già individuate dal *Piano*, in relazione, cioè, a quei fattori che incidono negativamente sulla salvaguardia naturale ed ambientale della laguna e sulla conservazione dei beni architettonici del sito.

Tra questi figurano il problema dell'acqua alta, il moto ondoso da vento e da traffico acqueo, l'inquinamento, il degrado del patrimonio edilizio e delle pavimentazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso dovuti alla progressiva perdita di popolazione residente, le modificazioni della struttura del commercio locale, oltre alla crescente pressione antropica determinata dai flussi turistici in continuo aumento.

Dal punto di vista metodologico sono stati

dunque individuati tre livelli di descrizione dei fattori di criticità del sito, che in sintesi possono essere così definiti:

- *Fenomeni*: identificano tutte quelle dinamiche di trasformazione che si manifestano con azioni tendenzialmente usuranti all'interno della città storica, provocando alterazioni degli equilibri del sistema fisico e sociale.
- *Correlazioni*: sono le principali relazioni che si instaurano tra i fenomeni e costituiscono gli indicatori di rischio che generano le macroemergenze.
- *Macroemergenze*: sono le categorie di problemi o ambiti tematici che incidono o possono incidere negativamente sulla salvaguardia della Laguna e sulla conservazione del sito a livello sistemico. A loro volta le macroemergenze sono aggregabili in base alle categorie di usura (fisica e percettiva) che sono potenzialmente in grado di generare.

Tali livelli di descrizione si sono resi necessari per una individuazione, quanto più puntuale possibile, dei fattori di criticità, finalizzata alla determinazione dei principi e delle azioni di monitoraggio e di mitigazione.

Gli elementi di criticità leggibili nel sistema veneziano, infatti, derivano dalla consapevolezza che alcuni equilibri interni alla laguna si sono profondamente modificati nel corso degli ultimi decenni e hanno determinato nuovi modelli d'uso dell'intero sistema terracqueo del Centro Storico.

Alla luce della specificità della ricerca, tali criticità sono state assunte e reinterpretate con l'obiettivo di mettere in evidenza i processi usuranti ad esse sottesi e, in un secondo

¹ La concezione del costruito come sistema dinamico e instabile, espressione complessa di molteplici attività e interpretazioni, è il risultato di scelte ed azioni caotiche e straordinarie, quotidiane e mutevoli nella loro imprevedibilità. Il progetto che «opera in questo metabolismo, e che chiamiamo "implicito" proprio per

la sua grande casualità, e per distinguerlo dai progetti intenzionali [...] redatti con intenzionalità di architettura, avviene comunque all'interno di molteplici relazioni individuabili. [...] Si tratta di intuizioni e azioni che appunto metabolizzano [...] non solo le leggi, le procedure o le tecniche, ma anche gli orientamenti di gusto,

le preferenze della domanda, i valori del mercato, i consensi o i dissensi filtrati dai costumi, convincimenti, comportamenti e confermati dal modello culturale diffuso». Cfr. Di BATTISTA V., *Ambiente costruito*, Alinea, Firenze, 2006, p. 226.

momento, di individuare le relative possibili forme di mitigazione e controllo².

Coerentemente con quanto realizzato nella prima fase della ricerca, per le indagini attualmente in corso si intende replicare il metodo di analisi precedentemente sviluppato, precisando con specificità e dettaglio gli aspetti peculiari dei fenomeni descritti, e, allo stesso tempo, garantire una visione d'insieme che permetta la comprensione delle complesse dinamiche che rendono la Città Antica unica nel suo genere.

Questo tipo di indagine, di natura sistemica, è stata rivolta in modo approfondito su tre tematiche concordate in precedenza con la Direzione Progetti Strategici e Politiche Internazionali e di Sviluppo del Comune di Venezia e con la Soprintendenza ABAP di Venezia e Laguna, che sono risultate particolarmente impattanti sul sistema veneziano, e precisamente i temi relativi a:

- Occupazione del suolo pubblico;
- Residenzialità;
- Manutenzione di fronti edilizi e pavimentazioni.

La decisione di enucleare le tre tematiche sopra menzionate dal complesso delle *macroemergenze* (Traffico acqueo, Interventi di manutenzione, Occupazione del suolo pubblico, Eventi, Destinazioni d'uso, Offerta commerciale, Vandalismi, Inquinamento, Rifiuti, Avifauna urbana)³ e dei *fenomeni*, già individuati e ampiamente descritti nella prima fase della ricerca – e qui sotto sinteticamente riportati – ha un significato pratico e obiettivi precisi.

SISTEMA EDIFICATO

FENOMENI CONNESSI AI MODELLI D'USO DELLA CITTÀ

- **Variazioni nella composizione della popolazione stanziale**
Sono state valutate le modificazioni nel tempo della struttura della popolazione residente e *city-user* relativamente ai trend demografici, al numero, all'età, alla provenienza (immigrazione), etc.
- **Abbandono degli alloggi**
Sono state analizzate le condizioni di disuso delle abitazioni, associate alla tendenza rilevata all'abbandono degli alloggi per riduzione della popolazione derivante dal saldo naturale e dal trasferimento di residenti sulla terraferma.
- **Variazione del rapporto percentuale tra residenze e attività di servizio (commerciali/ricettive)**
Sono stati considerati i disequilibri che si verificano in termini di varietà di destinazioni d'uso; si è verificato nel tempo, infatti, un significativo aumento degli spazi ad uso di servizi a scapito della residenza. Gli spazi a servizi riguardano sia gli spazi commerciali (negozi) che quelli ricettivi (ristoranti, alberghi, B&B, pensioni, affittacamere, etc.).
- **Variazioni nella tipologia dell'offerta commerciale e merceologica (tipo e luogo)**
Sono state valutate le modificazioni che si sono verificate nel tempo nella struttura dell'offerta commerciale sia per quanto riguarda la localizzazione degli spazi dedicati al commercio (concentrazione delle aree di maggior afflusso di turisti), sia per quanto riguarda la tipologia di beni in vendita. Si è verificata, infatti, una sensibile riduzione dei servizi di vicinato (panetterie, alimentari e beni di prima necessità) e una sempre più consistente presenza di esercizi commerciali per i turisti (*gadgets, souvenirs, cibi da asporto, etc.*).
- **Variazione nella struttura delle tipologie degli spazi per rinnovamento locali**
Sono state analizzate le modificazioni delle tipologie edilizie originali correlate ad un diverso utilizzo degli spazi; specialmente in occasione di cambi di destinazione d'uso (da residenza a terziario) si sono rilevate modificazioni profonde che hanno richiesto interventi anche invasivi sulle strutture edificate.
- **Variazione di numero, estensione e tipologia degli interventi di iniziativa pubblica di manutenzione delle superfici**
Sono stati analizzati tutti quegli interventi di iniziativa pubblica (o assimilabili, p. es. attivati da INSULA S.p.A., VERITAS S.p.A.) che riguardano le opere di manutenzione sulle superfici orizzontali e verticali, sia interne che esterne e che hanno potenziali ricadute in termini di usura. Un esempio significativo è quello degli interventi sulle pavimentazioni esterne, per manutenzione o adeguamento delle reti, che comportano interventi di rimozione e successivo ripristino delle pavimentazioni stesse.
- **Variazione di numero, estensione e tipologia degli interventi di iniziativa privata di manutenzione delle superfici**
Sono stati presi in esame interventi gestiti dai privati, sia internamente che esternamente agli edifici, che potrebbero rappresentare condizione usurante per la città; ci si riferisce, ad esempio, ad attività di rifacimento degli intonaci, di adeguamento del sistema di illuminazione e segnaletica pubblicitaria, di rifacimento dei rivestimenti, etc.

FENOMENI CONNESSI AL TURISMO

- **Variazioni nell'entità dei flussi turistici**
Sono stati analizzati i flussi turistici e le loro dinamiche nel tempo (escursionisti, pernottanti, visitatori, etc.), numero arrivi e presenze, provenienza, picchi, etc.
- **Variazioni dell'offerta culturale in città**
Sono state valutate le relazioni tra offerta culturale e fenomeno turistico. L'offerta culturale è connessa sia alla presenza di strutture stabili (musei, monumenti, la città nel suo complesso) che alla presenza di eventi episodici (mostre temporanee, concerti, Biennale, festa patronale, etc.), oltre che a feste e ricorrenze (carnevale, regata, etc.).

² GASPAROLI P., TROVÒ F., *Venezia Fragile. Processi di usura del sistema urbano e possibili mitigazioni. Fragile Venice, processes of wear on the urban system and*

possible mitigations, Altralinea Edizioni, Firenze, 2014, pp. 17-45.

³ Cfr. "Struttura della Ricerca", in: GASPAROLI P., TROVÒ

F., *Venezia Fragile, op. cit.*, Altralinea Edizioni, Firenze, 2014, pp. 17-45.

– **Concentrazione di presenze in alcuni luoghi fisici (emergenze)**

Sono state prese in considerazione le condizioni di assembramento in particolari luoghi emergenti della città: è noto, infatti, che le presenze di turisti e visitatori si concentrano in determinati ambiti della città storica come p. es. piazza S. Marco, Palazzo Ducale e il ponte di Rialto.

– **Presenza di percorsi privilegiati di avvicinamento e attraversamento della città**

Sono state valutate le dinamiche di movimento delle persone, al fine di definire alcuni percorsi privilegiati che presuppongono la concentrazione di presenze. Questo è stato possibile attraverso la individuazione dei luoghi di arrivo di turisti e visitatori (stazione, aeroporto, porto marittimo, attracco vaporetto) e i poli di attrazione turistica, anche con l'ausilio delle guide turistiche e delle mete consigliate.

FENOMENI CONNESSI ALL'AMBIENTE

– **Variazioni nella fruizione degli spazi urbani in relazioni ai cicli di marea**

Sono state valutate le modificazioni, anche sensibili, provocate dai cicli di marea e dal fenomeno dell'acqua alta nell'utilizzo degli spazi aperti e dei piani terra degli edifici.

– **Variazione nell'entità degli inquinanti immessi in aria**

Sono state rilevate le condizioni di inquinamento dell'aria, in diretta relazione con il traffico di natanti nei canali, con il numero di navi da crociera o da diporto che entrano in porto, con la presenza dell'aeroporto e, più in generale, con la presenza di una importante area industriale (Marghera). Ai fini dell'usura, il fenomeno è stato analizzato anche in relazione alla concentrazione e alla qualità degli inquinanti.

– **Variazioni nell'intensità e nel tipo di odori prodotti**

Sono state prese in esame le differenti distribuzioni di odori forti o sgradevoli nelle diverse aree della città, la cui presenza è da porre in relazione alla concentrazione e localizzazione dei rifiuti urbani, alla presenza di scarichi fognari nei canali, alla concentrazione, in alcuni luoghi della città, di attività di ristorazione sia tradizionale che etnica.

– **Variazione nei rifiuti prodotti (quantità e luogo)**

È stata analizzata la produzione di rifiuti, la loro quantità e i luoghi di raccolta, che rappresentano un indicatore significativo della capacità di carico dei siti. La produzione di rifiuti è in diretta relazione con la presenza turistica. La collocazione dei luoghi di raccolta e le modalità di raccolta hanno importanti relazioni con il decoro urbano e la presenza di animali colonizzatori.

– **Variazione nella entità e nella composizione delle specie avicolo colonizzatrici**

È stato considerato il noto problema della presenza dei colombi di città, che spesso costituisce attrazione turistica ma è anche causa di degrado dei materiali edilizi. Ultimamente il fenomeno sembra essere in sensibile modificazione a seguito delle politiche di contrasto alla vendita di mangime, che hanno portato ad una riduzione del numero di piccioni; si registra, però un contestuale aumento dei gabbiani attratti dalla presenza di rifiuti.

SISTEMA DEI CANALI

FENOMENI CONNESSI AI MODELLI D'USO DELLA CITTÀ

– **Variazioni nel numero e nel tipo di imbarcazioni per il trasporto di merci e rifiuti**

È stato valutato il numero di imbarcazioni di trasporto commerciale o di servizio che è in costante aumento nei canali veneziani. Essi producono erosione delle sponde dei canali, concentrazione di natanti, inquinamento atmosferico.

– **Variazioni nel numero e nel tipo di imbarcazioni per il trasporto di persone/trasporto privato**

È stato valutato il numero di imbarcazioni di questo tipo che è in costante aumento nei canali veneziani. Ci si riferisce a vaporetto, taxi, imbarcazioni private, mezzi di soccorso, etc. Essi producono erosione delle sponde dei canali, concentrazione di natanti, inquinamento atmosferico.

– **Variazione nel numero e nel tipo di interventi di manutenzione del fondo dei canali, delle rive e delle bricole**

Sono state analizzate le attività manutentive che si rendono necessarie per tamponare i continui fenomeni di erosione di sponde e rive (dovuti prevalentemente al moto ondoso) e di variazioni nelle quote di deposito dei sedimenti sul fondo dei canali (necessari per garantire la navigazione e la salvaguardia dei *gàtoli*).

FENOMENI CONNESSI AL TURISMO

– **Variazioni nel numero e nel tipo di imbarcazioni**

Sono state valutate le caratteristiche dei natanti presenti nei canali della città, a partire dalla constatazione che la crescente presenza di turisti ha prodotto un notevole aumento del traffico acqueo sia di linea che privato.

– **Variazione nel numero e nella frequenza di attracchi**

Sono state analizzate le condizioni di fermata e sosta delle imbarcazioni, sapendo che per garantire la crescente domanda di mobilità si è moltiplicato il numero di attracchi di vaporetto, mezzi di servizio e mezzi privati.

FENOMENI CONNESSI ALL'AMBIENTE

– **Variazione nella quantità di sedimenti depositati**

Sono state analizzate le dinamiche di deposito dei sedimenti, fortemente interrelate con le caratteristiche del sistema fognario, con il moto ondoso (il crescente traffico acqueo produce un aumento dei sedimenti sul fondo dei canali) e con il sistema idrodinamico dei canali, che ne determina il trasporto e l'accumulo.

– **Variazione nell'entità degli inquinanti disciolti in acqua**

Sono state valutate le diverse concentrazioni di inquinanti in acqua (batteri, ormoni, detersivi e combustibili) dovuti all'utilizzo intensivo di imbarcazioni ma anche al carico maggiore nell'utilizzo del sistema fognario associato alla crescente presenza e concentrazione di persone nel Centro Storico (sebbene le normative comunali prevedano la realizzazione di fosse biologiche prima dell'immissione in acqua dei liquami, le acque disperse nei canali dal sistema fognario non risultano ancora completamente depurate).

Infatti, sebbene le problematiche connesse a occupazione del suolo pubblico, residenzialità e manutenzione urbana possano produrre impatti negativi apparentemente marginali rispetto al tema dell'usura fisica e percettiva del sistema urbano, soprattutto se confrontati con temi dal punto di vista mediatico ben più impattanti, come quello delle grandi navi, del sovraffollamento, del traffico acquico o dei fenomeni ambientali connessi al problema del controllo dell'acqua alta e delle maree, nondimeno ci pare esistano fondate ragioni per dare a queste tematiche adeguato rilievo.

La prima ragione è che si tratta di questioni che hanno indubbio impatto sull'intero sistema urbano, che rendono cioè necessarie azioni di controllo e mitigazione, più volte sollecitate da esperti, dall'opinione pubblica, dagli Enti di Tutela e dal Comitato del Patrimonio Mondiale UNESCO.

Infatti gli aspetti percettivi negativi, connessi alla modificazione della struttura sociale del Centro Storico, all'eccessiva proliferazione di strutture commerciali di bassa qualità, alla carenza sempre più evidente di servizi di vicinato, all'ingombro delle visuali più suggestive dovute alla presenza spesso invasiva di plateatici e bancarelle, alla necessità di mantenere un'immagine urbana autentica sotto l'aspetto materico e formale, richiedono interventi urgenti che complessivamente dipendono prevalentemente da decisioni in capo all'Amministrazione Comunale.

Le azioni di mitigazione individuate, e più avanti analiticamente descritte, sarebbero, quindi, per larga parte immediatamente attuabili se ci fosse condivisione e volontà politica nell'attuare, a differenza di altre che, invece, come appare ovvio, richiederebbero il coinvolgimento di Enti Regionali e Statali, Enti proprietari e territoriali differenti, portatori di interessi, ecc. che presuppongono lunghi tempi di condivisione e attuazione, mediazioni e defatiganti trattative.

Questa quindi è la prima ragione per la quale il gruppo di ricerca ha individuato gli ambiti di lavoro sopra menzionati, come detto in totale

accordo con la Soprintendenza e gli Uffici competenti interni all'Amministrazione Comunale. Infine, ed è la seconda ragione, si tratta di tematiche coerenti e rapportabili alle competenze del gruppo di lavoro in quanto connesse a questioni di gestione delle trasformazioni urbane ed edilizie, in particolare di organismi costruiti di pregio, come i Centri Storici, che vedono la frammistione di monumenti e tessuto edilizio di contesto, aree libere e spazi edificati, attività legate al commercio e alla residenza, con l'irrinunciabile esigenza di conservare, oltre all'immagine urbana, anche i dati di identità e autenticità veicolati dalla materialità dell'architettura.

Affrontare ognuno di questi temi significa rileggere in modo critico le informazioni raccolte in precedenza, aggiornandole rispetto ai cambiamenti avvenuti negli ultimi anni (almeno dal 2014 ad oggi) e rivedendone le reciproche relazioni, anche alla luce delle macroemergenze emerse in quella prima fase di indagine, al fine di precisare possibili mitigazioni che l'Amministrazione possa, dunque, fattivamente spendere sul territorio con rapidità, pragmatismo ed efficacia.

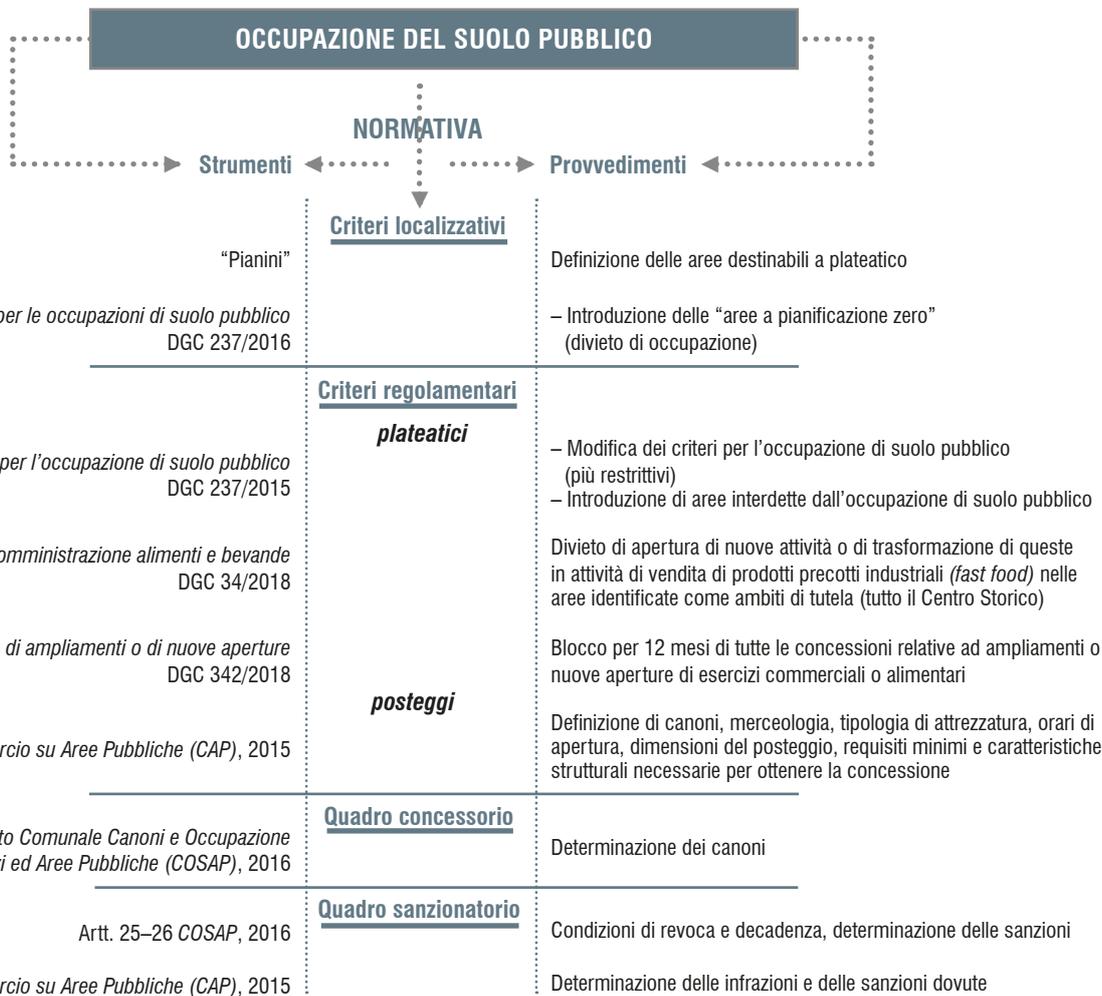
In una prima fase della presente attività di ricerca sono stati aggiornati tutti i dati che riguardano in modo specifico i tre temi di studio, e si è provato a definire, contestualmente, almeno in prima ipotesi, quali sono i punti nodali, in termini problematici, proattivi o propositivi, che hanno portato lo studio agli esiti che verranno in seguito descritti.

Entro il quadro sopra delineato, ribadito che il metodo d'indagine che si è voluto sviluppare in questa nuova fase di studio, discende direttamente da quanto già sperimentato e articolato in precedenza, ed è definibile come un procedimento sequenziale diretto a mettere in evidenza le principali trasversalità o interazioni tra i diversi fenomeni, si è cercato di individuare gli adeguati criteri di misurazione e di successiva mitigazione.

In termini generali, la procedura, che mantiene un approccio tecnico sul contesto derivato dalle discipline dell'architettura, è così sintetizzabile:

- aggiornamento critico del quadro di riferimento relativamente all'analisi dei temi sopra individuati (occupazione suolo pubblico, tutela della residenzialità, manutenzione dei fronti edilizi e delle pavimentazioni);
- individuazione delle dinamiche fisiche e socioculturali, tecniche e normative, oltre che delle correlazioni e delle interrelazioni sistemiche che determinano, a vari livelli di intensità, i processi di usura (fisica e percettiva) relativi ai temi in esame;
- individuazione dei parametri misurabili e delle criticità significative per la lettura degli effetti dell'usura relativi ai temi in esame;
- individuazione delle possibili azioni di mitigazione che, inserite nel più ampio quadro di gestione strategica in atto, possono aiutare alla risoluzione o quanto meno alla riduzione dell'impatto usurante dei fenomeni rilevati.

Le attività di ricerca svolte, e gli esiti ai quali si è pervenuti, hanno quindi consentito di proporre azioni di mitigazioni che, se adeguatamente adottate, potranno dare benefici immediati in termini di mantenimento – e in alcuni casi di recupero – dei dati di identità e di autenticità del sistema urbano. Ciò a conferma della propensione alla **resilienza** della Città di Venezia, anche in virtù della potenza di rinascita che è connotato distintivo dei Beni Culturali, quando le popolazioni locali se ne prendono cura con azioni di riconoscimento e di valorizzazione.



SCHEMA DEI TEMI INDAGATI IN AMBITO DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

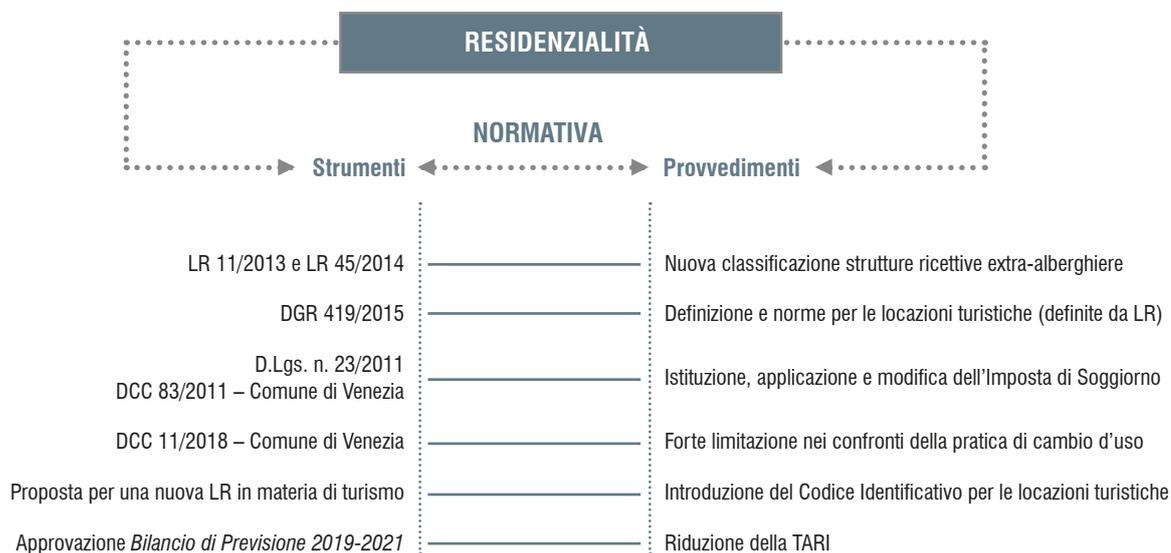


1.3. LA RESIDENZIALITÀ

Il tema della residenzialità è quello che, in linea generale, intercetta la maggior parte dei problemi e si connette a molte di quelle che, nella prima fase della ricerca, sono state definite macroemergenze. Questo, non solo perché l'attività del risiedere interfaccia, più o meno direttamente, con gli ambiti del lavoro, del cibo, della mobilità, dell'igiene, dello svago, del riposo, dell'istruzione, ma anche perché interessa, trasversalmente, sia i residenti che i turisti.

Per affrontare in maniera sistematica tutte le declinazioni che questo ambito di indagine raccoglie, si è deciso di partire da alcuni aspetti che sono emersi come particolarmente problematici, consapevoli che molti altri temi potranno e dovranno essere approfonditi prima di giungere ad una visione globale del problema.

In questa fase di analisi si affronta il tema analizzando come il fenomeno turistico incida sulla residenzialità nel Centro Storico, indagando limiti e potenzialità del sistema e valutando le iniziative che l'Amministrazione ha già messo in atto per favorire la residenza nella Venezia insulare.



SCHEMA DEI TEMI INDAGATI IN AMBITO DI RESIDENZIALITÀ

1.3.1. Fenomeno turistico e residenzialità: le norme del settore

Il tema della residenzialità risulta interconnesso ad una numerosa serie di fattori che, nel caso specifico di Venezia, devono in prima istanza fare i conti con il sistema di gestione del turismo in Città; in modo più o meno diretto, infatti, la presenza turistica impatta fortemente sulla Città Antica, modificandone in modo evidente, e spesso irreversibile, il tessuto storico-architettonico, commerciale e sociale originario.

Risulta quindi indispensabile rivedere il quadro generale di riferimento che connette turismo e residenzialità, al fine di aggiornare i dati, sia in termini statistici che normativi, e analizzare eventuali variazioni nelle dinamiche trasformative che, a cinque anni di distanza dalla prima fase della ricerca, si sono manifestate sul sito. Come già accennato in apertura del volume, infatti, la presenza turistica in Venezia ha un tasso di crescita che supera largamente le previsioni e che, come la stessa Missione di monitoraggio reattivo WHC/ICOMOS/RAMSAR ha rilevato⁷⁸, sta mettendo a rischio la sopravvivenza del sistema urbano e delle sue caratteristiche di identità e di autenticità.

Preliminarmente all'aggiornamento dei dati, riportato nei paragrafi seguenti, è bene ricordare che il turismo, che fino al 2001 risultava tra le materie di competenza legislativa concorrente Stato-Regioni, è ora demandato in via esclusiva alle Regioni⁷⁹, che sono chiamate a svolgere tutte le funzioni concernenti i servizi, le strutture e le attività connesse allo sviluppo del turismo regionale.

In una logica di sussidiarietà, nell'ambito di una programmazione triennale definita a monte, le Regioni affidano ai Comuni un ruolo da protagonisti nella attività di promozione dei sistemi integrati di offerta turistica e nella creazione di reti di cooperazione fra il settore pubblico e quello privato. Da questo punto di vista, con l'istituzione dei Sistemi Turistici Locali⁸⁰, ai Comuni viene assegnato un ruolo di primo piano nelle politiche di accoglienza, oltre che nel rapporto tra residenza, realtà locale e turismo; «i Comuni, in altri termini, sono chiamati a svolgere attività tese a valorizzare l'economia turistica del proprio territorio, dovendo farsi parte attiva nella realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione del sistema dell'offerta locale e dei servizi turistici di base relativi all'informazione, all'accoglienza turistica, all'intrattenimento degli ospiti, agli eventi ed iniziative promozionali. Le funzioni amministrative esercitate dagli enti locali nella materia del turismo si coniugano poi alla rilevante e centrale attività di pianificazione urbanistica dei Comuni, che sono chiamati – nella redazione dei piani regolatori – ad individuare zone territoriali destinate alla realizzazione di strutture ricettive per poter garantire anche lo sviluppo turistico del proprio territorio»⁸¹. L'esercizio della potestà pianificatoria dei comuni può rappresentare, ferme restando le disposizioni legislative regionali, uno strumento normativo per soddisfare le esigenze degli enti locali che spesso variano di molto all'interno di contesti

regionali complessi caratterizzati da città d'arte, comuni montani, località balneari, siti Unesco. In ambito di residenzialità e turismo, quindi, gli enti locali hanno a disposizione diversi strumenti per promuovere e governare i processi di sviluppo del settore turistico nelle realtà locali; l'elemento discriminante è, però, definire modelli di sviluppo che ne tengano coerentemente in considerazione la sostenibilità: «ciò significa che quel legame fra turismo e territorio richiede di soddisfare due opposte esigenze: segnatamente, lo sviluppo del turismo come risorsa capace di produrre ricchezza e come tutela e conservazione del territorio. Diventa così evidente che ogni azione diretta a regolamentare il turismo in un determinato luogo potrà essere compiuta soltanto tutelando le ricchezze proprie di quel territorio»⁸².

Un'ultima considerazione preliminare da fare, è che lo spostamento del baricentro programmatico del settore turistico verso la periferia amministrativa ha avuto, nel tempo, un duplice effetto: da un lato, ha permesso lo sviluppo di modelli di organizzazione del territorio localmente differenziati, specificatamente costruiti per la valorizzazione delle risorse locali e lo sviluppo di un'offerta turistica tagliata sulle specificità dei luoghi; dall'altro, però, ha reso più complesse le rilevazioni statistiche sul turismo, dato che, a partire dalla legge quadro n. 217 del 1983 è stato demandato alle Regioni il compito di definire i criteri per la classificazione degli

⁷⁸ UNESCO, 40 COM 2016, *Report of the joint UNESCO/ICOMOS/RAMSAR reactive monitoring mission to Venice and its Lagoon*, Parigi, 6 giugno 2016.

⁷⁹ Il cambiamento è avvenuto con la legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, recante modifiche al titolo V della Costituzione; successivamente, questo modello organizzativo è stato confermato dal Codice del Turismo, attuativo dal 21/06/2011 e allegato al Decreto Legislativo n. 79 del 23/05/2011, che ha abrogato e riunito tutte le leggi precedentemente emanate in ambito turistico, riordinando la normativa di settore e introducendo un nuovo strumento normativo di tutela del turista e di supporto imprenditoriale al settore, al fine di stimolare l'offerta turistica locale e rafforzare la competitività del sistema Italia.

⁸⁰ Introdotti per la prima volta dalla L.135/2001, i Sistemi Turistici Locali, costituiscono un modello originale di organizzazione del territorio per la valorizzazione delle risorse esistenti e la realizzazione di progetti innovativi di sviluppo dell'offerta turistica.

⁸¹ SERGIO S., "Enti locali e uso turistico del territorio", in: *federalismi.it. Rivista di diritto pubblico, italiano, comparato, europeo*, n. 10/2018, p. 12.

⁸² *Ivi*, p.14. La città di Venezia ha approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 146 in data 11 luglio 2017 il "Progetto di governance territoriale del Turismo a Venezia". Il documento muove dalla considerazione di fondo che il turismo, dal punto di vista delle competenze comunali, essendo rivolto all'accrescimento culturale della persona oltre che allo scambio di beni

e servizi, rappresenta una materia complessa che interessa diritti di rilevanza costituzionale quali il diritto alla salute, alla libertà di circolazione sul territorio nazionale, alla libera iniziativa economica e ai principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali quelli dell'integrazione sociale e dello sviluppo culturale della collettività. Nel caso di una città straordinaria come Venezia, inserita in un contesto geomorfologico unico al mondo, questa trasversalità comporta che qualsiasi pianificazione della gestione del fenomeno turistico debba interessare i diversi ambiti di competenza territoriale quali la sicurezza e il controllo del territorio, l'urbanistica, la residenza, l'ambiente, il commercio, la mobilità, i sistemi informativi, la comunicazione.

esercizi ricettivi, tenendo conto sia dei requisiti strutturali sia dei servizi offerti. Paragonare le informazioni raccolte a livello nazionale potrebbe quindi risentire di alcune incongruenze nel sistema di classificazione delle strutture ricettive del sistema turistico, dato che le singole Regioni possono dare sfumature interpretive diverse della medesima terminologia⁸³.

Leggi Regionali in materia di turismo

A partire dagli anni Ottanta del secolo scorso, si sono susseguite una serie di norme che, a livello regionale, hanno modificato le caratteristiche dell'attività ricettiva, portando ad una proliferazione di strutture extra-alberghiere che hanno avuto importanti ricadute sulla città di Venezia. In questo processo di trasformazione, i punti salienti sono stati:

- la LR 37/1988 (*Disciplina e classificazione delle strutture ricettive extra-alberghiere*), che ha determinato un aumento del numero di appartamenti tenuti sfitti e destinati all'uso turistico, inquadrati legislativamente come affittacamere;
- la LR 26/1997 (*Disciplina e classificazione delle strutture ricettive alberghiere*), che ha introdotto la possibilità di ampliare la capacità ricettiva di una struttura alberghiera attraverso delle dipendenze con un minimo di 7 stanze collocate anche in locali con ingresso promiscuo rispetto ad altre attività (Art.4 comma 9), e in immobili diversi rispetto a quello ove è posta la sede principale, purché a distanza inferiore di 100 metri in linea d'aria da questa (un grande numero di edifici, data la struttura del tessuto edilizio veneziano);
- la LR 49/1999 (*Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extra-alber-*

ghiere), che ha favorito l'insediamento di attività ricettive all'interno del patrimonio residenziale con l'introduzione della tipologia *Bed&Breakfast*.

Nel 2002 la LR 33/2002 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*) ha sostituito le precedenti normative introducendo una nuova classificazione e denominazione per le strutture ricettive, e variato parzialmente i requisiti richiesti per l'apertura e la gestione delle stesse. In particolare, la legge classificava le strutture nel seguente modo:

- strutture ricettive alberghiere (secondo l'art. 22): gli alberghi, i motel, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere e le residenze d'epoca alberghiere;
- strutture ricettive extra-alberghiere (secondo l'art. 25): gli esercizi di affittacamere, le attività ricettive in esercizi di ristorazione, le attività ricettive a conduzione familiare/*Bed&Breakfast*, le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, le strutture ricettive/*residence*, le attività ricettive in residenze rurali, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le foresterie per turisti, le case religiose di ospitalità, i centri soggiorno studi, le residenze d'epoca extralberghiere, i rifugi escursionistici e i rifugi alpini.

Questa legge è stata però sostituita dalla LR 11/2013 (*Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*), successivamente parzialmente modificata con la LR 45/2014, all'interno della quale vengono ulteriormente riviste le classificazioni delle strutture ricettive; agendo in una logica di semplificazione amministrativa, la nuova legge del 2013 riduce il numero globale delle tipologie di strutture ricettive,

accorrandole in tre macro categorie, e introduce la nuova dicitura di "strutture ricettive complementari", ossia strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, e situate in un edificio con spazi e servizi diversi rispetto a quelli delle strutture ricettive alberghiere⁸⁴. Nel dettaglio, la legge definisce le strutture nel seguente modo:

- strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel, villaggi-albergo, residenze turistico/alberghiere e alberghi diffusi;
- strutture ricettive all'aperto: campeggi, villaggi turistici e marina resort;
- strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, B&B e rifugi alpini.

Un'ulteriore importante novità della legge, così come disciplinato dall'articolo 27bis, è l'introduzione della "locazione turistica" quale nuova forma di accoglienza per il turista: la locazione turistica è un contratto regolato dal diritto civile avente ad oggetto il godimento di un bene immobile (appartamento o unità abitativa, o parte di essa) per finalità turistica non accessibile al pubblico e senza la fornitura di alcun servizio durante il soggiorno⁸⁵. La locazione turistica nasce come soluzione di accoglienza alternativa alla forma di ricettività tradizionale, e, per il suo funzionamento, non richiede la variazione di destinazione d'uso dell'alloggio da residenziale a turistico-ricettivo. Il regime giuridico delle locazioni turistiche trova oggi la sua regolamentazione nelle norme sulla locazione in generale di cui agli articoli 1571 e ss. c.c., giusto il rinvio contenuto nell'art. 53 del d.lgs. n. 79/2011 e in forza di quanto indicato nell'art. 1 lett. c) della Legge n. 431/1998 sulle locazioni di immobili urbani. La legislazione regionale in materia turistica interviene a disciplinarla ai soli fini della

⁸³ MIRTO A.P.M., SALOMONE N., *Classificazione delle strutture ricettive turistiche nella normativa delle regioni italiane*, Istituto Nazionale di Statistica, Roma, 2003.

⁸⁴ All'interno del Titolo II, *Disciplina dell'attività ricettiva*, Capo I della *Legge Regionale n. 11/2013*, le strutture ricettive complementari sono normate con gli articoli n. 23, 24, 25, 26, 27 e 27bis, aggiunto con il comma 1 art.3 della LR 45/2014.

⁸⁵ Dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 881

del 13 luglio 2015: «Per quanto concerne le condizioni per lo svolgimento delle attività di locazione in rapporto alle strutture ricettive che sono classificate, ai sensi della *Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"*, come strutture ricettive complementari e in particolare le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, necessita precisare in modo inequivocabile che le strutture ricettive di cui all'art. 27 bis non sono aperte al pubblico (articolo 2,

comma 1, lettera h, della LR 11/2013), non forniscono alcun servizio agli ospiti, e assicurano esclusivamente:

- la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas ed eventuale climatizzazione;
- la manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorate;
- la pulizia dell'alloggio e, se richiesto, la fornitura di biancheria, anche del bagno, entrambi esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite».

rilevanza statistica, ma non incide su questioni fondamentali quali ad esempio la natura imprenditoriale o meno della attività esercitata attraverso questo contratto o la destinazione d'uso che rimane allo stato delle norme vigenti ancora residenziale. Si evidenzia così una certa ambiguità con sovrapposizione di competenze e ruoli da parte di Stato e Regione, che ha reso (e rende) particolarmente delicato intervenire nel merito, anche per correggere degli aspetti che, a cinque anni dalla comparsa sul mercato della locazione turistica, si sono dimostrati particolarmente problematici per la realtà veneziana⁸⁶. Per completare il quadro normativo oggi vigente nell'ambito della ricettività turistica, è necessario fare riferimento alla serie di Deliberazioni della Giunta Regionale che, negli ultimi anni, hanno normato, nel dettaglio, le diverse strutture ricettive del Veneto; queste sono:

- DGR n. 807 del 27 maggio 2014. Classificazione delle strutture ricettive alberghiere. Nuova

disciplina per le procedure, la documentazione e i requisiti di attribuzione del livello e categoria ai sensi degli articoli 29, 31, 32, 33 e 34 della *Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"*. Deliberazione n.10/CR dell'11 febbraio 2014.

- DGR n. 1000 del 17 giugno 2014. Nuova disciplina di classificazione e attribuzione del livello e categoria delle strutture ricettive all'aperto ai sensi degli articoli 29, 31, 32, 33 e 34 della *Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11: "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"*. Deliberazione n. 37/CR del 15 aprile 2014";
- DGR n. 1521 del 12 agosto 2014. Requisiti, condizioni e criteri per la classificazione della struttura ricettiva "Albergo diffuso". Deliberazione/CR N. 101 del 15 luglio 2014. *Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"*, articoli 24 e 25.
- DGR n. 419 del 31 marzo 2015. Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto. Requisiti,

condizioni e criteri per la classificazione delle strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico e *Bed & Breakfast*. Deliberazione N. 1/CR del 20 gennaio 2015. *Legge Regionale 14 giugno 2013 n. 11*, articolo 31, comma 1.

- DGR n. 881 del 13 luglio 2015. Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto. Prima definizione delle condizioni operative e delle procedure per la comunicazione dei dati turistici degli alloggi dati in locazione turistica. *Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11*, articolo 27 bis e *Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 45*, articolo 3, comma 2.
- DGR n. 1662 del 21 ottobre 2016. Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto. Requisiti generali di prima classificazione unica dei marina resort. *Legge Regionale 14 giugno 2013 n. 11*, articolo 31, comma 1. Deliberazione n. 89/CR del 29 agosto 2016.

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE	STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO	STRUTTURE RICETTIVE COMPLEMENTARI	LOCAZIONI TURISTICHE
<p><i>DGR n.807/2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Alberghi o Hotel (all. B) ■ Residenze turistiche alberghiere (all. C) ■ Villaggio albergo (all. C) <p><i>DGR n.1521/2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Albergo diffuso (all. B) 	<p><i>DGR n. 1000/2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Campeggi (all. B) ■ Villaggi turistici (all. B) <p><i>DGR n.1662/2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Marina resort 	<p><i>DGR n. 419/2015</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Alloggi turistici (all. B) ■ Case per vacanze (all. C) ■ Unità abitative ammobiliate a uso turistico (all. D) ■ Bed&Breakfast (all. E) 	<p><i>DGR n. 419/2015 + DGR.881/2015</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fornitura di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/ climatizzazione ■ Manutenzione alloggio ■ Pulizia e biancheria solo al cambio d'ospite
Strutture ricettive con fornitura di servizi agli ospiti			Strutture ricettive SENZA servizi agli ospiti

TABELLA 1.3.1 ORGANIZZAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE DEL VENETO [DGR N. 419/2015]

Classificazione delle strutture ricettive

Sono di seguito descritti e classificati i due più ampi gruppi di strutture ricettive e la struttura ricettiva complementare della locazione turistica, la cui regolamentazione risulta di particolare interesse nei confronti della tutela della residenzialità nel Centro Storico della Città di Venezia.

Strutture ricettive alberghiere. La tipologia delle strutture alberghiere comprende sia le strutture ricettive che hanno richiesto ed ottenuto dalla Città Metropolitana la classificazione secondo quanto previsto dalla Legge Regione Veneto n. 11/2013, sia le strutture ricettive che risultano ancora iscritte al Portale dell'imposta di soggiorno con la classificazione stabilita dalla precedente normativa regio-

nale (LR 33/2002). La LR 11/2013 le definisce come strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria situate in uno o più edifici, dotate di almeno sette locali per il pernottamento dei turisti, di un locale comune per la prima colazione e di un locale comune destinato al servizio di portineria. Le strutture ricettive alberghiere sono classificate con stelle e stelle superior.

Strutture ricettive complementari. L'attività turistico ricettiva complementare può essere esercitata solo da un soggetto imprenditoriale regolarmente iscritto al Registro Imprese. Se nella LR 33/2002 (comma 5, Art 25) si suddivideva la gestione delle unità abitative ammobiliate a uso turistico sulla base della forma (imprenditoriale-non imprenditoriale), il nuovo testo legislativo, adottato nel 2013, definisce il titolare della struttura ricettiva come il titolare dell'impresa che organizza i fattori della produzione inerenti la struttura, l'offerta di alloggio temporaneo e i servizi durante il soggiorno del cliente. Il requisito dell'im-

prenditorialità del gestore non è richiesto solamente per coloro che intendono iniziare un'attività di B&B da esercitarsi in via occasionale (ai sensi della lettera d, comma 2 dell'art. 27 della LR 11/2013). Il titolare della struttura ricettiva complementare è obbligato a riscuotere il pagamento dell'Imposta di Soggiorno a partire dal giugno 2011 e a comunicare i dati statistici relativi ad arrivi e presenze dei suoi ospiti tramite l'apposito portale MTWeb. L'esercizio dell'attività ricettiva complementare presuppone la presentazione al Comune di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) su modello regionale.

La classificazione delle strutture ricettive alberghiere tramite stelle viene replicata e adeguata per le strutture ricettive complementari con l'obiettivo di fornire una identificazione chiara e trasparente per l'utente. Viene introdotta dunque una classificazione di valore che nella Regione Veneto è basata sull'attribuzione di un numero (massimo 5) di leoni alati veneziani. Il provvedimento è stato adottato il 24 aprile 2015 e da quel momento ognuna delle strutture ricettive registrate ha dovuto obbligatoriamente richiedere una nuova classificazione per ottenere l'attribuzione dei leoni alati.

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

Alberghi o Hotel:

Strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, *suites* e *junior suites* e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative

Villaggi-albergo:

Strutture con capacità ricettiva totale in unità abitative ubicate in più edifici all'interno di una stessa area dove insiste l'edificio principale alberghiero

Residenze turistico-alberghiere:

Strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere, *suites* e *junior suites*

Alberghi diffusi:

Gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza, in linea d'aria, non superiore a quattrocento metri dall'edificio principale, con capacità ricettiva totale o prevalente nelle dipendenze e con eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero

STRUTTURE RICETTIVE COMPLEMENTARI

Alloggi turistici:

Composti da una a sei camere, ciascuna dotata di un massimo di quattro posti. Sono alloggi di questo tipo le locande, le camere, le residenze rurali e le *country houses*. Negli alloggi turistici possono essere offerti ai turisti servizi quali la colazione e i pasti in quanto non sono presenti angolo cottura/cucina. La destinazione dell'immobile deve essere turistico-ricettiva

Case per vacanze:

Composte da un locale soggiorno e da una sala da pranzo, entrambi ad uso comune, e da camere che per più della metà sono dotate di due o più posti letto

Unità abitative ammobiliate ad uso turistico:

Composte da una o più camere, ciascuna dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina autonomi; sono strutture ricettive di questo tipo anche *residences*, case e appartamenti per vacanze. Per le unità abitative ammobiliate l'immobile deve avere destinazione edilizia turistico-ricettiva (salvo diversa autorizzazione concessa prima del 24 aprile 2015); deve essere presente il servizio di portineria, insieme a servizi igienici autonomi e cucina/angolo cottura autonomo per ognuna delle unità

Bed&Breakfast:

Composti da una a tre camere per i turisti, ciascuna dotata di un massimo di quattro posti letto. Nella tipologia B&B il titolare deve risiedere nell'unità immobiliare e deve ivi alloggiare, in una camera a lui riservata, durante il periodo di apertura della struttura. Il servizio di prima colazione è servito ai clienti direttamente dal titolare o dai suoi familiari. Non vi devono essere né cucina né angolo cottura nelle camere degli ospiti. La destinazione dell'immobile deve essere ad edilizia abitativa

Rifugi alpini.

1.4. MANUTENZIONE DEGLI SPAZI URBANI

Il tema della manutenzione urbana, con riferimento all'approccio già adottato nel volume *Venezia Fragile*¹³⁶, coinvolge sia la manutenzione degli edifici, che le attività relative alla manutenzione dei sottoservizi, la riqualificazione del sistema fognario, gli interventi sulle pavimentazioni, lo scavo dei rii e il restauro delle sponde.

La manutenzione è costituita, quindi, da «attività che tendono a mantenere le caratteristiche fisiche, dei manufatti, del territorio, del costruito, ma [...] manutenzione urbana significa anche mantenere un certo grado di efficienza delle reti, dei servizi»¹³⁷.

La manutenzione si configura, dunque, come un insieme di attività decisive per la salvaguardia fisica e percettiva della città di Venezia, la cui complessità urbanistica e architettonica, assieme ai delicati equilibri connessi alle relazioni con l'ambiente lagunare, ne hanno fatto un significativo terreno di sperimentazione di tecniche, prodotti e procedure di intervento per attività di conservazione dei dati materiali e, per quanto possibile, dei suoi aspetti identitari. Gli interventi sui beni architettonici di Venezia avvengono nel rispetto degli strumenti urbanistici esistenti, riferibili ad una impostazione tipologica¹³⁸: si conserva l'assetto distributivo degli ambienti o la scansione delle aperture della facciate, ma ampia libertà è lasciata nelle trasformazioni della materia: sono tollerati nuovi muri, nuovi solai, nuovi intonaci, nuovi infissi, facendo ricadere sui progettisti e sui



committenti privati, almeno quando si interviene su edifici non vincolati, la responsabilità delle scelte, a volte commisurate con la necessità di contrastare fenomeni di degrado e dissesto, altre volte assoggettate dalla ricerca di un certo decoro, che non ammette compromessi. Proprio a Venezia hanno avuto luogo le serie di studi sull'edilizia di tessuto, che, a partire dalle indagini di Saverio Muratori e di Paolo Maretto¹³⁹, hanno avuto un ruolo decisivo

sull'impiego del tipo edilizio come criterio di lettura della città, inteso come “struttura formativa” e “invariante” dei manufatti urbani. Il carattere “straordinario” della manutenzione urbana in contesto veneziano rappresenta, però, allo stesso tempo un limite, nel momento in cui rafforza una tendenza, peraltro diffusa, a riservare maggiore attenzione ed enfasi agli interventi straordinari (caratterizzati dalla saltuarietà nel tempo e dalla loro

¹³⁶ GASPAROLI P., TROVÒ F., *Venezia Fragile*, op. cit., pp. 78-94.

¹³⁷ BRUTTOMESSO R., (a cura di), *Laboratorio di Venezia. Manutenzione, sicurezza, qualità urbana*, Marsilio, Venezia, 1997, p. 27.

¹³⁸ Fra i tanti contributi prodotti negli anni Ottanta del secolo scorso, che hanno motivato i rischi metodologici e legati agli effetti sui beni architettonici dell'impostazione tipologica Cfr. DI BIASE C., (a cura di), “Nuova complessità e progetto per la città esistente”,

in *Quaderni del Dipartimento di conservazione delle risorse architettoniche e ambientali del Politecnico di Milano*, Milano, 1989 e GRIMOLDI, A., “Contro il ripristino tipologico”, in DI BIASE C., (a cura di), *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Milano 1981, pp. 388-395.

¹³⁹ Il noto saggio di Saverio Muratori, *Studi per un'operante storia Urbana di Venezia*, uscito nel novembre del 1960, riportava i risultati di un decennio di ricerche architettoniche, di studi storici e di campagne culturali

e didattiche, «di cui Venezia è stata da prima l'occasione, poi l'argomento e il fine, da ultimo la base e la ragione formativa per una più ampia e concreta visione architettonica e storica». Cfr. MURATORI S., *Studi per un'operante storia urbana di Venezia*, Roma 1960; prima edizione pubblicata in *Palladio*, 3-4, 1959. Tra gli scritti più significativi di Paolo Maretto si ricordano: *L'edilizia gotica veneziana*, Roma, 1959; *La casa veneziana nella storia della città: dalle origini all'Ottocento*, Venezia, 1986.

consistenza), spesso resi possibili attraverso il significativo stanziamento di risorse con provvedimenti speciali, anziché investire sulle attività di manutenzione semplici ma tempestive e continue nel tempo, sulla scorta delle procedure di manutenzione preventiva e programmata¹⁴⁰.

È stato proprio grazie ad alcuni provvedimenti di tipo straordinario, tra i quali si ricordano la Legge Speciale 798/1984, *Nuovi interventi per la salvaguardia di Venezia* e la Legge speciale 139/1992, *Interventi per la salvaguardia di Venezia e della sua laguna*, che è stato possibile avviare un vasto programma di risanamento degli edifici del Centro Storico e delle isole della laguna, attraverso lo stanziamento di ingenti finanziamenti da parte dello Stato. Nell'ambito degli interventi promossi attraverso tali misure di finanziamento, sono state attuate diverse tipologie di interventi, dalla scala del sistema lagunare e del Centro Storico alla scala dei singoli edifici, sia pubblici che privati.

Nel fondamentale testo di Francesco Trovò¹⁴¹ sono descritti gli obiettivi e gli esiti relativi all'applicazione delle Leggi Speciali; nel volume sono riferite le prassi che caratterizzano i più di 1.000 casi esaminati in dettaglio tra gli oltre 2.100 cantieri ammessi a finanziamento tra il 1984 e il 2001, dando un giudizio sulla qualità degli interventi rispetto alle istanze di conservazione e ai requisiti di durabilità.

Gli studi di Francesco Trovò costituiscono un riferimento importante in quanto restituiscono un quadro critico e tecnico molto efficace degli interventi finanziati con la Legge Speciale in relazione agli obiettivi della Legge stessa: in esso, infatti, sono state messe in evidenza sia le criticità legate alle caratteristiche e alla consistenza degli interventi eseguiti, a scapito a volte della conservazione della materia storica, sia le problematiche di conservazione/degrado ricorrenti derivanti dall'uso di materiali a volte impropri per il contesto veneziano, quando non tecnologicamente e figurativamente incompatibili.

La complessità degli interventi previsti in ambito di manutenzione urbana¹⁴², soprattutto a seguito dell'accelerazione favorita dalle Leggi Speciali, ha richiesto un coordinamento anche della pluralità di soggetti che gestivano tali servizi. Per questa ragione, nel 1997 venne costituita, in forma partecipata dal Comune, la società INSULA Spa; questa realtà, a seguito della cessione delle quote private (2007) e della fusione con Edilvenezias (2009), si è configurata nel tempo come il braccio operativo del Comune di Venezia per tutte le opere di manutenzione urbana (dalla gestione del patrimonio residenziale pubblico, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, ponti e rii, in ambito di adeguamenti tecnico-funzionali, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni e costruzioni ex novo). Con la pro-

gressiva riduzione dei finanziamenti¹⁴³, però, l'attività della Società si è rivolta prevalentemente alle attività di mantenimento, che includono opere quali l'intervento localizzato sulle pavimentazioni in caso di dissesto, la riparazione dei collettori fognari (impermeabilizzazione, creazione o ripristino delle corrette pendenze), la posa dei pozzetti per accedere alla pulizia dei collettori, lo spalamento della neve. Oltre a INSULA Spa, operano in campo di manutenzione del Centro Storico anche gli enti gestori dei pubblici servizi a rete, che sono tenuti alla rimozione e ricollocazione delle pavimentazioni durante le attività sui sottoservizi, e la società VERITAS Spa¹⁴⁴, attiva nella pulizia di immobili pubblici e dei relativi arredi, nella gestione e smaltimento dei rifiuti urbani, nella manutenzione del verde pubblico e nella manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture e impianti dei mercati all'ingrosso ittico e ortofrutticolo.

Sin dal secondo dopoguerra, il tema della riqualificazione della residenza, e più in generale della manutenzione degli edifici, ha rappresentato un aspetto critico nello sviluppo delle politiche pubbliche volte al governo delle trasformazioni del Centro Storico di Venezia.

Da un lato, sono state promosse azioni rivolte a contrastare l'esodo di residenti verso la terraferma, e dall'altro sono stati messi in campo finanziamenti mirati al miglioram-

¹⁴⁰ Al 2007, solo il 2% delle risorse del Comune di Venezia era destinato alle attività di manutenzione ordinaria. BRUTTOMESSO R., *Laboratorio di Venezia, op.cit.*, p. 30.

¹⁴¹ TROVÒ F., *Nuova Venezia antica 1984-2001, Edilizia privata negli interventi ex lege 798/1984*, Maggioli Editore, Segrate, 2010.

¹⁴² In una realtà urbana come quella di Venezia, le manutenzioni urbane riguardano non solo il sistema edificato ma anche le parti strutturali di rii e canali. Tra il 1993 e il 1994, la società Venezianagas, nell'ambito del Consorzio Venezia Servizi, elaborò per conto del Comune il *Piano-programma degli interventi integrati per il risanamento igienico-edilizio della città di Venezia*, che suddivideva il Centro Storico di Venezia in 40 insule e individuava altre 8 tra isole e aree, distinguendole tra storiche e marginali in base al tipo di intervento da eseguire sul sistema fognario.

Il *Piano* era composto da diverse tipologie di interventi, che sono stati classificati in:

- opere finalizzate alla difesa fisica della città, ossia interventi idonei a scongiurare il ripetersi, in occasione di eventi meteorologici negativi, di effetti che possono compromettere struttura e funzionalità della città. Appartengono a questa categoria il sistema di separazione temporaneo della laguna dal mare (Modulo Sperimentale Elettromeccanico, o MOSE), il rialzo della pavimentazione della città e la conseguente sistemazione dei sottoservizi, sistemi di difesa locali per le altre isole che combinano l'innalzamento della pavimentazione pubblica con, in qualche caso, sistemi di paratoie mobili;
- interventi di ripristino, ossia interventi idonei a correggere o ripristinare situazioni sui quali eventi naturali o antropici avevano proiettato effetti negativi, anche per carenza di manutenzione ordinaria. Appartengono a questa categoria: il ripristino della morfologia lagunare, la messa in sicurezza dei margini di Porto Marghera e di alcune isole, il disinquinamento

del bacino scolante, la sistemazione dei moli foranei;

- manutenzione straordinaria, ossia interventi che si sono resi necessari soprattutto per carenza, di lungo periodo, di manutenzione ordinaria. Tra questi, lo scavo dei canali urbani e di navigazione, il recupero del patrimonio storico architettonico, il recupero edilizio con la messa al riparo dagli allagamenti delle unità site ai piani terra; interventi migliorativi della situazione economica-sociale, tra i quali le opere di infrastrutturazione.

¹⁴³ Negli anni tra i 1993 e il 2011, i finanziamenti per la manutenzione urbana hanno avuto valori variabili tra i 4,2 Mln di € del 1993 ai 55,7 Mln di € del 2003. Dati: INSULA Spa.

¹⁴⁴ VERITAS Spa (Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente Servizi) è una *multiutility* che gestisce servizi idrici integrati, ambientali ed energetici. La società, a capitale interamente pubblico, è di proprietà di diversi Comuni, tra cui Venezia. www.gruppoveritas.it.

to delle condizioni abitative e alla tutela del patrimonio architettonico. Dopotutto il tema della manutenzione, nella sua accezione più ampia, risulta particolarmente interconnesso al tema della residenzialità. Infatti, nel corso degli anni la manutenzione del Centro Storico, a causa degli alti costi e della difficile gestione delle attività di supporto alla logistica di cantiere, viste le difficoltà pratiche di approvvigionamento dei materiali e della particolare conformazione morfologica dell'edificato¹⁴⁵, è risultata uno dei fattori che hanno contribuito ad accelerare nel tempo, come già in precedenza accennato, lo spopolamento e il degrado del Centro Storico.

Ovviamente, in un sistema urbano come quello di Venezia, che risulta particolarmente fragile nella sua unicità, non si può parlare di manutenzione, e più in generale di interventi edilizi, senza analizzare preventivamente le normative riguardanti le attività di tutela vigenti sul territorio.

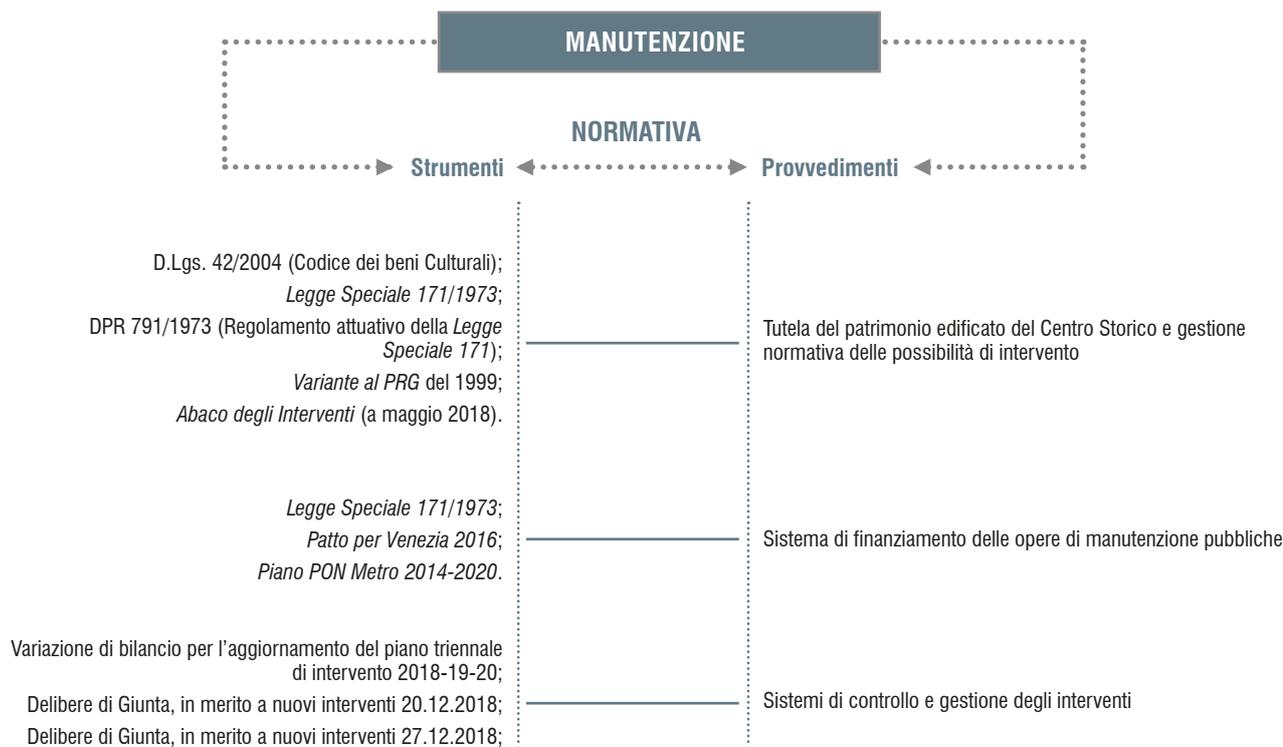
La tutela del patrimonio storico edificato, pubblico e privato, passa attraverso numerosi strumenti normativi che, a vari livelli, governano le sue trasformazioni, a volte sovrapponendosi in termini di competenze, altre volte lasciando margini di incertezza in un sistema complesso come è quello della Venezia insulare.

Nel seguito viene analizzato il panorama nor-

mativo attualmente vigente, e si individuano eventuali punti di criticità non ancora risolti.

Vengono quindi presi in esame gli aspetti concernenti la manutenzione relativi a:

- D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali);
- *Legge Speciale 171/1973* (che introduce la Commissione per la Salvaguardia di Venezia o CSV, formata da diversi membri tra cui alcuni appartenenti alla SBAP);
- DPR 791/1973 (*Regolamento Attuativo della legge speciale 171*);
- *Variante al PRG del 1999*;
- *Abaco degli Interventi* (maggio 2018)
- *Regolamento Edilizio del Comune di Venezia*;
- *Norme Tecniche di Attuazione del PRG*.



SCHEMA DEI TEMI INDAGATI IN AMBITO DI MANUTENZIONE

¹⁴⁵ Il Centro Storico, oltre alla singolare struttura urbana, è costituito da un edificato realizzato con materiali e tecniche costruttive particolari, dovute alle peculiarità dell'ambiente naturale lagunare e all'aggressività dell'ambiente marino. Alcune forme di degrado, esito

della naturale risposta dei materiali storicamente utilizzati alle condizioni ambientali date, hanno peraltro contribuito alla definizione dell'immagine "pittoresca" di Venezia. Per contro, l'uso di materiali e tecniche estranei alla tradizione locale, oppure l'accostamento

dei nuovi prodotti "moderni" ai materiali storici, possono determinare forme di degrado "patologico" e fenomeni di invecchiamento precoce e deturpante dovuti a incompatibilità tecnologiche e figurative. GASPARIOLI P., TROVÒ F., *Venezia Fragile, op. cit.*, p. 49.

STRUMENTI E CRITERI PER LA MISURAZIONE E IL CONTROLLO DELLE AZIONI DI MITIGAZIONE

2

Chiudi gli occhi camminando: ascolta la babele delle lingue dei turisti di tutto il mondo concentrati lungo cinquanta metri di calle.

(Tiziano Scarpa)

PREMESSA

Come già anticipato, le attività di ricerca condotte hanno messo in evidenza i fattori di usura cui è sottoposto il Centro Storico di Venezia e, attraverso una lettura sistemica e un'analisi delle forze di modificazione in atto, sono stati individuati i principali fattori che incidono negativamente sulla salvaguardia naturale ed ambientale del sito. La Venezia contemporanea infatti, è caratterizzata da frammentarietà e disomogeneità, con parti consolidate del territorio che si sfrangano nella loro identità, a causa di usi regolati da attività fortemente impattanti sul sistema ma a breve cadenza temporale. Tali azioni provocano alterazioni degli equilibri del sistema fisico e sociale, degradi, perdita di materia e/o di significato del costruito.

Il riconoscimento delle dinamiche che hanno prodotto la stratificazione del palinsesto urba-

no è stato il punto di avvio per sviluppare alcuni indirizzi di mitigazione rispetto ai tre macro temi indagati (occupazioni suolo pubblico, manutenzione urbana, residenzialità), che risultano particolarmente significativi rispetto all'usura fisica e percettiva del sistema urbano, e che devono essere assunti all'interno di un sistema di gestione del sito che sappia accompagnare la Città verso un futuro più sostenibile.

Si tratta di suggerimenti correttivi puntuali e a basso impatto che, però, richiedono, per la loro attuabilità, la condivisione politico-amministrativa degli organi di governo della Città e il loro inserimento all'interno degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, anche in accordo a quanto definito nelle Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione sulla Tutela del Patrimonio Mon-

diale UNESCO: «An effective management system depends on the type, characteristics and needs of the nominated property and its cultural and natural context. Management systems may vary according to different cultural perspectives, the resources available and other factors. They may incorporate traditional practices, existing urban or regional planning instruments, and other planning control mechanisms, both formal and informal. Impact assessments for proposed interventions are essential for all World Heritage properties»¹.

La ricerca svolta ha messo in luce come ognuno dei tre temi di indagine presenti criticità specifiche, successivamente analizzate in modo dettagliato. In termini generali si vuole, però, qui descrivere l'approccio metodologico utilizzato.

¹ NAZIONI UNITE. COMITATO INTERGOVERNATIVO PER LA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E NATURALE DELL'UMANITÀ, *Linee guida operative per l'attuazione della Convenzione sul Patrimonio Mondiale dell'Umanità*, Paragrafo 110: «Un sistema di gestione efficace dipende dal tipo, dalle

caratteristiche e dalle esigenze dell'ente gestore nominato e dal contesto culturale e naturale del sito stesso. I sistemi di gestione possono variare a seconda delle diverse prospettive culturali, delle risorse disponibili e di altri fattori. Essi possono incorporare le pratiche tradi-

zionali, gli strumenti di pianificazione esistenti sia a livello urbano che regionale e altri meccanismi di controllo della pianificazione di settore, sia formali che informali. Le valutazioni d'impatto per gli interventi proposti sono essenziali per l'intero patrimonio mondiale».

AZIONI DI CONTROLLO DEI PROCESSI DI USURA

3

*Vivere a Venezia vuol dire, prima di tutto,
avere pazienza con sé stessi, abituarti
ad altre velocità.*

(Paolo Barbaro)

PREMESSA

La strategia complessiva proposta per la salvaguardia dei dati di identità e di autenticità del Centro Storico di Venezia persegue obiettivi integrati di conservazione e valorizzazione. Gli scenari di mitigazione suggeriti, pur nella varietà degli specifici ambiti di intervento, sono stati definiti con l'obiettivo di ridurre gli impatti dei principali fattori di rischio agenti sul sistema urbano e tendere verso la generazione di valore aggiunto per il sito stesso, per la comunità locale e per il territorio.

Tutti gli scenari di mitigazione previsti sono stati articolati intorno ad ambiti di azione individuati per ciascuna delle tre macrocategorie analizzate e, a loro volta specificati in singole azioni di mitigazione a cui l'Amministrazione potrebbe dare corso immediato. Evidentemente si tratta di indicazione strategiche, che indirizzano verso approcci potenzialmente risolutivi delle criticità rilevate, ma che necessitano, in prima istanza, di essere condivise nell'approccio, e, in secondo luogo,

verificate quanto a fattibilità economica e giuridica, oltre che approfondite e articolate in termini di contenuti attuativi.

La definizione delle azioni di mitigazioni è l'esito di un lungo processo di analisi e di approfondimento delle tematiche oggetto di indagine, oltre che dalle numerose attività di condivisione e concertazione con l'Amministrazione, con il Comitato di Pilotaggio del Sito Patrimonio Mondiale Unesco e con la Soprintendenza.



Il documento è costruito mantenendo divise le tre sezioni tematiche che hanno strutturato le altre fasi della ricerca: occupazione del suolo pubblico, tutela della residenzialità e manutenzione degli spazi urbani. Per ognuno di questi ambiti di ricerca, sono state ipotizzate

diverse azioni di mitigazione, con intensità e specificità degli interventi differenti, in funzione delle tematiche di volta in volta toccate e del peso che ogni singola azione potrebbe avere sull'intero sistema urbano. Alcune delle azioni relative alla occupazione del suolo

pubblico sono state ragionate come opzioni, perché tra loro alternative.

Si riportano di seguito tre tabelle riassuntive che, in modo sinottico, rendono evidente l'articolazione delle mitigazioni proposte.

OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

AMBITO D'AZIONE	INDIRIZZO DI MITIGAZIONE	AZIONI DI MITIGAZIONE	
MODALITÀ DI CONCESSIONE DELLE OCCUPAZIONI	A REVISIONE DEI CRITERI REGOLAMENTARI PER I PLATEATICI: DIMENSIONE E LOCALIZZAZIONE	Plateatici	Opzione A1 – Rivalutare l'intensità dei flussi pedonali Opzione A2 – Ridefinire i criteri regolamentari sulla base di altri parametri
	B REVISIONE DEI CANONI DEI POSTEGGI	Posteggi	Opzione B1 – Aumentare e/o integrare i coefficienti moltiplicatori esistenti Opzione B2 – Elaborare un sistema di moltiplicatori ad hoc per i posteggi
MANTENIMENTO DEL DECORO	C REVISIONE DEI CRITERI REGOLAMENTARI PER IL DECORO	Plateatici	Azione C1 – Redigere un nuovo <i>Regolamento</i> di settore riguardo l'offerta merceologica Azione C2 – Riscrivere il <i>Catalogo degli Arredi</i>
		Posteggi	Azione C3 – Rivedere i criteri di assegnazione e il <i>Regolamento CAP</i> Azione C4 – Redigere un <i>Regolamento</i> di settore riguardo le modalità di occupazione e l'offerta merceologica
OTTIMIZZAZIONE DEL CONTROLLO	D MODIFICHE AL PROCESSO SANZIONATORIO	Plateatici e Posteggi	Azione D1 – Abolire l'obbligo di notifica della sanzione amministrativa al titolare della concessione Azione D2 – Ridurre le tempistiche e semplificare le procedure Azione D3 – Ostacolare la prassi del cambio della ragione sociale

TUTELA DELLA RESIDENZIALITÀ

AMBITO D'AZIONE	INDIRIZZO DI MITIGAZIONE	AZIONI DI MITIGAZIONE	
LOCAZIONI TURISTICHE	A INTERVENTI SULLA DESTINAZIONE D'USO	Azione A1 – Intervenire sulla rispondenza urbanistica e igienico-sanitaria degli alloggi Azione A2 – Intervenire sull'attività prevalente	
	B INTERVENTI SULLA TASSAZIONE	Azione B1 – Aumentare TARI e TASI	
ALLOGGI PER RESIDENTI	C INTERVENTI SULLA RESIDENZIALITÀ	Azione C1 – Ridurre l'imposta fiscale per i residenti Azione C2 – Costruire progetti di residenza sociale	

MANUTENZIONE E DECORO DEGLI SPAZI URBANI

AMBITO D'AZIONE	INDIRIZZO DI MITIGAZIONE	AZIONI DI MITIGAZIONE	
INTERVENTI SULLE SUPERFICI	A DISCIPLINARE GLI INTERVENTI SUI FRONTI EDILIZI	Azione A1 – Redigere un <i>Piano Paesaggistico</i> dedicato Azione A2 – Potenziare la trasmissione delle conoscenze indirizzare l'operatività Azione A3 – Frenare il vandalismo	
	B GESTIRE GLI INTERVENTI SULLE PAVIMENTAZIONI	Azione B1 – Introdurre un obolo dedicato per la manutenzione in occasione dei grandi eventi Azione B2 – Aggiornare il <i>Catalogo degli Arredi</i>	
INTERVENTI SUGLI SPAZI	C GESTIRE GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI URBANI	Azione C1 – Riscrivere il <i>CIMP</i>	



Il sistema di monitoraggio messo a punto è stato costruito con l'obiettivo di permettere il controllo dell'andamento complessivo delle azioni programmate e definire le eventuali azioni correttive da intraprendere per il conseguimento degli obiettivi pianificati.

Il sistema del controllo dei risultati raggiunti permette, infatti, di disporre di dati aggiornati sull'andamento e sull'efficacia delle strategie adottate e sugli scostamenti rispetto alle previsioni fatte in sede di definizione degli scena-

ri di mitigazione; i monitoraggi previsti, infatti, rispondono all'esigenza di verificare lo stato di avanzamento delle azioni intraprese e dei risultati che verranno conseguiti, con un'analisi completa del grado di raggiungimento degli obiettivi preposti; l'esercizio del monitoraggio consente inoltre di mettere in luce l'eventuale inadeguatezza di alcuni indicatori (potrebbero rivelarsi poco significativi per la descrizione del fenomeno, o il loro rilevamento potrebbe risultare eccessivamente oneroso),

e può aiutare nell'individuazione di parametri più adeguati. Si prevede che tutte le azioni di monitoraggio ipotizzate siano da elaborare con cadenza annuale; questa frequenza è stimata per analogia ai dati che già rilevano le dinamiche dei fenomeni che interessano il sito, che rappresenteranno necessariamente il *benchmark* di riferimento per il controllo di efficienza, qualità e utilità degli interventi progettati.



3.1.10. Manutenzione e decoro degli spazi urbani: breve sintesi dello stato dell'arte e delle principali criticità

Le problematiche legate al trattamento degli strati superficiali delle opere di architettura (facciate, pavimentazioni, ecc.), sono tra le più critiche e discusse tra quelle che si pongono a chi voglia perseguire obiettivi di salvaguardia dei valori testimoniali, storici e semantici degli edifici e dell'ambiente urbano.

È certamente superfluo, in questa fase, richiamare i contenuti del dibattito tuttora in corso, sviluppatosi intorno al binomio conservazione/restauro e sono noti, ormai, agli operatori del settore i termini della polemica: ad essi sottendono, infatti, riflessioni di ordine culturale ed atteggiamenti operativi profondamente diversi e a volte antitetici.

I quesiti intorno al trattamento delle superfici divengono ancor più ostici e le possibili risposte più complesse, articolate ed opinabili quanto più si discute non solo della materia dell'architettura ma anche del suo colore, e più precisamente delle coloriture dell'edificio minore, cioè di quegli oggetti edilizi che pur non essendo di fatto classificabili come "monumenti", postulano esigenze di tutela in quanto anch'essi ritenuti oggetto di prevalente interesse storico.

È da sottolineare, a maggior precisione, che se le questioni legate al colore ed alle coloriture sono, come si è detto, tra le più complesse e indefinite, non per questo devono essere ritenute, in ordine di priorità, preminenti.

Infatti, se la tutela dell'edilizia minore, cioè del tessuto connettivo degli organismi urbani, viene affidata quasi esclusivamente alla salvaguardia dei "caratteri ambientali", dei "valori

corali" e dei "rapporti spaziali", cioè in prevalenza dei suoi valori estetici, è nondimeno necessario sostenere con forza che il giudizio non può fare a meno, per completarsi, di prendere in considerazione anche le componenti strutturali e funzionali di queste opere.

L'intervento sull'edilizia minore pone, inoltre, problemi concettuali e tecnici molto diversificati. In particolare per quanto riguarda le finiture esterne sussiste, in modo più evidente che per altre parti dell'edificio, un minore grado di libertà, in ordine alle possibili innovazioni, in quanto qualsiasi intervento deve essere contenuto entro limiti superati i quali, si potrebbero spezzare i legami con il relativo contesto urbano portando, così, l'edificio a divenire estraneo al suo ambiente.

I regolamenti di settore che, in Venezia, forniscono le indicazioni circa gli interventi ammessi e non ammessi sul tessuto edificato storico, sono molteplici e tra loro abbastanza trasversali, ma presentano alcune labilità dovute al mancato aggiornamento (il *Regolamento CIMP* ad esempio è del 1998 e l'ultimo parziale aggiornamento è del dicembre 2016), al basso livello di specificità (che in alcuni frangenti lascia ampi margini di interpretabilità circa le modalità di attuazione degli interventi) o al contrario, alla complessità dell'articolato normativo, che a tratti risulta non pienamente efficace. Negli ultimi anni l'Amministrazione comunale e la Soprintendenza hanno intrapreso un percorso virtuoso di revisione di alcuni strumenti normativi e di una loro integrazione progressiva. Questo ha rappresentato un significativo

passo in avanti nella correzione di alcune delle distorsioni rilevate, ma sono necessarie ulteriori integrazioni, non solo nel numero dei regolamenti emanati – dato che alcuni strumenti normativi risultano ancora mancanti, come il *Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso* – ma anche nel livello di definizione delle indicazioni riportate, che non sempre risultano sufficienti a garantire gestione e controlli ottimali.

L'*Abaco degli Interventi*⁸⁸, che ha avuto il grande merito di dare rilevanza paesaggistica agli interventi che interessano i materiali e non solo le coloriture di facciata, si è rivelato uno strumento operativo efficace, non solo per i cittadini, che sono stati indirizzati al corretto titolo edilizio e alla relativa procedura sanzionatoria, ma anche per i professionisti e gli operatori del settore che, nell'immediatezza e nella semplicità di sintesi proposta dallo strumento, hanno trovato una facile guida ed una risposta immediata alle domande su cosa e come fare per realizzare un determinato intervento. Sebbene l'*Abaco*, per come configurato, lasci alcuni margini di discrezionalità alle scelte progettuali, reiterando la possibilità di effettuare interventi e scelte materiche e tecnologiche che potrebbero risultare dannose per la salvaguardia dei valori di autenticità e di immagine degli elementi di facciata⁸⁹, l'adozione del nuovo *Regolamento Edilizio del Comune di Venezia* ha compensato le poche labilità ancora esistenti. All'articolo 71 – "Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio", sono state, infatti, inserite prescrizio-

⁸⁸ *Abaco degli Interventi*, maggio 2018, scaricabile dal sito del Comune di Venezia.

⁸⁹ Interventi integrativi o di rifacimento che non prevedono variazioni nei materiali impiegati possono essere realizzati in attività edilizia libera. È il caso di tutti gli edifici del tessuto storico sottoposti a semplice vincolo paesaggistico secondo il *Codice dei Beni Culturali*, su cui sono in progetto interventi

in regime di ordinaria manutenzione come definiti dal DPR 380/2001 e consentiti secondo il DPR 31/2017.

DPR 380/2001, Art. 3 "Definizioni degli interventi edilizi": «a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o man-

tenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti». È quindi evidente che, nel caso di intervento su intonaci cementizi, le prescrizioni contenute nell'*Abaco* potrebbero configurarsi come una mancata occasione di risoluzione e ripristino di una situazione già compromessa, in termini di compatibilità e autenticità, all'avvio dei lavori.

ni di dettaglio che, se applicate in modo rigoroso, potrebbero guidare in modo virtuoso gli interventi sulle diverse superfici edilizie, permettendo di correggere anche alcune delle soluzioni tecnologicamente incompatibili o snaturanti già presenti in Centro Storico. Semmai, quello che ancora richiede una maggior precisazione, è il significato esatto cui si fa riferimento con le espressioni “materiali, tecniche e finiture tradizionali” che compaiono sia in *Abaco* sia nel *Regolamento Edilizio*: la strategia adottata, assolutamente condivisibile, fa affidamento alla competenza e alla responsabilità del progettista, ma è forse necessario affinare, in modo diffuso, la sensibilità degli operatori, affinché siano evitate scelte tecniche ed estetiche non soddisfacenti ed efficaci per garantire qualità urbana. Per quanto attiene al tema dell'illuminazione dell'ambiente urbano, poi, il sistema regolamentare è fortemente lacunoso, non solo perché i pochi vincoli imposti all'installazione di insegne luminose non paiono sufficienti a contrastare il peggioramento dell'immagine urbana percepita, che viene di fatto alterata dalla sostituzione dei sistemi di illuminazione tradizionali con altri ad alta intensità lumino-

sa, ma anche perché il Comune non si è mai dotato del *Piano di Controllo per l'Inquinamento Luminoso (PCIL)*⁹⁰, uno strumento che rientra nella dotazione normativa obbligatoria prevista dalla LR 17/2009. Tale *Piano*, che consiste in un atto di programmazione riguardante la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione ed ogni altro intervento di modifica o adeguamento dell'esistente, potrebbe contribuire alla definizione di modalità di illuminazione più adatte e coerenti con gli edifici e l'ambiente della Città Antica.

Come già ampiamente discusso in precedenza, l'alterazione dell'immagine consolidata della città è determinata non solo da interventi edilizi impropri e a volte da un'illuminazione dei fronti edilizi e degli spazi urbani non consona, ma dipende anche dalla tendenza da parte degli operatori commerciali e dei cittadini a contravvenire alle regole: esposizione impropria delle merci, affissioni incongrue, vandalismi sulle superfici storiche, ecc., concorrono a peggiorare le dinamiche trasformative dell'intero sistema urbano e a dare una percezione distorta della Città⁹¹. Tutti questi elementi, a volte puntuali e apparentemente di secondaria importanza, sommandosi tra

⁹⁰ L'art. 5 della LR 17/2009 individua, tra i compiti dei Comuni, quello di dotarsi del *Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PCIL)*, che è l'atto comunale di programmazione per la realizzazione dei nuovi impianti di illuminazione e per ogni intervento di modifica, adeguamento, manutenzione, sostituzione ed integrazione sulle installazioni di illuminazione esistenti nel territorio comunale, con gli obiettivi di contenimento dell'inquinamento luminoso per la valorizzazione del territorio, il miglioramento della qualità della vita, la sicurezza del traffico e delle persone ed il risparmio energetico.

⁹¹ Si veda, a questo proposito, la ricerca svolta dalla Soprintendenza di Venezia e Laguna negli ultimi mesi del 2019 finalizzata ad individuare un campione di attività che presentino delle incongruenze rispetto alle normative nell'esposizione di merci ed insegne o che comunque contribuiscano all'alterazione percettiva del Centro Storico attraverso fonti luminose incongrue. La ricerca costituisce un primo tentativo di mappare le attività che potrebbero potenzialmente essere in contravvenzione rispetto all'articolo 38 del *Regolamento di Polizia Urbana* o che utilizzano mezzi pubblicitari impropri all'interno di aree campione del Centro Storico, come

ad esempio l'area si S. Marco. Le aree oggetto di analisi fanno in larga parte riferimento a quelle contrassegnate come “di maggior flusso” dalla delibera 151/2014, restituendo quindi un quadro della situazione rispetto ad aree densamente frequentate. Il risultato della ricerca, sebbene non possa costituire a tutti gli effetti un dato statistico e presenti dei risultati non certificati dall'autorità competente, risulta rilevante in quanto trasmette la sensazione percepita da chi percorre le calli del Centro Storico attraverso una sistematica mappatura fotografica diurna e notturna della zona con indicazione di casi isolati e di serie costituite da molteplici casi analoghi in successione.

Per poter meglio comprendere le dinamiche trasformative rilevate, evidentemente incompatibili con l'immagine storica di Venezia, è stata svolta anche un'analisi del sistema di gestione, a seguito della quale viene confermata l'ipotesi che tali trasformazioni sono parzialmente ascrivibili ad un apparato normativo articolato e a tratti incompleto. La regolamentazione, infatti, appare deficitaria per la mancanza di una definizione sufficiente a garantire una corretta gestione dei mezzi pubblicitari e illuminanti quando si tratta di attività private.



loro con effetti cumulativi, comportano conseguenze distorcenti che in parte derivano dalle citate carenze normative ma anche da una ridotta efficacia dei controlli da parte della Soprintendenza e dell'Amministrazione Pubblica, che si ritrovano parzialmente esaurite da logiche di semplificazione normativa perseguite a livello regionale o nazionale e dai passaggi di competenze generati dal DPR 31/2017.

Di seguito sono proposte alcune possibili direzioni da intraprendere al fine di mitigare gli effetti dell'usura percettiva del tessuto storico derivante da errati interventi di manutenzione; si suggerisce la revisione dei regolamenti e l'implementazione di norme comunali già esistenti, suggerendo anche di garantire la

conformità alle prescrizioni normative regionali, che risultano ad oggi non completamente soddisfatte.

È chiaro che, in modo trasversale a tutti gli indirizzi di mitigazione suggeriti, risultano prioritari l'informazione ed il coinvolgimento di tutti gli attori responsabili della gestione delle manutenzioni sul tessuto storico della Città Antica (imprese, mondo professionale, utenti), in modo da assicurare un ampio sistema di conoscenze e l'attivazione di interventi a basso impatto e tecnologicamente corretti.

Avviare, inoltre, azioni di comunicazione e capacitazione degli operatori locali a diverso titolo coinvolti nel processo, è la strada maestra per incrementare la sensibilità degli operatori stessi nel riconoscere le specificità

del patrimonio storico veneziano, informare su possibilità alternative e più coerenti di intervento, orientare al corretto svolgimento delle operazioni manutentive anche tra i non addetti ai lavori, diffondere sensibilità civica e senso di appartenenza come base motivazionali che orientano alla cura e alla conservazione del patrimonio storico.

Alcune attività di informazione, dal punto di vista tecnico, sono già state portate avanti dall'Ordine degli Architetti attraverso una serie di incontri rivolti ai professionisti, ma si ritiene di proporre un'ulteriore azione diretta alla promozione di una campagna informativa rivolta anche ad un pubblico più vasto, analoga a quella realizzata nell'ambito della campagna *EnjoyRespect Venezia*.

3.1.11. STRATEGIA A | Disciplinare gli interventi sui fronti edilizi

Il perfezionamento del sistema regolamentare può essere pensato con una duplice strategia: con una modalità *top-down*, che risolva le lability riscontrate nelle norme di settore già vigenti, e con un approccio *bottom-up*, che elabori nuovi strumenti di comunicazione rivolti sia ai tecnici che ai cittadini.

AZIONE A1: Redigere un Piano Paesaggistico dedicato

I piani territoriali paesaggistici sono strumenti di disciplina riguardo l'uso e la valorizzazione dei territori assoggettati a vincoli paesaggistici che, in attuazione del principio fondamentale di cui all'art. 9 della Costituzione, prevalgono sui piani regolatori generali e sugli altri strumenti urbanistici. I Piani Territoriali Paesaggistici possono imporre limitazioni di carattere generale, ovvero puntuali prescrizioni, con efficacia immediatamente precettiva a carico dei proprietari dei beni presenti nello stesso ambito territoriale, quando siano ravvisate ragioni di tutela dei valori paesaggistici, tutela che è disciplinata appunto dai Piani stessi.



3.1.12. STRATEGIA B | Gestire gli interventi sulle pavimentazioni



Le pavimentazioni del Centro Storico sono parte essenziale, dal punto di vista tecnico e figurativo, per la fruizione degli spazi e incidono notevolmente rispetto alla percezione degli ambienti urbani. Ad oggi le pavimentazioni della Città Antica sono fortemente minacciate dall'usura fisica, connessa ai fenomeni di acqua alta e agli interventi di manutenzione dei sottoservizi, ma anche a causa dell'affollamento degli spazi e alla abrasione delle superfici con sedie, ombrelloni, tavolini, *trolley* e altri oggetti trascinati a terra senza le necessarie precauzioni. Se, in questo contesto non risultano oggetto di indagine le possibili mitigazioni per i primi fenomeni descritti, è forse possibile intervenire, almeno in parte, sui fattori correlati alla presenza turistica in città. Il Centro Storico è soggetto, infatti, oltre al

quotidiano elevato flusso turistico e di *city users*, ad ospitare eventi pubblici e privati che hanno un forte richiamo mediatico e che movimentano masse importanti di persone specialmente in alcuni periodi dell'anno e in alcune zone specifiche della città (Carnevale, Biennale, Mostra del cinema, solo per citarne alcuni). In quei momenti, aree come piazza San Marco o il ponte di Rialto sono sottoposte a un affollamento extra-ordinario a cui sono correlati importanti fenomeni usuranti per la superficie dei masegni. Per far fronte a ciò si potrebbe ipotizzare di istituire un fondo speciale per la manutenzione delle pavimentazioni, alimentato con un contributo da aggiungere al canone di pubblicizzazione del grande evento in oggetto, già previsto per questo tipo di manifestazione. In questo modo, sarebbe

possibile mitigare non il fenomeno in sé, ma almeno gli effetti negativi ad esso correlati e provvedere così ad una costante manutenzione delle pavimentazioni.

Per quanto riguarda, invece, il problema dell'usura connessa alla erosione meccanica delle superfici, l'Amministrazione già da anni sta operando per trovare una soluzione che riduca le sollecitazioni connesse ai mezzi di trasporto merci via terra e alle ruote di *trolley* e valigie; quello che si può ipotizzare di regolamentare, attraverso una integrazione al Catalogo degli Arredi e in stretta analogia a quanto già descritto in merito all'occupazione di suolo pubblico, sono, invece, le modalità di protezione dei masegni e dei selciati con la applicazione di sistemi ammortizzatori ai piedini di sedie e tavoli.

3.1.13. STRATEGIA C | Gestire gli interventi sugli spazi urbani



Come già visto, il sistema di regolamentazione delle questioni connesse all'arredo urbano presenta criticità su più fronti, da quello nazionale, che ha ridotto le possibilità di controllo e gestione da parte degli Organi di tutela, sino a quello locale, che soffre di un sistema normativo non sempre adeguato e aggiornato. Quello che è possibile fare, con l'obiettivo di emendare le criticità riscontrate all'interno dei regolamenti comunali, è rivedere il *Regolamento CIMP* per costruire uno strumento normativo unico, completo, coerente ed adeguato rispetto alle esigenze della Città Antica. D'altronde il *Regolamento CIMP* è stato redatto nel 1998 (peraltro con immagini ancora in bianco e nero) e non risulta più descrittivo della situazione attuale. In questi ultimi venti anni, come si è visto, si è assistito ad una modifica profonda nel sistema dell'offerta commerciale della Città Antica, con un progressivo orientamento verso la clientela turistica e una perdita proporzionale di artigianato locale e di servizi di vicinato; inoltre, si è riscontrata una accelerazione rapida in quanto a tecnologie, materiali, supporti digitali e nuovi sistemi di comunicazione visiva, che stanno rapidamente stravolgendo la per-

cezione della realtà urbana del Centro Storico, a causa dell'effetto cumulativo prodotto dalla prossimità e dalla successione delle singole realtà imprenditoriali.

Il *Regolamento* dovrebbe essere, quindi, aggiornato per governare in modo organico e ordinato la disciplina dell'arredo urbano, dato che, attualmente, manca spesso di definizione nelle caratteristiche materiche, cromatiche, tecniche, dimensionali e localizzative dei componenti. Per evitare effetti di caos visivo, si suggerisce di sviluppare una sezione del *Regolamento* che tenga conto delle necessità che il territorio presenta in termini estetico-formali, considerando anche aspetti di accostamento cromatico e ulteriori precisazioni dal punto di vista materico per poter gestire anche casistiche a volte inaccettabili in cui, p. es., le insegne si presentino in serie lungo il prospetto di una calle o di un campo (lo stesso dicasi per ombrelloni, tavolini e *dehors*, per i quali si rimanda alla strategia C di mitigazione relativa al tema "Occupazione suolo pubblico").

A questo proposito, si ravvisa l'opportunità di inserire nel *Regolamento* una o più insegne tipo, che dovrebbero riprendere concettual-

mente quanto già proposto per il "banco tipo" e per le occupazioni di suolo pubblico.

Sarà inoltre indispensabile provvedere ad un aggiornamento integrativo del *Regolamento CIMP* che comprenda una parte specifica diretta a normare i sistemi di illuminazione di vetrine e merci, oltre che delle insegne, organizzata in modo da fornire prescrizioni anche su direzione, intensità e tonalità della luce. Questo in attesa della redazione del *Piano di Controllo per l'Inquinamento Luminoso (PCIL)*, che rientra nella dotazione normativa obbligatoria prevista dalla LR 17/2009 e che il Comune di Venezia oggi ancora non adottato. Analogamente a quanto suggerito per le insegne e le affissioni, si propone, anche in questo caso, di agire integrando il *Regolamento* con indicazioni specifiche circa le caratteristiche di illuminazione compatibili con la tutela e la valorizzazione del contesto edificato di riferimento; le indicazioni di norma, che dovrebbero avere un approccio di tipo prestazionale e non limitarsi a rigide prescrizioni sulle soluzioni tecnologiche da adottare, potrebbero contenere alcune esemplificazioni per casistiche e *best practices* da riportare per facilitare la comprensione degli obiettivi.

3.2. IL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Il monitoraggio è attività necessaria per tenere sotto controllo lo stato di avanzamento degli interventi previsti e registrarne gli esiti, fornendo ai decisori tutte le informazioni sull'andamento delle attività, necessarie per esprimere giudizi sull'esigenza o sull'eventuale opportunità di modificare le modalità realizzative o anche il programma originario. Poiché, infatti, il contesto di riferimento è mutevole e i fenomeni tra loro interagenti sono molteplici e spesso variabili nel tempo, a valle dell'attivazione di una strategia di mitigazione si potrebbe rilevare l'incoerenza tra le attività realizzate fino a quel momento e il programma di base, oppure si potrebbe manifestare l'inadeguatezza del programma stesso rispetto alla realtà del campo di attuazione (in fase progettuale non sempre è possibile tenere conto di tutte le variabili che caratterizzeranno l'attuazione: per carenza di informazioni, per il fatto che i contesti si modificano nel tempo, per le risorse disponibili, ecc.).

La valutazione in itinere delle attività permette anche di migliorare il coordinamento tra gli attori coinvolti nel perseguimento degli obiettivi del programma degli interventi, soprattutto in un contesto come quello di Venezia, in cui sia la pluralità dei portatori di interessi sia le complessità poste dai problemi da affrontare, implicheranno ragionevolmente necessità di sviluppare azioni correttive continue in relazione alle azioni avviate. In questo senso, il miglioramento delle attività di monitoraggio, e quindi di controllo e correzione, avviene attraverso la produzione di informazioni e la promozione di tavoli di confronto e di discussione tra attori e competenze diverse in relazione alla analisi delle attività in itinere, della validità dei fini e dei mezzi individuati nello sviluppo delle attività programmate.

Le attività di monitoraggio consentono, quindi, di gestire le attività e gli esiti delle azioni di mitigazione come un percorso circolare e non lineare, in cui momenti di *feed-back* permettono di ripercorrere il processo a ritroso. Un mo-

nitoreggio che non sia agganciato a percorsi di verifica, discussione e revisione rischia, infatti, di costituire atto autoreferenziale e privo di alcuna utilità pratica.

La logica del monitoraggio presuppone, comunque, l'esistenza di un disegno generale, di un piano di definizione e di attuazione degli interventi. Monitorare significa seguire il percorso di realizzazione di quanto elaborato e pianificato da un duplice punto di vista:

- a) attraverso una analisi di carattere tecnico-metodologica, costituita dalla rilevazione sistematica e formalizzata di informazioni in relazione agli esiti delle attività in corso;
- b) attraverso un'indagine di processo, verificando le modalità di messa a disposizione delle informazioni e di gestione delle stesse in relazione alle esigenze decisionali.

Particolare attenzione deve essere posta, dunque, in prima istanza alla definizione di quali siano le informazioni chiavi da rilevare e, in secondo luogo, quali debbano essere le modalità di rilevazione per assicurare la validità dei dati e la loro comparabilità nel tempo, la periodicità delle rilevazioni, le elaborazioni dei dati da produrre. Queste informazioni costituiscono gli indicatori della fase di monitoraggio, perché rappresentativi dell'andamento delle attività in corso di attuazione. Gli indicatori di monitoraggio dovranno essere tali da garantire:

- rappresentatività della tematica in oggetto, delle trasformazioni e azioni indotte o con ricadute territoriali;
- disponibilità e reperibilità dei dati, sia in termini di esistenza che di grado di aggiornamento;
- immediatezza di lettura e comprensione.

Sotto il profilo dei dati da rilevare, in generale, un sistema di monitoraggio si basa su informazioni relative all'avanzamento dei progetti e delle attività connesse al piano nel suo complesso, in relazione ai diversi traguardi intermedi e finali previsti; all'avanzamento nell'utilizzo delle risorse umane; all'avanzamento

nell'impiego delle risorse finanziarie messe a disposizione; all'avanzamento procedurale, connesso ai tempi di attuazione propri dei diversi Uffici coinvolti nel programma.

Accanto al sistema di monitoraggi che saranno da avviare in fase di attuazione delle azioni di mitigazione, è necessario predisporre una valutazione *ex post* del programma stesso, con l'obiettivo di analizzare se gli interventi attuati siano stati utili, e cioè se quelle azioni programmate abbiano modificato in senso positivo la situazione a partire dalla quale l'intervento era stato elaborato e attuato. In questa direzione, bisognerà indagare e riconoscere il valore intrinseco dell'azione di mitigazione attivata, ossia la sua capacità di migliorare la situazione-problema individuata, rispetto all'andamento della stessa se non si fosse intervenuti affatto. Per tenere sotto controllo l'effettiva utilità dell'intervento, si potranno verificare, anche in via comparativa, le *performances* ottenute con interventi simili, per esempio realizzati da altre Amministrazioni, e diretti ad affrontare lo stesso problema e problemi comparabili. Infine, bisognerà tenere in considerazione criteri di economicità, e cioè il costo sopportato dall'Amministrazione (e quindi dalla collettività) per ottenere i miglioramenti rilevabili o rilevati; anche in questo caso, i costi potranno essere comparati a quelli di possibili alternative, se esistenti, e con quelli ottenuti attraverso altre esperienze confrontabili al fine di determinare le misure di efficienza e di qualità ragionevolmente ottenibili attraverso il processo di produzione e di erogazione della mitigazione proposta.

L'attività di monitoraggio deve quindi agire a due livelli:

- 1) deve verificare che le azioni siano eseguite nei tempi programmati;
- 2) deve verificare che le azioni attuate risultino efficaci rispetto ai loro obiettivi, eventualmente mettendo in evidenza gli scostamenti rispetto alle attese.

Questi due livelli richiedono l'individuazione di due diverse categorie di indicatori:

- indicatori di processo per misurare lo stato di avanzamento delle attività;
- indicatori di risultato per valutare il raggiungimento degli obiettivi. Questi ultimi risultano essenziali ai fini della valutazione dell'impatto delle strategie di mitigazione sul sito e per eventualmente decidere di procedere alla loro revisione.

In ragione di quanto appena descritto, nel contesto della ricerca in atto e delle sue

specificità, la definizione delle azioni di monitoraggio delle strategie di mitigazione individuate e proposte per il Centro Storico di Venezia, può essere ipotizzata solo per sommi capi, fornendo delle linee guida di indirizzo che dovranno necessariamente essere riverificate e maggiormente dettagliate in relazione alle azioni che verranno effettivamente attuate.

Rispetto agli obiettivi strategici sopra esposti, infatti, è evidente che l'individuazione degli indicatori di controllo del programma degli

interventi può essere fatta solo dopo che il Piano delle mitigazioni sarà dapprima condiviso dall'Amministrazione e successivamente portato ad un livello di definizione che ne consenta l'esecutività, definendone tempi e costi, coinvolgendo i portatori di interessi, identificando gli attori precisandone compiti e responsabilità.

Nelle pagine che seguono, vengono identificati alcuni esempi di carattere generale circa il metodo da attuare per la precisazione degli indicatori di monitoraggio.

OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO				
INDIRIZZO GENERALE	AZIONI DI DETTAGLIO	INDICATORI DI PROCESSO	INDICATORI DI RISULTATO	
A	REVISIONE DEI CRITERI REGOLAMENTARI PER I PLATEATICI: DIMENSIONE E LOCALIZZAZIONE	OPZIONE A1 Rivalutare l'intensità dei flussi pedonali	Esistenza di un progetto attuabile di revisione della DGC 151/2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Riduzione dei colli di bottiglia
		OPZIONE A2 Ridefinire i criteri regolamentari sulla base di altri parametri	Esistenza di un progetto attuabile di revisione della DGC 237/2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Riduzione dei colli di bottiglia
B	REVISIONE DEI CANONI DEI POSTEGGI	OPZIONE B1 Aumentare e/o integrare i coefficienti moltiplicatori esistenti (posteggi)	Esistenza di un progetto attuabile di revisione dei canoni	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aumento dei fondi a disposizione del comune ■ Mantenimento del n° attuale di concessioni in essere
		OPZIONE B2 Elaborare un sistema di moltiplicatori <i>ad hoc</i> per i posteggi	Esistenza di un progetto attuabile di revisione dei canoni	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aumento dei fondi a disposizione del comune ■ Mantenimento del n° attuale di concessioni in essere
C	REVISIONE DEI CRITERI REGOLAMENTARI PER IL DECORO	AZIONE C1 Redigere un nuovo <i>Regolamento</i> di settore riguardo l'offerta merceologica	Esistenza di un progetto attuabile di revisione o sostituzione della DGC 237/2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione dell'abusivismo ■ Miglioramento del decoro urbano
		AZIONE C2 Riscrivere il <i>Catalogo degli Arredi</i>	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del <i>Catalogo</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano
		AZIONE C3 Rivedere i criteri di assegnazione e il <i>Regolamento CAP</i> (posteggi)	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del <i>Regolamento CAP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento della qualità dell'offerta merceologica ■ Miglioramento del decoro urbano
		AZIONE C4 Redigere un <i>Regolamento</i> di settore riguardo le modalità di occupazione e l'offerta merceologica (posteggi)	Esistenza di un progetto attuabile di revisione o sostituzione del <i>Regolamento CAP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Riduzione dell'abusivismo
D	MODIFICHE AL PROCESSO SANZIONATORIO	AZIONE D1 Abolire l'obbligo di notifica della sanzione amministrativa al titolare della concessione	Esistenza di un progetto attuabile di re-interpretazione dei <i>Regolamenti</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incremento nel numero di sanzioni notificate ■ Riduzione dell'abusivismo
		AZIONE D2 Ridurre le tempistiche e semplificare le procedure	Esistenza di un progetto attuabile di revisione procedurale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incremento nel numero di sanzioni giunte a compimento ■ Riduzione dell'abusivismo
		AZIONE D3 Ostacolare la prassi del cambio della ragione sociale	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del <i>Regolamento COSAP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incremento nel numero di sanzioni giunte a compimento ■ Riduzione dell'abusivismo

TUTELA DELLA RESIDENZIALITÀ

INDIRIZZO GENERALE		AZIONI DI DETTAGLIO	INDICATORI DI PROCESSO	INDICATORI DI RISULTATO
A	INTERVENTI SULLA DESTINAZIONE D'USO	AZIONE A1 Intervenire sulla rispondenza urbanistica e igienico-sanitaria degli alloggi	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del PGT	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione del n° di locazioni turistiche registrate al portale GeoIDS ■ Aumento delle pratiche edilizie
		AZIONE A2 Intervenire sull'attività prevalente	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del PGT	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione del n° di locazioni turistiche registrate al portale GeoIDS
B	INTERVENTI SULLA TASSAZIONE	AZIONE B1 Aumentare TARI e TASI	Esistenza di un progetto attuabile di revisione della tassazione comunale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione del n° di locazioni turistiche registrate al portale GeoIDS ■ Aumento dei fondi a disposizione del comune
C	INTERVENTI SULLA RESIDENZIALITÀ	AZIONE C1 Ridurre l'imposta fiscale per i residenti	Esistenza di un progetto attuabile di revisione della tassazione comunale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione dell'imposta fiscale per i residenti ■ Aumento dei residenti e/o dei domiciliati
		AZIONE C2 Costruire progetti di residenza sociale	Esistenza di un progetto attuabile di pianificazione ERP	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aumento dei residenti e/o dei domiciliati

MANUTENZIONE E DECORO DEGLI SPAZI URBANI

MITIGAZIONE		MONITORAGGIO		
INDIRIZZO GENERALE		AZIONI DI DETTAGLIO	INDICATORI DI PROCESSO	INDICATORI DI RISULTATO
A	DISCIPLINARE GLI INTERVENTI SUI FRONTI EDILIZI	AZIONE A1 Redigere un <i>Piano Paesaggistico</i> dedicato	Esistenza di un progetto attuabile di scrittura del <i>Piano Paesaggistico</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incremento degli interventi edilizi denunciati ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Aumento del controllo da parte degli organi di tutela
		AZIONE A2 Potenziare la trasmissione delle conoscenze per indirizzare l'operatività	<ul style="list-style-type: none"> ■ Esistenza di nuove linee guida ■ Redazione di <i>White papers</i> ad ampia divulgazione ■ Programmazione di incontri divulgativi a vari livelli 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Miglioramento della qualità degli interventi ■ Aumento della consapevolezza negli operatori e nei cittadini
		AZIONE A3 Frenare il vandalismo	<ul style="list-style-type: none"> ■ Attuazione del protocollo di intesa ■ Esistenza di un progetto attuabile di <i>street art</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Riduzione degli atti vandalici ■ Valorizzazione di aree periferiche e/o degradate
B	GESTIRE GLI INTERVENTI SULLE PAVIMENTAZIONI	AZIONE B1 Introdurre un obolo dedicato per la manutenzione in occasione dei grandi eventi	Esistenza di un progetto attuabile di revisione dei canoni <i>CIMP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aumento dei fondi a disposizione dei comuni per la manutenzione dei masegni
		AZIONE B2 Aggiornare il <i>Catalogo degli Arredi</i>	Esistenza di un progetto attuabile di revisione del <i>Catalogo</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Riduzione dei fenomeni di usura sulle superfici
C	GESTIRE GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI URBANI	AZIONE C1 Riscrivere il <i>CIMP</i>	Esistenza di un progetto attuabile di revisione dei contenuti del <i>CIMP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miglioramento del decoro urbano ■ Riduzione dell'abusivismo

