

La mobilità residenziale della città antica

Venezia, giugno 2009

CASA

Città di Venezia
Direzione Politiche della Residenza
Osservatorio Casa
www.comune.venezia.it/osservatoriocasa



Comune di Venezia
Direzione Politiche della Residenza
Osservatorio Casa



Documento 1092.0

La mobilità residenziale della città antica
Risultati dell'indagine

Cristiana Pedenzini

Giugno 2009

GRUPPO DI LAVORO

Vania Colladel
Cristiana Pedenzini
Enrico Perissinotto

Per la collaborazione e la disponibilità prestata e per il buon esito del lavoro, il COSES ringrazia Michele Zanella dell'Osservatorio Casa del Comune di Venezia.

Interviste realizzate dalla società Marker s.r.l. di Mestre-Venezia.

INDICE

Introduzione.....	3
Il quadro di riferimento.....	5
1. <i>Mobilità residenziale e struttura demografica</i>	5
1.1 Da dove arriva chi si trasferisce nella città antica.....	9
1.2 Dove va chi lascia la città antica.....	10
2. <i>Patrimonio abitativo e mercato</i>	11
2.1 Mercato immobiliare.....	12
2.2 Affitto e proprietà	16
2.3 Il patrimonio pubblico	19
2.4 Vetustà del patrimonio abitativo.....	20
L'indagine	22
3. <i>Focus e metodologia</i>	22
4. <i>Profilo degli intervistati</i>	26
4.1 Immigrati	28
4.2 Emigrati	30
5. <i>Le ragioni del trasferimento</i>	33
5.1 Si cambia casa perché	34
5.2 Si cambia comune perché	37
6. <i>Caratteristiche strutturali delle abitazioni</i>	40
6.1 La casa di chi entra	41
6.2 La casa di chi esce	43
7. <i>Cosa peggiora e cosa migliora oltre l'alloggio</i>	45
8. <i>Tornerebbe in città antica?</i>	48
Bibliografia	51

INTRODUZIONE

La città antica si contraddistingue da tempo per una forte pressione abitativa e la questione casa è tema centrale nei programmi di sviluppo della città. La casa è sicuramente un problema per una parte non trascurabile della popolazione residente e anche per quella temporaneamente dimorante (studenti fuori sede in primis).

Già nei primi anni Ottanta, Zanon (1981) scriveva: “Le case ai veneziani. E’ una delle rivendicazioni ricorrenti nel dibattito sul problema della casa nel centro storico veneziano”. Ma chi deve essere compreso tra i ‘veneziani’? Anche allora si diceva “che una definizione che comprendesse in questo insieme i residenti in città, o gli attuali abitanti del centro storico riserverebbe molte sorprese”.

La città storica ha oggi circa 60 mila residenti, ma si stima che, sommando coloro che dimorano a Venezia senza essere iscritti all’anagrafe e chi la visita (turisti pernottanti ed escursionisti) o la vive durante la giornata (pendolari per studio e lavoro), il carico antropico locale diventi doppio (Coses, 2008).

Sin dall’inizio del ‘grande esodo’ (gli anni Cinquanta) la questione era conservare a Venezia i caratteri di una comunità che riuscisse a esprimere una sua ‘cultura’ locale, sul piano del comportamento, della condivisione di valori, tradizioni e storia comuni. Ma già allora la città era cosmopolita. Il continuo ricambio e rimescolamento ha da sempre reso difficile capire chi sono i veneziani o i ‘foresti’. All’inizio degli anni Ottanta il Coses, cercando i veneziani nativi, aveva stimato che fossero 1 su 10 quelli mai usciti dal ‘pesce’ e 4 su 10 contando i rientri (Zanon, 1981).

Negli ultimi decenni, a fronte di un aumento, seppur assai limitato, delle abitazioni (il patrimonio non è più espandibile in modo rilevante) si assiste a una costante diminuzione delle case abitate da residenti. C’è un difficoltoso incontro tra domanda e offerta di abitazioni, soprattutto a causa degli elevati prezzi di mercato sia in termini di compravendita che di affitto. L’Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma a fine 2008 evidenzia che nella città antica i prezzi, seppur in calo, si confermano ancora una volta i più alti, in termini reali, tra le principali città italiane e i canoni di locazione sono inferiori solo a quelli di Milano e Roma. La vocazione fortemente turistica della città aiuta l’impiego, di parte degli alloggi lasciati vuoti dai residenti, proprio per uso turistico (bed & breakfast, affittacamere e unità abitative a uso turistico), un utilizzo che aumenta la redditività del patrimonio immobiliare, definita da Nomisma tra le più basse rispetto alle altre grandi aree urbane italiane.

È solo il turismo e i prezzi di mercato per locazione e/o acquisto a creare criticità o c'è dell'altro? Elementi quali la vetustà di molti edifici, la loro salubrità e un patrimonio disponibile che non sempre risponde alle necessità qualitative della domanda? Lo studio qui presentato cerca di sondare proprio questo. Un focus sul cuore antico dopo che nel 2007 era stata svolta analoga indagine su tutto il territorio comunale (Coses, 2007). L'Osservatorio Casa del Comune di Venezia, che ha voluto e finanziato sia l'indagine del 2007 che questo zoom sulla città antica, intende approfondire le motivazioni che intervengono nello spostamento della residenza, quanto questo sia attribuibile alla questione casa e come si intreccino altri elementi soggettivi e di contesto.

Una tipologia di indagine che per contenuti ha radici lontane: nel 1970 il Censis aveva selezionato un campione di emigrati dal centro storico e dal comune individuando le loro caratteristiche e i motivi che li avevano indotti a lasciare la città e la loro propensione al ritorno. Allora l'interesse era rivolto solo a chi lasciava la città. Oggi l'interesse è rivolto anche a quelli che in questi ultimi anni hanno deciso di venire a risiedere in città antica, coloro che danno un interessante apporto all'attuale e futura struttura della popolazione. Infatti, se è vero che il bilancio naturale (nati-morti), sempre negativo, non è compensato dal bilancio migratorio (immigrati-emigrati), portando ad un impoverimento della taglia demografica, è altrettanto vero che le migrazioni favoriscono il ringiovanimento della struttura demografica ormai arrivata ad una soglia preoccupante di anzianità.

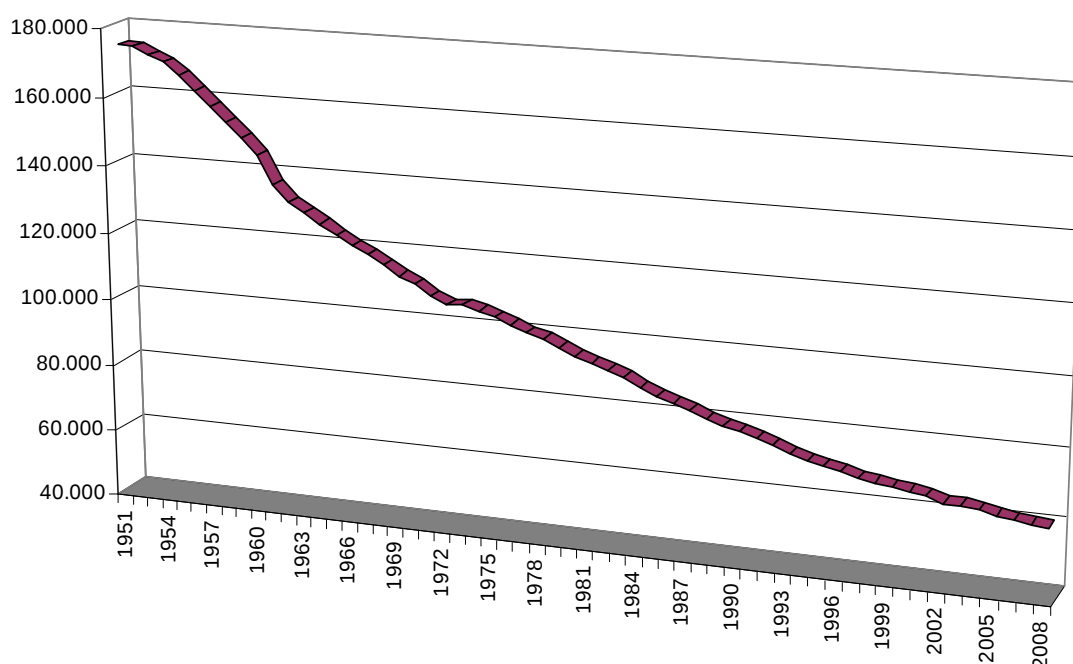


IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1. MOBILITÀ RESIDENZIALE E STRUTTURA DEMOGRAFICA

Nella città antica¹ a fine 2008 risiedono 60.311 persone (il 22,3% della popolazione comunale). La massima taglia demografica si è raggiunta (come si vede dal grafico di seguito proposto) nel 1951 con quasi 175 mila abitanti. Dopo tale data si è avviato un inesorabile processo di depauperamento sia della taglia che della struttura demografica. Solo nell'ultimo decennio si sono 'persi' poco più di 7.500 abitanti (-11%). Un abbandono che inizialmente ha riguardato questioni legate al mercato del lavoro (avvicinamento casa-lavoro) e a migliori prospettive abitative (soprattutto legate alla salubrità degli alloggi), in concomitanza con lo sviluppo della terraferma, e che poi è proseguito causa questioni economiche legate al mercato immobiliare e in relazioni ad eventuali altre cause che proprio questa indagine tende a portare in luce.

Graf. 1.1: Popolazione residente nella città antica. Anni 1951-2008



Fonte: elaborazioni COSES 2009 su dati Comune di Venezia (Servizio Statistica e Ricerca)

¹ Con il termine città antica si fa riferimento, qui e in tutto lo studio, alla parte della Municipalità "Venezia Insulare" del comune di Venezia che comprende Cannaregio, Castello, Dorsoduro, Giudecca, S. Croce, S. Elena, S. Marco, S. Polo e Sacca Fisola, ovvero i vecchi Quartieri 1 e 2. I termini di città antica o lagunare, cuore lagunare o storico, centro storico sono utilizzati come sinonimi.

Il decremento demografico è un fenomeno che coinvolge tutto il capoluogo ed è caratteristico di molte aree urbane a vantaggio dei comuni di prima e seconda corona (*filtering down*). Due esempi a riguardo, Bologna e Firenze, sono stati documentati nello studio del 2007 (Coses, 2007).

Nell'ultimo quinquennio, a fronte di un aumento di abitanti attorno al 5% sia per i comuni di prima corona che per quelli di seconda, il capoluogo veneziano nella sua interezza ha perso quasi 600 abitanti e il cuore lagunare da solo oltre 3.300. Mentre nella terraferma del comune di Venezia negli ultimi anni si è verificata una inversione di tendenza e i residenti hanno cominciato ad aumentare grazie alla componente straniera, nella città antica il processo di erosione demografica prosegue ininterrotto.

La taglia anagrafica ufficiale stabile, attorno ai 60 mila abitanti, rappresenta però solo in parte la città antica. L'elevato livello di relazioni urbane che la città intrattiene con il suo territorio metropolitano, la fama e la notorietà di cui gode a livello globale e i flussi connessi alla presenza di importanti poli formativi, attività economiche, servizi e uffici pubblici, generano un rilevante flusso di visitatori e di popolazione temporanea (pendolari, turisti, popolazione temporaneamente domiciliata). Uno studio del Coses indica che **le differenti tipologie di *city users* non residenti presenti per diverse motivazioni in città antica contribuiscono a raddoppiare giornalmente il carico antropico locale².**

Un interessante segmento è rappresentato dalla popolazione studentesca universitaria che dà vita a una vera e propria 'città nella città' e rappresenta un potenziale al quale è necessario guardare con attenzione in un quadro urbano contraddistinto da una dimensione demografica in declino, e caratterizzato da fenomeni di invecchiamento più accentuati che nel resto del territorio urbano e provinciale. E' un'opportunità per trasformare i domicili temporanei di chi gravita attorno al mondo della formazione in residenza stabile. **Il Coses (2008) ha stimato che gli studenti dimoranti nel 2007 sono stati poco meno di 6 mila.**

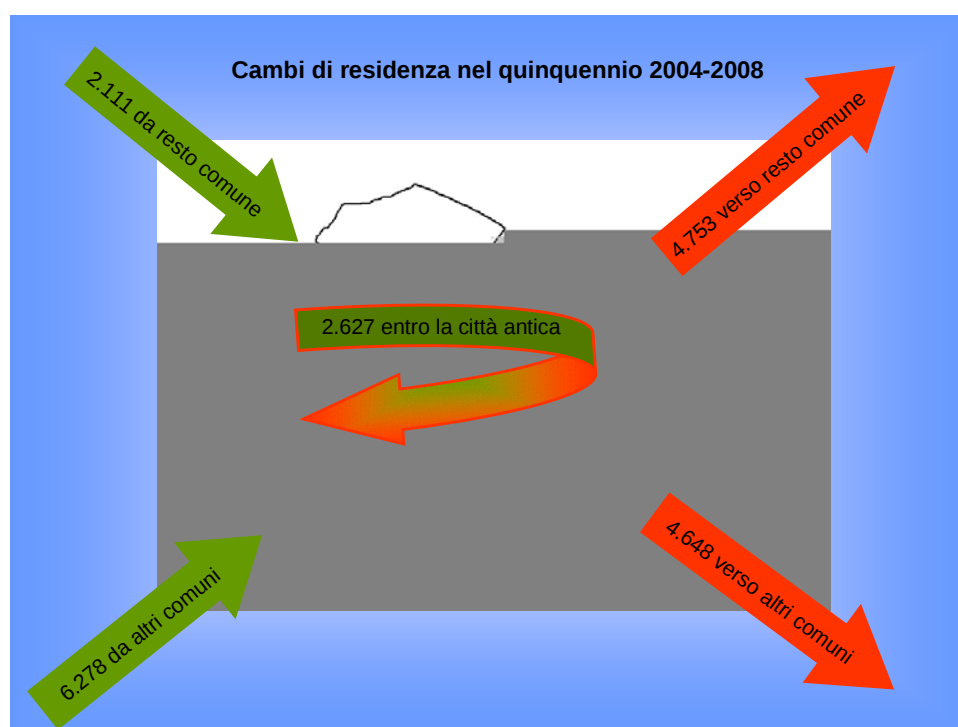
La combinazione di invecchiamento e migrazione porta la popolazione non a riprodurre sé stessa, ma a trasformarsi radicalmente. Nascite e decessi, immigrazione ed emigrazione determinano un continuo ricambio della popolazione e concorrono a definire cause ed effetti di articolate e variegate esigenze abitative, di servizi e di mobilità. E' anche ciò che emerge dai risultati dell'indagine che verranno descritti nei capitoli successivi.

² La stima parla di una popolazione equivalente quotidiana di 143 mila unità complessivamente per la città antica e le isole. Lo studio è contenuto in COSES (2008), Documento 1032.0, "Venezia quartiere metropolitano".

Nella città antica **nel 2008** sono nati 456 bambini e, nel contempo, sono morte 887 persone (194 morti ogni 100 nati), un bilancio naturale che persiste negativo.

La mobilità residenziale è molto più effervescente di quella naturale: nel solo 2008 sono stati registrati 3.568 movimenti. Si tratta di 1.790 nuovi arrivi, di cui uno su quattro interno al comune (dalla terraferma e dall'estuario verso il centro storico), e di 1.778 abbandoni di cui oltre la metà (il 51%) con destinazione interna al comune. **E' la prima volta, almeno negli ultimi dieci anni, in cui il bilancio migratorio non risulta negativo.**

Il combinato disposto dei diversi valori dei flussi determina una diminuzione della popolazione residente complessiva: l'unico bilancio che persiste positivo è quello migratorio con l'esterno che però, da solo, non riesce ad arginare le perdite derivanti dalla struttura demografica (bilancio nati-morti) e dagli interscambi con le altre zone del comune. E' del tutto naturale e logico un interscambio intenso all'interno del comune (si pensi che in media, annualmente, ci sono circa 500 spostamenti di residenza solo tra quelli che si risolvono all'interno della città antica): è la separazione fisica tra parti di città (terraferma, centro storico, estuario) che accentua il fenomeno e che fa percepire quei 950 cambi di residenza medi annui a favore di estuario e terraferma come delle vere e proprie 'perdite'.



A differenza della terraferma, in città antica non sembrano gli stranieri a incidere in modo così rilevante sulla demografia recente. Infatti, gli stranieri, pur rappresentando il 47% dei nuovi ingressi (da altri comuni) e 'solo' il 12% degli emigrati (verso altri comuni), nella loro

globalità incidono per il 6,1% sulla popolazione residente in città antica, contro il 10,7% della terraferma. Un fenomeno, quello delle migrazioni straniere, che investe anche la città antica, ma che, causa i prezzi di mercato che molto spesso impediscono anche ai locali di rimanervi, trova terreno maggiormente fertile in altre località del capoluogo come Mestre Centro e Marghera (Coses per Fondazione Pellicani, 2009).

La struttura demografica e familiare che caratterizza il cuore lagunare, conseguenza dei flussi naturali e sociali manifestatisi anno dopo anno, risulta depauperata non solo in termini numerici complessivi, ma anche rispetto alle proprie capacità rigenerative (livelli di popolazione giovane) e alla sua composizione familiare. L'età media della popolazione residente è di 49 anni, superiore a quella di terraferma (46), al dato medio provinciale (44 anni) e a quello regionale e nazionale (entrambi attorno ai 43 anni). Il rapporto tra vecchie e nuove generazioni (indice di vecchiaia) è 274, ovvero per ogni giovane in età 0-14 anni ci sono 2,7 ultrasessantacinquenni. La quota di ultrasessantacinquenni ha ormai raggiunto il 29%, mentre i giovani in età scolare (0-19 anni) rappresentano il 14% degli abitanti.

L'effetto migratorio modifica la struttura in senso positivo: chi entra, cioè, è più giovane di chi se ne va. Considerando ad esempio solo i movimenti con gli altri comuni, il 16% di chi se ne va dalla città antica è ultrasessantaquattrenne, contro il 5% di chi entra. L'effetto nel medio-lungo periodo potrebbe essere quello di una contrazione delle fasce di età anziane e di un ampliamento di quella produttiva e riproduttiva (20-49 anni).

Tab. 1.1: Comune di Venezia - Popolazione residente e indicatori di struttura demografica al 31/12/2008

	Città antica	Estuario	Terraferma	Tot. comune
Residenti al 31/12/2008				
Totale	60.311	30.415	179.372	270.098
Stranieri	3.678	1.124	19.126	23.928
% stranieri su tot.	6,1	3,7	10,7	8,9
Residenti al 31/12/2004				
Totale	63.353	31.393	176.505	271.251
Stranieri	3.140	728	9.140	13.008
% stranieri su tot.	5,0	2,3	5,2	4,8
Var. % 2008/2004				
Totale	-4,8	-3,1	+1,6	-0,4
Stranieri	+17,1	+54,4	+109,3	+83,9
Età media	49,1	48,2	46,4	47,2
% di donne	53,9	52,8	52,2	52,6
Indice di vecchiaia	2,74	2,45	2,06	2,24
% pop. >64 anni	29,1	28,1	24,8	26,1
% pop 0-19 anni	14,0	15,2	16,0	15,5

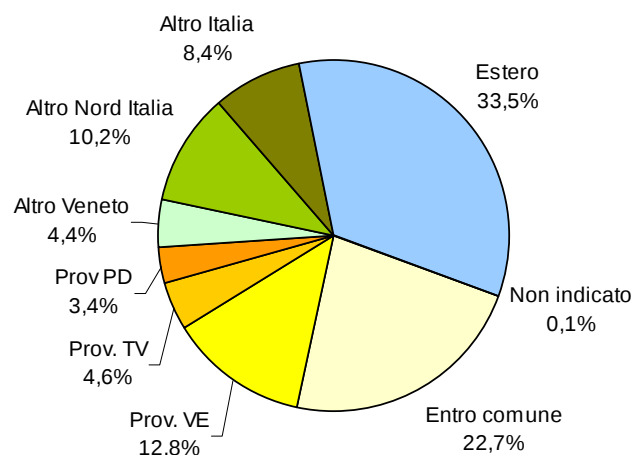
Fonte: elaborazioni COSES 2009 su dati Comune di Venezia (Servizio Statistica e Ricerca)

Nel 2008 risiedono nella città antica 31.460 famiglie con una dimensione media assai ridotta (1,9 componenti contro il dato di terraferma pari a 2,1) e un quota di single (ovvero famiglie con un solo componente) in continua ascesa e che riguarda quasi la metà delle famiglie anagrafiche (il 49,4%). Interessante spunto per la programmazione e gli interventi di natura sociale, assistenziale e di edilizia abitativa anche se non va sottovalutato il fatto che una quota di questi “single” (quota peraltro non facilmente determinabile) in realtà vive con una famiglia più ampia, e risulta separata solo a livello formale, per limitare gli oneri economici derivanti da una seconda casa.

1.1 Da dove arriva chi si trasferisce nella città antica

Nel biennio 2007-2008 un immigrato su tre proviene dall'estero e il 19% da fuori regione: **la città antica è mèta di spostamenti ad ampio raggio, più di quanto non avvenga nella direzione contraria (cioè per chi lascia Venezia).** Il 23% degli ingressi proviene da altre zone del comune, un dato nettamente più contenuto di quello che si rileva nella direzione opposta (cfr. graf.1.2 e graf 1.3). Nella città lagunare hanno costantemente prevalso, tra i nuovi iscritti, quelli che provengono dall'esterno del comune piuttosto che dall'interno. Ciò trova riscontro anche negli studi storici, i quali confermano, pure, come la prevalente origine dei trasferimenti verso la città antica non sia quella di prossimità, ma quella al di fuori dei confini regionali.

Graf. 1.2: Immigrati nella città antica. Totale biennio 2007-2008



Fonte: elaborazioni COSES 2009 su dati Venis S.p.A.

I comuni più ‘generosi’ nei confronti della città antica (bacino territoriale di provenienza degli immigrati) sono nell’ordine - tralasciando l’estero e le altre zone del capoluogo - Padova, Milano, Roma, Cavallino, Mogliano, Treviso, Mira, Spinea.

1.2 Dove va chi lascia la città antica

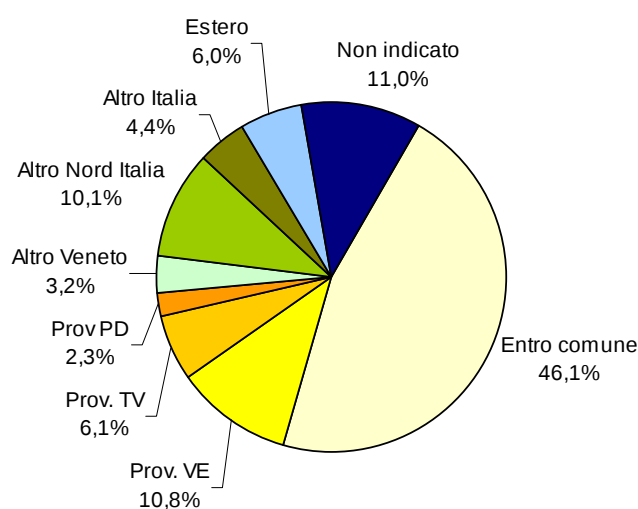
Si lascia la città antica, ma non Venezia. Quasi la metà dei trasferimenti (46%) avvenuti nel biennio 2007/08 riguarda le isole, il litorale e soprattutto la terraferma del capoluogo. A questi si somma un altro 11% che rimane entro la provincia. Interessante appare quel 10% che esce dalla regione, ma rimane nel Nord Italia. Limitata è la quota di emigrati verso l’estero (6%).

I comuni più attrattivi e in qualche modo “concorrenziali” al capoluogo sono:

- nell’ordine, per gli spostamenti di prossimità, Mogliano, Padova, Spinea, Mira, Cavallino, Marcon, Treviso, Quarto e Mirano;
- le grandi metropoli quali Milano, Roma, Bologna.

Se gli spostamenti di ampio raggio sono probabilmente indipendenti dalle caratteristiche e dalle problematiche del territorio veneziano (dovuti, ad esempio, a motivi di lavoro), si può ipotizzare che gli spostamenti verso la terraferma e i comuni limitrofi dipendano più direttamente dalla qualità e dal costo della vita e in larga parte dalla qualità e dal costo degli alloggi. Come vedremo, i risultati dell’indagine ci dicono che è così, ma non solo.

Graf. 1.3: Emigrati dalla città antica. Totale biennio 2007-2008



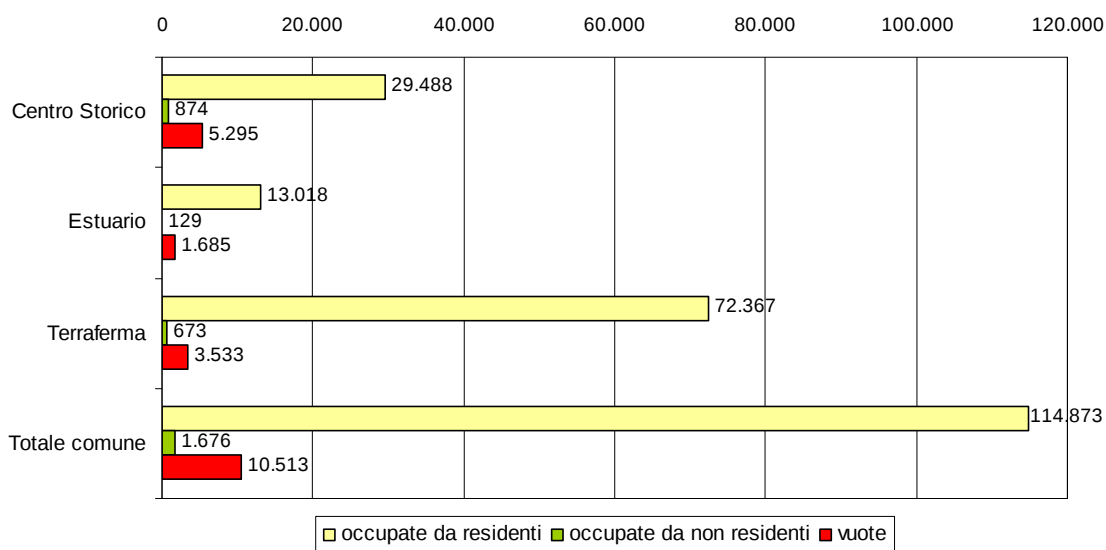
Fonte: elaborazioni COSES 2009 su dati Venis S.p.A.

2. PATRIMONIO ABITATIVO E MERCATO

Il Censimento del 2001 – datato, ma ancora unica fonte per costruire un quadro completo e dettagliato del patrimonio abitativo e del suo utilizzo – documenta che **in città lagunare ci sono 8.684 edifici a uso abitativo per un totale di 35.657 abitazioni. L’82,7% (29.488 abitazioni) è occupato da persone residenti, mentre il 2,5% (874 unità) da non residenti. Risultano vuoti 5.295 alloggi (il 14,8%).**

Il cuore storico di Venezia ha una composizione d’uso abbastanza diversa dal resto del comune, come tipico delle città turistiche e sedi di importanti università e funzioni amministrative pubbliche. E’ più rilevante, infatti, il numero di alloggi occupati da non residenti o vuoti: la città lagunare accorpa il 28% del patrimonio abitativo dell’intero capoluogo, ma concentra ben il 52% degli alloggi occupati da non residenti e la metà di quelli trovati vuoti dai rilevatori del censimento nell’ottobre del 2001.

Graf. 2.1: Comune di Venezia – Abitazioni per stato di occupazione. Anno 2001



Fonte: elaborazione COSES su dati Istat, *Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001*

Negli ultimi decenni, a fronte di una relativa stazionarietà del numero complessivo di abitazioni, si assiste ad un costante aumento degli alloggi “non occupati”: nel 1971 si parlava del 3,1% del patrimonio; nel 1981 tale quota era già salita al 6,7% e nel 1991 aveva raggiunto il 13,9%. Nel 2001, come detto, si è raggiunto il 14,8%.

L’intreccio tra diminuzione demografica (cfr. capitolo 1) e crescente domanda di alloggi per residenza temporanea (studentesca e lavorativa, spesso non così temporanea) e turismo, ha

modificato l'utilizzo di una parte rilevante del patrimonio e la sua redditività. Gli alloggi classificati vuoti o occupati da non residenti sono destinati alla ricettività non turistica (studenti dimoranti, lavoratori domiciliati e/o occasionali ...), alla ricettività turistica cosiddetta familiare (unità abitative locate ad uso turistico, bed&breakfast, affittacamere) e utilizzati come seconde case. Si tratta, alla data del censimento, di oltre 6 mila alloggi.

L'Osservatorio Casa del Comune (2008) mette in evidenza che negli ultimi anni si sta consolidando la tendenza ad un uso sempre più consistente del patrimonio da parte di non residenti, particolarmente accentuata proprio nella parte antica della città. **Attraverso i dati delle utenze domestiche (Enel e Vesta), l'Osservatorio stima che al 2007 il patrimonio non utilizzato da residenti rappresenti un quarto delle abitazioni.**

Ciò troverebbe conferma nella diminuzione anagrafica registrata in tale intervallo temporale (dal 2001 al 2007 la città antica ha contratto la propria taglia demografica di 4.940 residenti).

E trova conferma anche nei dati ufficiali sul turismo (Ufficio Turismo della Provincia di Venezia) che ci documentano quasi un raddoppio degli alloggi utilizzati per attività ricettiva extralberghiera nel periodo che va dal 2004 al 2008 (alla città antica nel 2008 vengono attribuiti complessivamente 1.193 alloggi per ricettività, di cui 738 appartamenti turistici, 255 affittacamere e 200 bed & breakfast). Ciò senza tener conto di quanto sfugge al controllo dei canali ufficiali.

Sempre l'Osservatorio Casa del Comune di Venezia, nel 2008 scrive che “da una stima approssimativa si calcola che le abitazioni sottratte alla residenza siano pari a circa 510, il 44% del totale delle strutture ricettive extralberghiere. Tali abitazioni, per caratteristiche e dimensioni corrispondono ad alloggi ‘normali’, che diversamente sarebbero utilizzati dalla popolazione che abitualmente risiede nel centro storico” (Comune di Venezia, 2008).

La struttura urbana della città antica presenta un patrimonio edificato sostanzialmente non incrementabile e le poche aree ancora disponibili per ulteriore edificazione non sembrano prospettare scenari di rilevante cambiamento. Ciò alimenta e giustifica il conflittuale rapporto tra i diversi utilizzi del patrimonio esistente.

In questo intreccio, spesso conflittuale tra residenza e altri usi, una parte di tutto rilievo viene occupata dal mercato e dalla redditività delle abitazioni anche e proprio in relazione all'uso.

2.1 Mercato immobiliare

Secondo Nomisma (2008), il mercato immobiliare nel 2008 è stato caratterizzato da una generale stagnazione, come nel resto del Paese, particolarmente accentuata nella seconda parte dell'anno, in concomitanza con l'espandersi della crisi finanziaria mondiale.

Anche nella città lagunare le cose sono cambiate: **il mercato delle abitazioni registra prezzi in rallentamento** e canoni in rialzo; si sono allungati i tempi medi di vendita e aumentati gli sconti, mentre sono diminuiti i tempi medi di attesa per locare un appartamento.

Dopo un ventennio di crescita ininterrotta dei prezzi delle case, fatta salva la parentesi del biennio che va da metà 1996 a metà 1998, è iniziato un trend negativo.

Tab. 2.1: Venezia città antica – I cicli immobiliari delle abitazioni

Inizio (semestre)	Fine (semestre)	Var.% prezzi
I 88	II 96	+136,6
II 96	II 98	-5,9
II 98	I 08	+127,2
I 08	In corso	-1,3

Fonte: Nomisma, 2008

La domanda di acquisto si è andata contraendo colpendo quantità e valori con prezzi in rallentamento dello 0,7% nominale su base annua, la terza peggiore performance rispetto alle grandi città analizzate da Nomisma, dopo Bologna (-4,4%) e Milano (-2,2%). I tempi medi di vendita hanno continuato a crescere (6 mesi) assestandosi su valori di poco superiori alla media nazionale (5,8 mesi). Ciò si riscontra anche nel segmento delle abitazioni ristrutturate per le quali si assiste a un marcato aumento negli sconti concessi dall'offerta, che passano dal 4,3% del 2007 al 9,3% di fine 2008.

Ciononostante, i prezzi si confermano i più alti tra le grandi città italiane: un valore medio che si aggira, per le abitazioni ristrutturate, attorno ai 4.900 euro a metro quadrato (cfr. tab. 2.2 e tab.2.3). Alla graduale ed estesa riduzione delle quantità domandante si contrappone ora una stabilizzazione dell'offerta disponibile, mentre progressiva è la diminuzione delle trattative che giungono a buon fine, anche se i prezzi sono percepiti in calo.

Tab. 2.2: Venezia città antica – Prezzi medi correnti degli immobili a fine 2008 (€ a mq)

Zone	Abitaz. nuove o ristrutturate		Abitaz. usate abitabili		Abitaz. da ristrutturare		Uffici		Negozi	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Pregio	6.625	9.313	5.150	7.400	4.500	6.286	-	-	-	-
Centro	5.375	8.214	4.200	6.200	3.667	5.250	5.875	8.611	12.056	20.313
Semicentro	4.250	5.750	3.525	4.883	2.903	4.183	5.000	6.688	6.167	10.500
Per.terziaria	-	-	-	-	-	-	3.880	5.100	-	-
Periferia	3.300	4.813	2.800	3.850	2.052	3.033	3.217	4.033	3.083	4.550
Media ponderata	4.934		4.006		3.255		4.393		6.874	

Fonte: Nomisma, 2008

Secondo gli operatori del settore, le caratteristiche che attualmente rendono più appetibile un'abitazione nella città lagunare sono soprattutto riferite alla dimensione (è preferita la taglia

media, dai 60 ai 90 metri quadrati), all'ubicazione (meglio zone centrali o al massimo semicentrali) e allo stato di conservazione (meglio ristrutturata). Come prevedibile, poca o nulla importanza viene attribuita alla presenza del giardino (raro nella città lagunare) e all'efficienza energetica dell'edificio.

Le zone più dinamiche per il comparto abitativo sono S.Marco, S.Polo, Dorsoduro, Cannaregio, S.Marta, Giudecca, Sant'Elena; quelle più stagnanti S.Croce, Castello, Lido e Isole. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio indica Cannaregio e Castello come zone di interesse esclusivamente per i residenti.

Tab. 2.3: Prezzi medi di compravendita di abitazioni libere – Ottobre 2008

Aree urbane	Zone di pregio	Centri	Semicentri	Periferie	Media ponderata
Valori assoluti (€ a mq)					
Bari	3.154	2.787	2.198	1.615	2.029
Bologna	4.131	3.613	2.896	2.309	2.761
Cagliari	2.486	2.276	1.848	1.470	1.746
Catania	2.771	2.276	1.553	1.133	1.507
Firenze	5.027	4.374	3.563	2.695	3.306
Genova	3.899	2.976	2.067	1.404	1.957
Milano	7.424	6.145	3.944	2.570	3.737
Napoli	5.554	3.575	2.382	1.603	2.337
Padova	3.721	3.089	2.127	1.498	2.026
Palermo	2.549	2.079	1.607	1.174	1.502
Roma	7.180	5.840	4.065	2.481	3.665
Torino	3.453	2.876	2.083	1.532	1.986
Venezia città	6.546	5.484	4.249	3.308	4.065
Ve –Mestre	2.967	2.650	2.156	1.647	2.005
<i>Medie</i>	<i>4.347</i>	<i>3.574</i>	<i>2.624</i>	<i>1.889</i>	<i>2.473</i>
Variazioni annuali (dati percentuali)					
Bari	6,9	6,2	4,7	5,8	5,7
Bologna	-1,9	-3,3	-4,0	-5,5	-4,4
Cagliari	9,1	9,1	8,8	7,5	8,3
Catania	1,6	1,9	3,3	1,4	2,1
Firenze	-0,2	1,4	2,9	-0,7	0,7
Genova	2,1	6,2	5,2	6,7	5,5
Milano	0,9	-0,6	-2,0	-4,3	-2,2
Napoli	4,7	0,7	-0,9	-0,2	0,5
Padova	4,2	3,1	4,7	0,0	2,4
Palermo	6,2	6,0	4,2	2,7	4,1
Roma	2,7	1,1	2,7	3,5	2,6
Torino	2,8	2,2	1,3	-1,1	0,6
Venezia città	-1,7	-2,6	-0,2	0,0	-0,7
Ve –Mestre	2,9	0,1	0,5	-2,0	-0,5
<i>Medie</i>	<i>2,2</i>	<i>1,4</i>	<i>1,6</i>	<i>0,3</i>	<i>1,1</i>

Fonte: Nomisma, 2008

Parallelamente, il mercato della locazione appare più dinamico, soprattutto la domanda e il numero dei contratti stipulati, entrambi in aumento. C'è un **rinnovato interesse nei confronti**

della locazione che riesce a dar risposta a un fabbisogno abitativo che fino a poco tempo fa aveva trovato risposta nell'acquisto. Nonostante questo, però, l'offerta si sta mantenendo pressoché stazionaria. **I valori dei canoni di affitto confermano la maggiore tenuta del mercato locativo della città lagunare rispetto a quello della compravendita.** Nell'ultimo semestre del 2008 la locazione segna una variazione del +2,4%, l'incremento maggiore rispetto alle 13 aree urbane considerate dai Rapporti Nomisma.

Gli operatori del mercato immobiliare locale identificano nella domanda studentesca il fattore che sostiene il mercato della locazione e quello che fa registrare una tendenza sempre positiva. Nonostante i canoni di locazione siano tra i più alti d'Italia (come si vede nella tab. 2.4 la città lagunare si posiziona al terzo posto, preceduta solo da Roma e Milano), **la redditività legata agli immobili veneziani rimane la più bassa tra tutte quelle registrate nelle grandi aree urbane italiane malgrado nel 2008 sia cresciuta sino a quota 4%.** Il prezzo di acquisto e gli alti costi di ristrutturazione, fanno sì che l'investimento casa a Venezia non sia particolarmente redditizio, almeno in termini di locazione destinata alla residenza stabile. I valori patrimoniali delle case nella città antica sono cresciuti, soprattutto in quest'ultimo ventennio, più che proporzionalmente ai canoni di locazione e ciò ha determinato un rendimento modesto per chi decide di affittare stabilmente l'abitazione. Da qui, molto probabilmente, il crescente uso per ricettività turistica "familiare" e locazioni temporanee, un mercato che offre maggiore redditività rispetto a quello del canone di locazione alla residenza.

Secondo le analisi di Nomisma per il 2009 non si intravedono segnali diversi da quelli registrati nel 2008 per la locazione (un assestamento attorno ai valori del secondo semestre 2008), mentre per la compravendita si ipotizza una ulteriore contrazione dei prezzi che potrebbero portare ad una ripresa, seppur modesta, delle transazioni. Nel XII Rapporto dell'Osservatorio Casa del Comune di Venezia (2008) si legge che gli operatori locali definiscono di stasi le prospettive del mercato sia per quello che riguarda le quantità scambiate che per l'andamento dei valori. Ciò nell'ambito di un mercato immobiliare caratterizzato da valori patrimoniali sostenuti, anche in ragione di strategie di attese speculative dell'offerta.

Tab. 2.4: Canoni di locazione e rendimenti – Ottobre 2008

Aree urbane	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie		<i>Media ponderata</i>
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Canoni di locazione (€ a mq per anno)									
Bari	151	194	134	175	108	137	81	104	114
Bologna	148	182	124	153	98	120	85	106	109
Cagliari	122	153	108	132	90	108	71	88	94
Catania	111	146	87	117	69	87	54	70	76
Firenze	203	271	164	216	135	173	111	139	149
Genova	143	193	119	149	93	114	65	88	97
Milano	267	370	217	299	156	214	108	145	173
Napoli	206	254	149	191	107	147	76	101	119
Padova	158	195	137	168	98	123	78	97	108
Palermo	113	144	92	117	70	90	57	73	78
Roma	338	467	278	389	184	246	131	170	209
Torino	125	163	107	139	86	106	66	87	92
Venezia città	232	305	182	242	144	183	115	142	158
Ve –Mestre	115	144	105	129	89	108	74	93	95
Medie	174	227	143	187	109	140	84	107	119
Rendimenti potenziali lordi annui (dati percentuali)									
Bari	5,5		5,5		5,7		5,7		5,6
Bologna	4,0		3,9		3,8		4,2		4,0
Cagliari	5,6		5,2		5,4		5,3		5,4
Catania	4,7		4,5		5,1		5,6		5,1
Firenze	4,8		4,4		4,3		4,7		4,6
Genova	4,4		4,5		5,0		5,6		5,0
Milano	4,4		4,2		4,7		5,0		4,7
Napoli	4,1		4,8		5,4		5,7		5,2
Padova	4,7		5,1		5,2		6,0		5,4
Palermo	5,1		5,1		4,9		5,4		5,2
Roma	5,6		5,7		5,3		6,1		5,7
Torino	4,2		4,5		4,6		5,0		4,7
Venezia città	4,3		4,1		3,9		3,9		4,0
Ve –Mestre	4,5		4,5		4,7		5,3		4,9
Medie	4,7		4,7		4,8		5,1		4,9

Fonte: Nomisma, 2008

2.2 Affitto e proprietà

Il mercato dell'affitto a Venezia, come tipico delle aree urbane di medie e grandi dimensioni, riguarda un'importante fetta del patrimonio abitativo, anche in ragione di una elevata presenza di residenza pubblica, in locazione: complessivamente nel 2001, a livello comunale, un quarto delle abitazioni occupate da residenti (quasi 29 mila unità). Come già evidenziato nell'indagine svolta nel 2007 (Coses, 2007), invece, la proprietà è più diffusa nei comuni limitrofi (soprattutto Salzano, Marcon, Santa Maria di Sala, Martellago e Scorzè, dove la quota di abitazioni occupate da residenti che vivono in affitto non raggiunge neppure il 10%). La situazione dell'intero

capoluogo, per ciò che riguarda il titolo di godimento dell'abitazione dei residenti (affitto piuttosto che proprietà o altro titolo), è paragonabile a quella di Firenze, Padova, Trieste, Livorno, Genova, Parma dove, appunto, l'affitto accomuna circa una famiglia su quattro. E non è molto lontana da Bologna e Roma che si attestano attorno al 28-29% (tab. 2.5).

Tab. 2.5: Abitazioni in affitto occupate da residenti. Grandi comuni. Anno 2001

Comuni	Totale abitazioni occupate da residenti	(di cui) In affitto				
		Totale		Di proprietà pubblica		
		N	% su tot. Abitazioni occ.da res.	N	% su tot. abitazioni in affitto	% su tot. Abitazioni occ.da res.
Cagliari	62.254	13.575	21,8	6.744	49,7	10,8
Trieste	101.237	27.050	26,7	13.094	48,4	12,9
Roma	1.015.995	287.824	28,3	133.799	46,5	13,2
Livorno	62.035	15.898	25,6	7.330	46,1	11,8
Foggia	50.447	11.837	23,5	5.212	44,0	10,3
Venezia tot.comune	114.873	28.720	25,0	11.635	40,5	10,1
Venezia città antica	29.488	9.751	33,1	3.938	40,4	13,4
Reggio di Calabria	63.222	17.781	28,1	6.524	36,7	10,3
Milano	583.335	203.419	34,9	70.759	34,8	12,1
Messina	93.690	20.722	22,1	6.706	32,4	7,2
Bari	110.832	31.558	28,5	9.422	29,9	8,5
Taranto	70.886	18.991	26,8	5.643	29,7	8,0
Napoli	336.286	148.276	44,1	43.012	29,0	12,8
Padova	85.976	21.517	25,0	6.122	28,5	7,1
Bologna	173.388	49.733	28,7	13.369	26,9	7,7
Firenze	155.474	37.373	24,0	9.203	24,6	5,9
Genova	272.146	66.429	24,4	14.242	21,4	5,2
Brescia	79.966	25.046	31,3	4.860	19,4	6,1
Catania	113.337	34.744	30,7	6.672	19,2	5,9
Parma	71.940	18.990	26,4	3.577	18,8	5,0
Verona	106.345	32.899	30,9	5.701	17,3	5,4
Modena	73.209	20.209	27,6	3.448	17,1	4,7
Torino	391.895	125.402	32,0	20.397	16,3	5,2
Prato	63.227	10.464	16,5	1.562	14,9	2,5
Palermo	232.853	76.339	32,8	11.054	14,5	4,7

Fonte: Elaborazione COSES 2007 su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

Nella città antica la proprietà coinvolge percentualmente un numero minore di famiglie rispetto alle altre parti del comune: qui, delle oltre 29 mila **abitazioni occupate da residenti, il 33% è in locazione**. L'espansione della proprietà è stata in ogni caso massiccia anche nella città lagunare: all'inizio degli anni Settanta circa due famiglie veneziane su tre vivevano in affitto; dopo trent'anni il rapporto si è ridotto a una famiglia su tre.

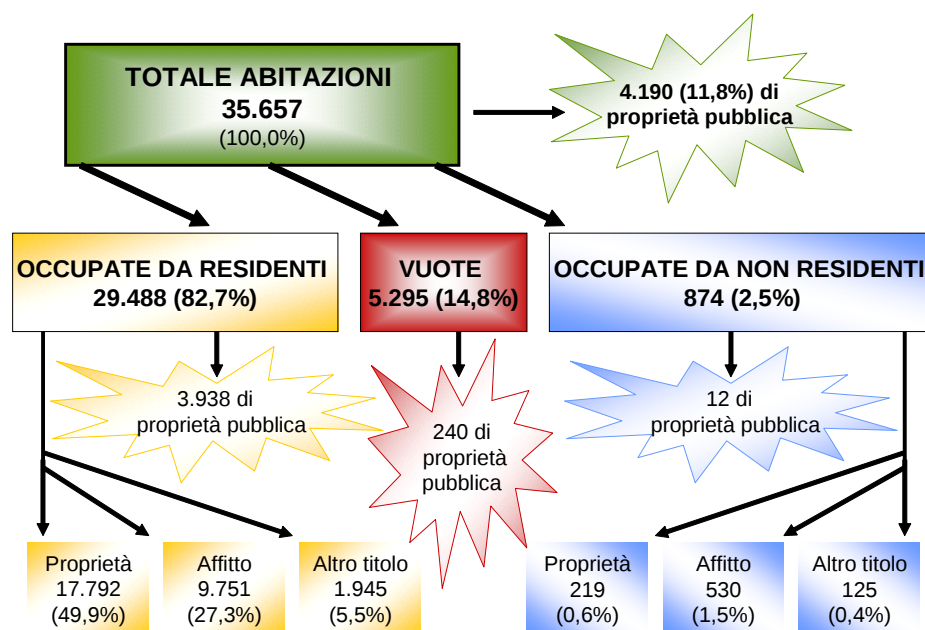
Il quadro dettagliato per la città lagunare vede, al 2001:

- 17.792 abitazioni occupate da residenti che sono proprietari della casa in cui vivono;

- 9.751 abitazioni locate a residenti;
- 1.945 abitazioni occupate da residenti a titolo gratuito (come il comodato d'uso) o per prestazione di servizio (come il portierato);
- 219 abitazioni i cui proprietari, che ivi vivono, non sono iscritti all'anagrafe comunale;
- 530 abitazioni in affitto a non residenti (nuclei familiari, studenti o gruppi di studenti, lavoratori o gruppi di lavoratori non presenti in anagrafe) che, di fatto, vivono la città e presentano le stesse esigenze dei residenti stabili e che possono essere considerati veri e propri veneziani non registrati in anagrafe proprio per opportunità di alloggio (in vari casi i proprietari preferiscono locare a non residenti);
- 125 abitazioni occupate da non residenti a titolo gratuito o per prestazione di servizio;
- 5.295 abitazioni classificate vuote, un patrimonio che, come detto, comprende sia una quota di non utilizzo per degrado o necessità di consistenti interventi di ristrutturazione, sia una quota di utilizzo a fini di ricettività turistica, sia la parte di appartamenti a disposizione per la locazione a residenti e non residenti sia una parte di utenti di seconda casa.

Questa la classificazione 'ufficiale' degli alloggi, cioè dichiarata al censimento (o indicata dai rilevatori nel caso delle abitazioni trovate vuote); una situazione che potrebbe discostarsi da quella reale in varia misura, a seconda di quanti, per opportunità fiscali ed economiche, fanno figurare uno stato di occupazione e un titolo di godimento dell'immobile diverso da quello di fatto.

Le abitazioni nella città antica al censimento 2001



2.3 Il patrimonio pubblico

Circa il 12% del patrimonio residenziale della città antica è di proprietà pubblica. Si tratta di **4.190 alloggi** suddivisi tra Comune (40%), Iacp-Ater (51%), Stato-Regione-Provincia (6%) e Enti previdenziali (3%). Di questi, **3.938 sono locati a residenti**, 12 a non residente e 240 vuoti (informazioni censuarie al 2001).

Come si vede nella tab. 2.5, su **100 abitazioni locate a residenti 40 risultano di proprietà pubblica**, in linea con la proporzione riscontrata per l'intero capoluogo, **un dato che colloca Venezia tra le città a maggior patrimonio pubblico utilizzato**.

A fine 2007, l'Osservatorio Casa del Comune di Venezia indica un volume del patrimonio abitativo di proprietà comunale pari a 1.683 unità di cui 1.588 locate.

La domanda di edilizia residenziale pubblica in città antica è molto alta: si tratta di oltre 27 richieste ogni 1.000 nuclei residenti (contro il 18 della terraferma) con un tasso di soddisfacimento (rapporto tra assegnazioni e famiglie presenti nella graduatoria definitiva pubblicata a inizio 2007) del 4,1%.

Accanto all'edilizia residenziale pubblica e alla sua gestione, vari sono gli interventi posti in campo dall'Amministrazione Comunale a sostegno della residenza, a favore di quanti non riescono a pagare un affitto a libero mercato o che non riescono a sostenere le spese per l'acquisto. I contributi all'affitto, l'assistenza allo sfratto, i contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa, il social housing, per citarne alcuni.

2.4 Vetustà del patrimonio abitativo

Le potenzialità di sviluppo edilizio della città lagunare sono state sfruttate per la loro quasi totalità in epoca passata: **i tre quarti del patrimonio risale, infatti, a prima del 1919 e un altro 20% è stato costruito nell'intervallo 1919-1961. Negli ultimi 50 anni la nuova edificazione ha riguardato solo il 5% degli attuali alloggi.**

La residenza stabile tende a occupare con maggiore frequenza le case di più recente edificazione, mentre il patrimonio 'vecchio' è percentualmente più legato al domicilio temporaneo o all'alloggio non utilizzato.

Nell'intervallo intercensuario 1991-2001 metà delle abitazioni è stata oggetto di ristrutturazione. Gli interventi hanno riguardato per il 50% anche o solo gli impianti, per il 38% elementi non strutturali e per il 12% anche o solo elementi strutturali.

L'uso per la residenza stabile è più legato alla cura edilizia: pur occupando maggiormente, come appena detto, la parte 'giovane' del patrimonio, eseguono più frequentemente interventi di ristrutturazione rispetto a quanti destinano la proprietà al domicilio temporaneo (per le case vuote questa informazione non è disponibile).

Tab. 2.6: Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione. Anno 2001

Comuni	Prima del 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale	Totale V.A
COMUNI AD ALTO INTERSCAMBIO CON IL CAPOLUOGO VENEZIANO								
Casale sul Sile	12,2	6,4	17,3	21,7	9,5	32,9	100	3.886
Santa Maria di Sala	8,4	9,3	16,9	24,6	15,5	25,3	100	4.948
Quarto d'Altino	4,8	9,8	20,0	26,5	16,7	22,2	100	2.963
Marcon	4,6	6,6	15,9	30,2	22,6	20,1	100	4.592
Noale	11,0	11,6	20,7	23,3	14,6	18,8	100	5.570
Scorzè	8,0	7,7	21,9	26,5	17,1	18,7	100	6.540
Preganziol	8,9	11,2	20,6	22,4	19,0	17,9	100	5.842
Salzano	8,4	11,1	18,8	28,9	17,5	15,3	100	4.399
Martellago	4,0	9,5	27,4	31,6	13,0	14,5	100	7.235
Mogliano Veneto	14,0	15,0	20,7	23,9	13,6	12,8	100	10.416
Cavallino-Treporti	5,8	13,6	27,3	23,3	17,4	12,5	100	5.620
Mirano	12,5	15,5	21,9	21,2	18,0	11,0	100	10.071
Mira	15,5	18,1	25,2	20,4	10,4	10,3	100	13.887
Spinea	4,0	17,8	38,6	21,9	9,3	8,5	100	9.804
Treviso	13,8	22,7	26,6	17,7	11,3	7,9	100	35.866
Padova	15,5	22,6	30,1	18,2	6,7	7,0	100	94.581
VENEZIA								
Venezia - Centro Storico	87,8	7,2	3,3	0,2	0,9	0,6	100	35.617
Venezia Estuario	38,8	25,0	19,5	10,1	4,8	1,8	100	14.814
Venezia - Terraferma	9,6	33,8	30,9	13,5	6,5	5,7	100	76.516
Venezia - Totale	35,0	25,3	21,8	9,4	4,7	3,8	100	126.947
ALTRE CITTÀ								

Bologna	29,1	35,0	20,1	8,5	3,3	4,0	100	194.552
Firenze	44,0	23,8	20,3	7,8	2,5	1,7	100	170.607

Fonte: elaborazione COSES su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

Nella città insulare oltre un alloggio su tre (il 36%) è situato in edifici considerati in mediocri o pessime condizioni³; si tratta per lo più dell'edilizia storica ante 1919. E' una dato che deve certamente destare preoccupazione, ma che va letto e interpretato alla luce della particolare situazione della città antica sulle cui condizioni strutturali è difficile poter esprimere un giudizio sommario (crepe, intonaci scrostati o portoni storti spesso non fanno di un palazzo veneziano un edificio in precarie condizioni).

Come prevedibile, il livello di conservazione migliora più la data di costruzione dell'edificio è recente.

Rispetto alle abitazioni private, la parte di proprietà pubblica non ancora privatizzata al Censimento 2001 è di più recente edificazione: solo il 37% è antecedente il 1919 contro l'80% delle private. Uno dei motivi per cui solo una abitazione su quattro tra quelle di proprietà pubblica è in edifici classificati in mediocri o pessime condizioni (il 24% contro il 36% riferito al patrimonio abitativo complessivo).

³ Dalle "Disposizioni per gli organi periferici e istruzioni per il rilevatore", del 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, Istat 2001, si deduce che lo stato di conservazione dell'edificio non fa riferimento a parametri strettamente tecnici, ma a opinioni di massima del rilevatore che effettua la sua valutazione in riferimento a: intonaco, infissi, danni strutturali, tetto. In particolare, ogni edificio è considerato in stato di conservazione:

- Ottimo: intonaco in buono stato; infissi in buono stato; danni strutturali assenti; tetto non danneggiato;
- Buono: intonaco deteriorato; infissi in buono stato; danni strutturali assenti; tetto non danneggiato;
- Mediocre: intonaco deteriorato; infissi deteriorati; danni strutturali presenti; tetto non danneggiato;
- Pessimo: intonaco deteriorato; infissi deteriorati; danni strutturali presenti; tetto danneggiato.

L'INDAGINE

3. FOCUS E METODOLOGIA

Come già accennato nell'introduzione, l'interesse prevalente dell'indagine è stato quello di approfondire le caratteristiche familiari e sociali e le motivazioni che spingono i cittadini a lasciare la città antica o, viceversa, a scegliere di venirci ad abitare. Il focus è stato posto sulle esigenze legate all'alloggio e, in seconda battuta, sui servizi, sulla mobilità, sulla qualità urbana e ambientale.

Durante la fase di preparazione dell'indagine è parso opportuno, di fronte alla totalità dei **cambi residenza registrati all'Anagrafe Comunale nel quinquennio 2004-2008**, operare scelte che orientassero l'analisi su alcuni specifici punti. **Si è concentrata l'attenzione, da un lato sulla mobilità da e verso altre zone del comune (movimenti interni da e verso la terraferma e l'estuario), dall'altro sull'attrattività ad ampio raggio** (immigrazioni a tutto campo, italiane ed estere) **e sulla mobilità che abbiamo chiamato di "concorrenza"**. Si tratta di quei movimenti che avvengono da e verso i comuni contermini (o comunque nell'area di gravitazione del capoluogo) che poco hanno a che vedere con le motivazioni che sottostanno alle "lunghe distanze" (da e per l'estero o da-verso altre regioni).

In particolare, per quanti lasciano la città lagunare, abbiamo concentrato l'attenzione sulle questioni che attengono alle specificità locali del mercato immobiliare, la qualità dei servizi e ambientale in senso lato (la "concorrenzialità" dei siti). Si tratta di elementi che vedono in prima linea i progetti e gli interventi delle pubbliche amministrazioni.

Di fronte a un bilancio di popolazione complessivamente negativo ormai da molti anni, e con una struttura demografica depauperata e particolarmente anziana, ci è sembrato importante capire **quali siano le ragioni che spingono i veneziani a rivolgersi 'al comune della porta accanto' e alle altre zone del territorio comunale e quali, nel contempo, i meccanismi di attrattività residenziale globale messi in campo dalla città antica.**

Per quanti, al contrario, si sono stabiliti nella città antica nell'ultimo quinquennio, abbiamo considerato tutti gli spostamenti, anche e soprattutto, data la loro rilevanza (capitolo 1), quelli di 'lunga distanza' che hanno più spesso a che vedere con le opportunità del tessuto produttivo, lavorativo, culturale e formativo oltre che alla specificità del luogo che per certi aspetti lo rende unico e noto a livello globale.

Partendo dall'insieme dei movimenti avvenuti nel quinquennio 2004-2008, la prima operazione è stata quella di escludere dall'indagine tutti i movimenti diretti verso territori non 'di

prossimità'. Abbiamo coniugato la prossimità con il territorio che comprende le province di Venezia, Padova e Treviso (la cosiddetta Patreve).

Gli interscambi intrattenuti dalla città antica con la Patreve (compresi gli scambi con le altre parti del capoluogo), rappresentano il 55% dei movimenti complessivi da e per la città antica.

Tra coloro che se ne vanno dalla città lagunare (emigrati), la Patreve (compresi anche i movimenti interni al capoluogo) rappresenta la metà in 65 casi su 100, mentre coloro che vengono a stabilirsi a Venezia provengono dalla Patreve (sempre compresa anche la terraferma del capoluogo) in 43-44 casi su 100. Il peso della Patreve, così diverso tra uscite ed entrate (65% contro 43,5%), è attribuibile alle caratteristiche stesse di qualsiasi importante città capoluogo: le uscite avvengono spesso verso l'hinterland (*filtering down*), mentre le entrate in larga parte riguardano stranieri di primo ingresso e trasferimenti di ampio raggio (nel caso di Venezia, ad esempio, da altre città metropolitane quali Milano e Roma).

Le informazioni presenti nell'Anagrafe Comunale ci hanno permesso di stabilire l'universo di riferimento: le famiglie, anche monocomposte, non i singoli individui, come sin qui commentato. Si sono prese a riferimento le famiglie che nel quinquennio 2004-2008 sono uscite dalla città lagunare verso la Patreve (1.476 nuclei trasferitisi in provincia di Venezia, Padova o Treviso più altri 2.976 trasferitisi in terraferma o estuario) e quelle che sono venute a vivere nella città lagunare indipendentemente dal luogo di provenienza (6.152 famiglie, di cui 1.493 provenienti dalle altre Municipalità di Venezia). Questi sono i dati che hanno formato l'universo di riferimento, una volta eliminati i casi afferenti alle cancellazioni o iscrizioni d'ufficio e di irreperibilità anagrafica.

La scelta operativa è stata quella dell'indagine di tipo telefonico con l'ausilio del Sistema Integrato CATI System (*Computer Assisted Telephone Interviewing*). Partendo dai dati forniti da VENIS S.p.A. si sono ricercati i riferimenti telefonici attraverso gli elenchi Telecom.

Le interviste sono state effettuate a fine maggio 2009 dalla società Marker S.r.l. di Mestre-Venezia.

La numerosità campionaria dell'indagine è stata fissata a priori complessivamente in 200 interviste. Si è stabilito di suddividere l'universo di riferimento in quattro gruppi:

- movimenti interni al comune, dalla città lagunare verso le altre Municipalità (DACS)
- movimenti interni al comune, dalle altre Municipalità verso la città lagunare (ACS)
- immigrati nella città lagunare (IMMCS)
- emigrati verso la Patreve (EMICS)

e di ripartire la numerosità campionaria tra i gruppi (campionamento per quote) secondo lo schema di seguito proposto (tab.3.1), al fine di analizzare i diversi comportamenti.

Tab. 3.1: Trasferimenti di residenza da e per la città antica nel quinquennio 2004-2008
Universo di riferimento e campione

Trasferimenti verso la città antica (Immigrati)			Trasferimenti dalla città antica (Emigrati)			Totale trasferimenti		
interni	Esterni	Tot.	Interni	Esterni	Tot.	Interni	Esterni	Tot.

Totale trasferimenti 2004-2008 di fonte Venis S.p.A.

Individui	1.946	6.499	8.445	4.427	5.162	9.589	6.373	11.661	18.034
Famiglie	1.493	5.130	6.623	2.976	3.967	6.943	4.469	9.097	13.566

Universo di riferimento*

Individui	1.946	5.869	7.815	4.427	1.968	6.395	6.373	7.837	14.210
Famiglie	1.493	4.659	6.152	2.976	1.476	4.452	4.469	6.135	10.604

Campione teorico (famiglie)	50	60	110	50	40	90	100	100	200
Interviste effettuate 2009	45	66	111	53	37	90	98	103	201
Interviste aggiunte 2007	0	19	19	0	41	41	0	60	60
Interviste totali analizzate	45	85	130	53	78	131	98	163	261

* escluse le cancellazioni/iscrizioni d'ufficio e le irreperibilità anagrafiche. Per gli emigrati esterni l'ambito di interesse riguarda solo la Patreve.

Legenda: interni = movimenti da/verso altre parti del comune; esterni = movimenti da/verso altri comuni

Le difficoltà incontrate nella ricerca dei numeri telefonici e la quantità più limitata di nominativi nei gruppi ACS ed EMICS non ci ha permesso di rispettare puntualmente lo schema prefissato. Per ottenere le 201 interviste valide sono stati utilizzati 1.186 numeri telefonici. Il 36% dei numeri è stato “eliminato” perché la persona contattata non rispondeva ai requisiti richiesti (esempi: ha dichiarato di essersi trasferita prima del 2004; persona anziana con badante; era già stata raggiunta la quota dello strato). Un altro 33% di numeri è stato eliminato dopo 5 tentativi di contatto in giorni ed orari diversi andati a vuoto (sempre libero od occupato o segreteria telefonica). Infine, 167 persone contattate si sono rifiutate di partecipare al monitoraggio. Il tasso di risposta (calcolato come interviste complete effettuate sul totale interviste più i rifiuti) è stato del 55%, più basso del 66% raccolto durante l'indagine del 2007. Come detto nell'introduzione, infatti, nel 2007 è stata svolta una analoga indagine estesa però a tutto il comune di Venezia e riguardante i trasferimenti di residenza avvenuti nel triennio 2004-2006. Proprio da questa indagine sono state estratte 60 interviste (41 emigrati dalla città lagunare verso altro comune della Patreve e 19 immigrati, sempre nella città lagunare, provenienti dalla Patreve) e utilizzate quale integrazione all'indagine del 2009.

I risultati presentati nel proseguo riguardano quindi 261 interviste: 131 tra chi ha lasciato la città lagunare (53 per andare in altra Municipalità e 78 diretti nella Patreve) e 130 tra chi vi si è trasferito (45 provenienti da altre zone del capoluogo e 85 da altro comune italiano o dall'estero).

Il questionario, analogo a quello elaborato nel 2007, ha proposto una serie di argomenti così sintetizzabili:

- luoghi e tempi del trasferimento (comune e località di origine e destinazione; anno del trasferimento), elementi che sono serviti per valutare se la persona contattata apparteneva all'insieme di interesse;
- le caratteristiche dell'abitazione attuale e precedente (informazioni strutturali quali la tipologia, la vetustà, il numero di stanze e altre come il titolo di godimento e il livello di gradimento in relazione all'abitazione precedente);
- i motivi del trasferimento e la scelta di cambiare comune o località;
- la qualità percepita del nuovo contesto in relazione a quello precedente;
- le condizioni per un possibile rientro nella città lagunare (solo per chi ha lasciato Venezia);
- le caratteristiche sociali e demografiche dell'intervistato e della famiglia, che sono servite per cogliere comportamenti e indicazioni differenziate (sesso, età, tipo di attività, luogo di studio/lavoro, titolo di studio, numero di componenti della famiglia, presenza in famiglia di anziani e/o minori, condizione professionale di tutti i membri, trasferimento dell'intera famiglia o scissione del nucleo).

4. PROFILO DEGLI INTERVISTATI

Come abbiamo già detto, lo studio considera la mobilità residenziale sia in uscita che in entrata dalla città antica. Prima di scendere nell'analisi delle risposte alle domande del questionario, ci soffermiamo sulle caratteristiche degli intervistati che possono delineare differenze e analogie tra il gruppo degli immigrati (da altri comuni o da altre zone del comune di Venezia) e quello degli emigrati (verso altri comuni della Patreve o altre zone del capoluogo): età, genere, occupazione, tipologia familiare, persone attive e nucleo familiare, redditi disponibili.

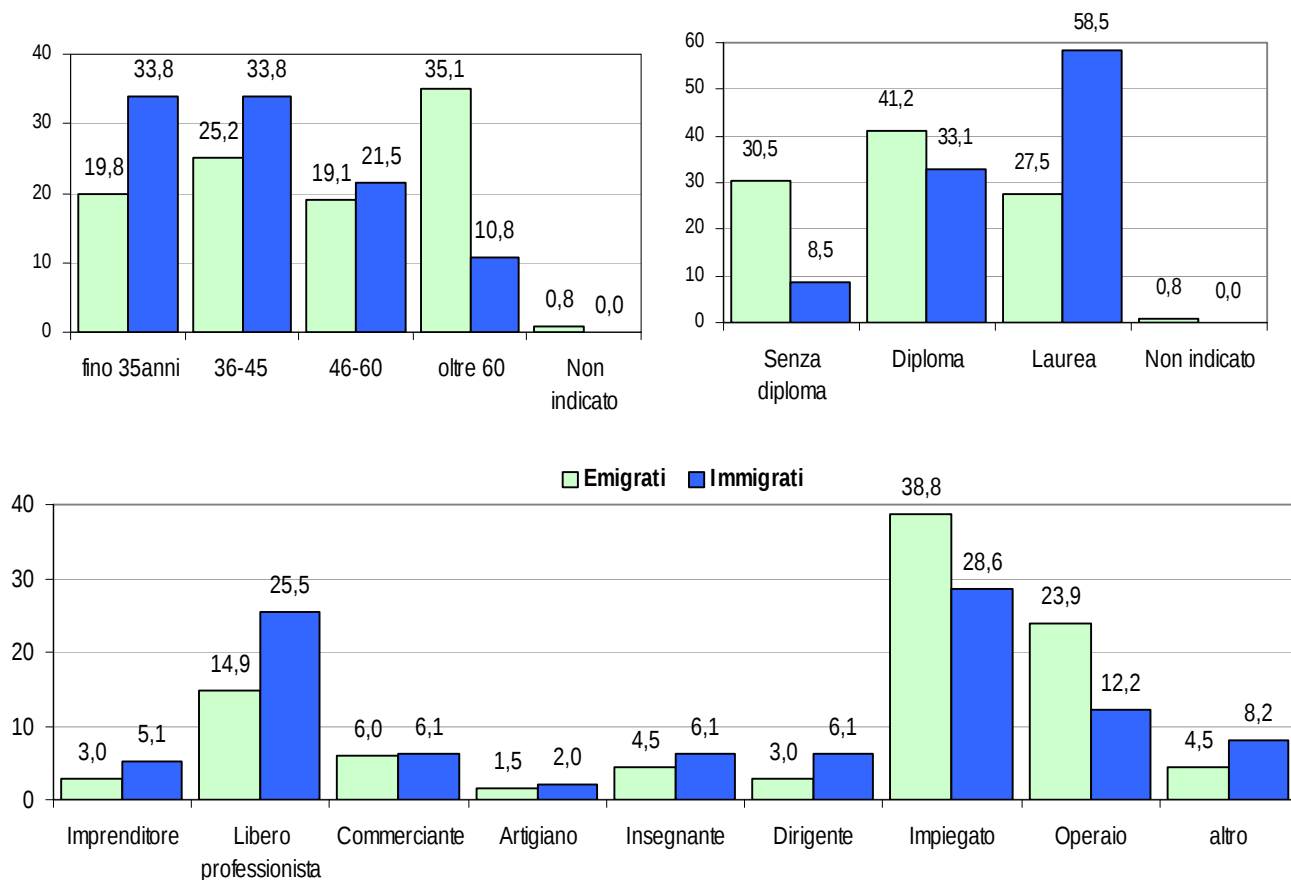
Emergono alcuni spunti che distinguono i due gruppi:

- **entrano (percentualmente) più persone giovani e con titoli di studio più elevati di quanti escano;**
- **entrano più single di quanti ne escano;**
- **se ne vanno intere famiglie (per quanto di dimensioni ridotte) e arrivano per lo più persone che invece si stanno staccando dal loro nucleo originario;**
- **la composizione degli immigrati ha predominanza di occupati (3 su 4) rispetto al gruppo degli emigrati (poco più della metà);**
- **tra gli immigrati occupati c'è una maggior presenza di ruoli dirigenziali (dirigenti, liberi professionisti, imprenditori) che tra gli emigrati; rispettivamente al 37% e al 21% del totale relativo.**

Ciò trova conferma nella struttura della popolazione residente nei vari territori. La città antica sta riproducendo se stessa non tanto in termini di anzianità (entrano più giovani, ancora troppo pochi, però, per dare 'un giro di boa' alla struttura), ma relativamente ad altre caratteristiche demografiche e sociali. Si consolida, ad esempio, l'alto livello di istruzione, tipico della città antica rispetto alla sua terraferma e a tutto il suo hinterland. Si ripropone la composizione familiare che vede un alto numero di persone che vivono sole e una dimensione media dei nuclei abbastanza ridotta. Anche la distribuzione delle professioni rafforza ulteriormente le figure di medio e alto livello.

Come già evidenziato nell'indagine del 2007, nell'insieme **si nota una caratterizzazione della composizione sociale del territorio ed è naturale domandarsi, all'interno di questo studio, quanto questa caratterizzazione sia causa e quanto effetto di un mercato immobiliare che da molto tempo sposta quote rilevanti di popolazione alla ricerca di una soluzione residenziale di qualità a costi accessibili.**

Graf. 4.1: Immigrati ed Emigrati. Caratteristiche socio demografiche degli intervistati



Importante, per la possibile rivitalizzazione della città lagunare, è quella parte di giovani, spesso ancora soli, che decidono di risiedere in laguna.

E' interessante notare, anche nella residenza e non solo nel domicilio temporaneo, il potere di attrazione che può avere la città in termini di opportunità di studio e lavoro. Si ribadisce quanto già sottolineato nel 2007, ovvero che **politiche attive di residenza per queste fasce di popolazione, relativamente giovani e qualificate, potrebbero avere uno straordinario successo in termini di rivitalizzazione della città.**

4.1 Immigrati

La distribuzione per sesso ed età dei **130 intervistati che sono entrati in città antica (di cui 45 provenienti dallo stesso comune di Venezia)** è descritta nella tab. 4.1.

Tab. 4.1: Immigrati. Distribuzione percentuale degli intervistati per classe di età e sesso

	Uomini	Donne	Totale
fino a 35 anni	13,1	20,8	33,8
36-45	15,4	18,5	33,8
46-60	10,8	10,8	21,5
oltre 60	6,9	3,8	10,8
Totale	46,2	53,8	100,0

Tra le persone che hanno risposto all'intervista, le fasce di età più rappresentate sono quelle più giovani (sino ai 45 anni); seguono, via via decrescendo, quelle più mature.

Sono state intervistate in percentuale lievemente maggiore le donne rispetto agli uomini (54% contro 46%).

Si tratta perlopiù di persone con titolo di studio medio-alto (1 su 3 è diplomato e addirittura oltre la metà – il 58-59% – è laureato) che svolgono un'attività lavorativa (3 su 4 si dichiarano occupati). In misura minore troviamo pensionati (10%) e casalinghe (7%). Il 29% degli occupati è un impiegato, il 25-26% un libero professionista e il 12% un operaio o esecutivo. I dirigenti o quadri, i commercianti o esercenti e gli insegnanti o docenti sono presenti ognuno con un 6%. Nel 5% dei casi si tratta di imprenditori, mentre residua è la quota di artigiani (graf. 4.2). Nella voce altro (il 7%) sono ricadute professioni di medio livello nel campo della cultura e della sanità.

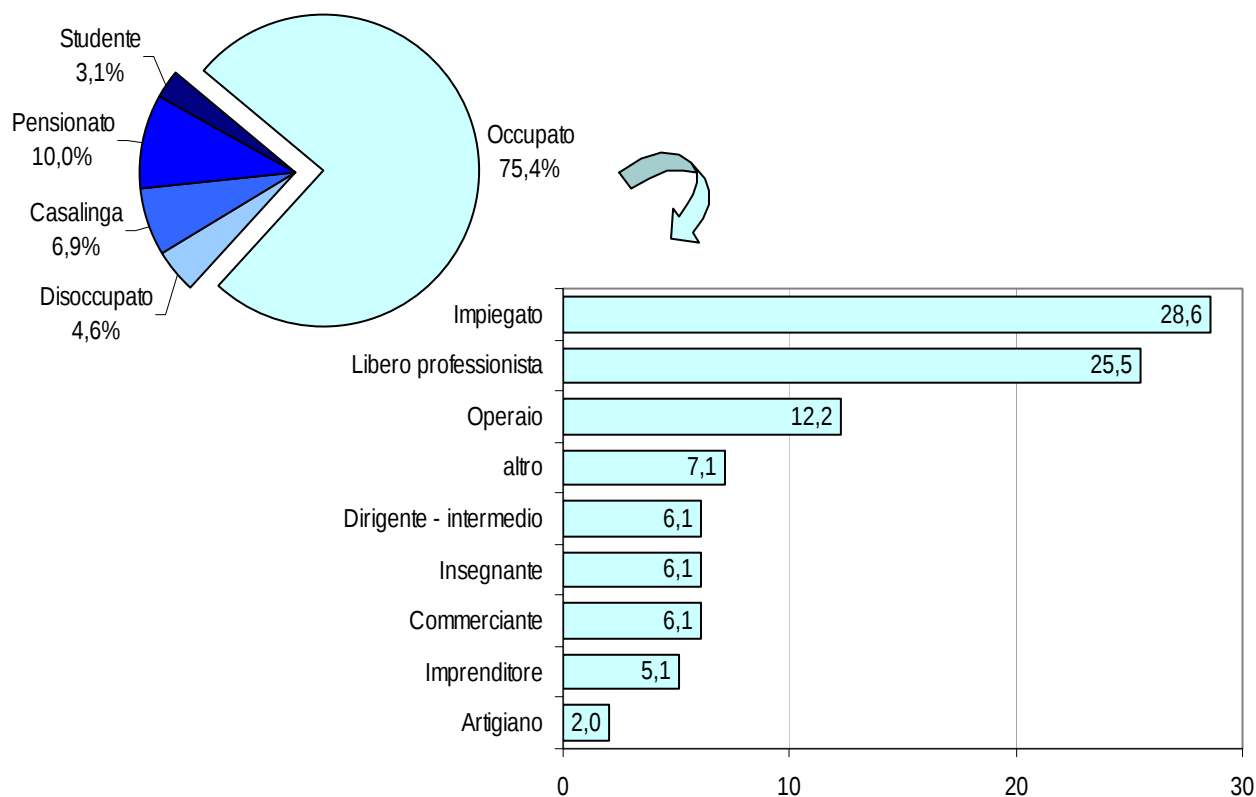
Fra stipendi e pensioni il 47% degli intervistati può contare almeno su due redditi, mentre quasi la metà (49%) è monoreddito. Il restante 4% sembrerebbe non avere entrate ⁴.

Le famiglie in ingresso hanno frequentemente bambini (41%), mentre il 29% dei nuclei non ha minori a carico. Significativa la quota di chi vive solo, che raggiunge anch'essa il 29% (graf. 4.3). Relativamente poche le famiglie che hanno uno o più anziani al proprio interno (8%). La dimensione media della famiglia è di 2,4 persone.

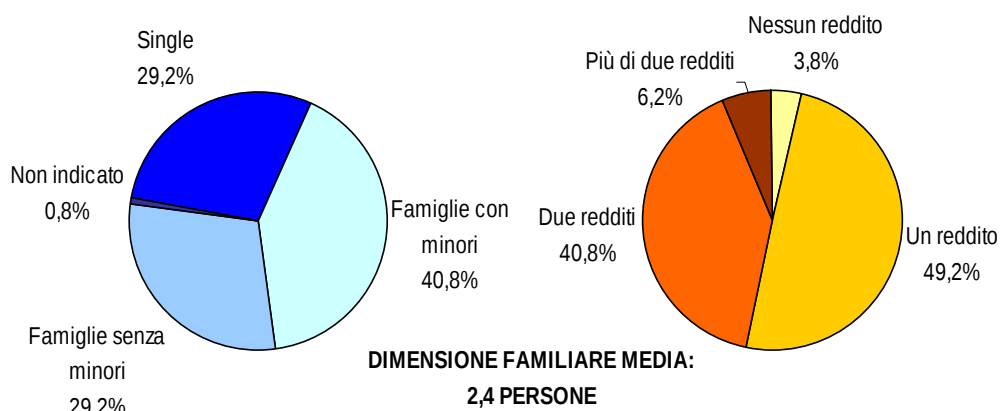
Tra gli immigrati (sempre considerando sia quelli che provengono da altro comune che quelli da altre zone del capoluogo) una quota rilevante di intervistati si è trasferita senza il nucleo familiare originale (46%) per andare a vivere principalmente da sola, ma anche con amici o per sposarsi o convivere (graf.4.4).

⁴ Non è stata posta la domanda sul numero di redditi di cui può disporre la famiglia. Il dato è stato desunto dal numero di lavoratori e pensionati presenti in famiglia. L'informazione su quanti vivono di rendita non deriva quindi da una autodichiarazione e potrebbe differire da quanto qui stimato.

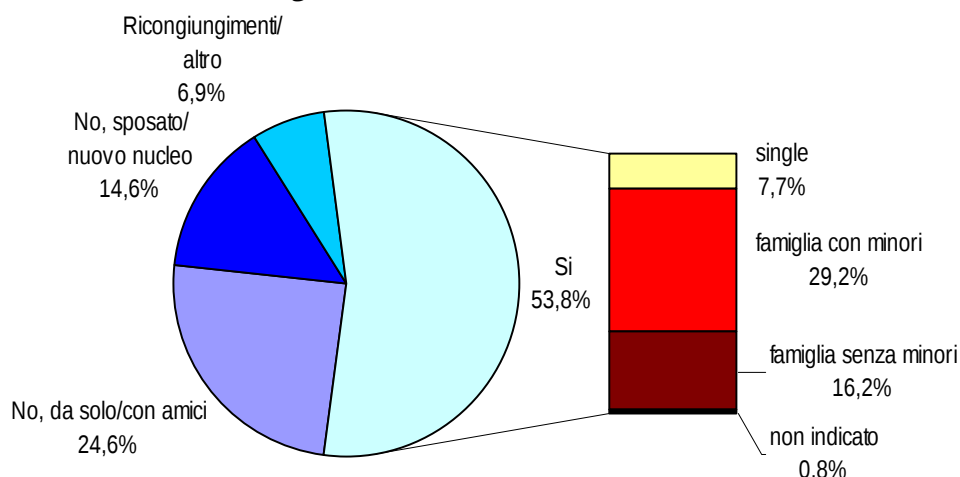
Graf. 4.2: Immigrati. Distribuzione percentuale degli intervistati per condizione occupazionale e attività svolta



Graf. 4.3: Immigrati. Tipologia familiare degli intervistati e distribuzione percentuale dei redditi familiari



Graf. 4.4: Immigrati. Si è trasferito con tutto il nucleo familiare?



Nota: i dati del grafico a torta sono riferiti alla situazione al momento del trasferimento, quelli del grafico a barra riguardano la situazione al momento dell'intervista.

4.2 Emigrati

Alquanto diverse appaiono le distribuzioni degli intervistati che se ne sono andati dalla città antica rispetto a quelli che sono arrivati negli ultimi cinque anni, soprattutto in relazione alla condizione professionale, alla professione svolta e al titolo di studio, ma non solo.

La distribuzione per sesso ed età dei **131 intervistati che sono emigrati** presenta infatti alcune significative distinzioni rispetto al gruppo degli immigrati.

Tab. 4.2: Emigrati. Distribuzione percentuale degli intervistati per classe di età e sesso

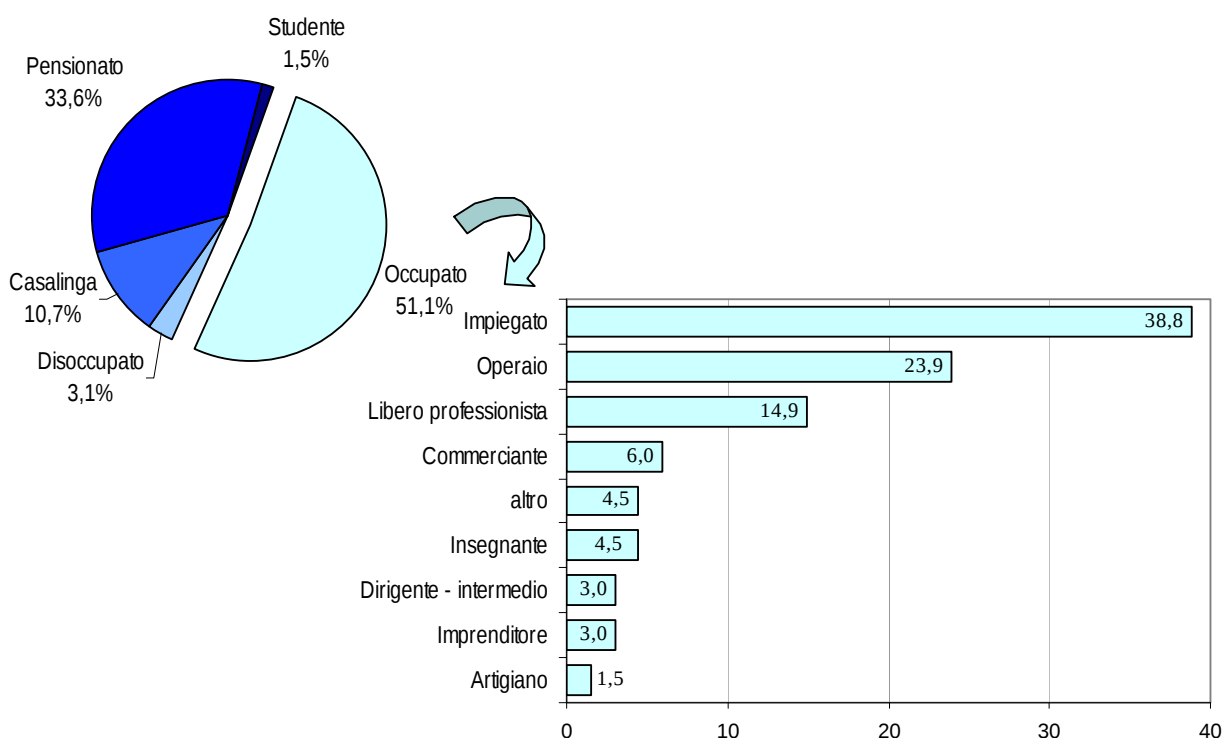
	Uomini	Donne	Totale
fino a 35 anni	8,4	11,5	19,8
36-45	10,7	14,5	25,2
46-60	10,7	8,4	19,1
oltre 60	20,6	14,5	35,1
Non risposta	0,8	0,0	0,8
Totale	51,1	48,9	100,0

Cala decisamente la presenza della classe più giovane (20% contro il 34% degli immigrati). La classe di età 36-45 è anch'essa meno rappresentata (25% contro il 34%), mentre sono sensibilmente più presenti gli over 60 (35% contro l'11%).

Tra quanti sono usciti dalla città antica sono meno diffusi i titoli di studio medio-alti rispetto agli immigrati, anche in relazione alla maggiore presenza di persone anziane, come appena detto: ben il 30,5% possiede al più la licenza media (tra gli immigrati il dato si attesta all'8,5%); il 41% un diploma di scuola media superiore e il 27,5% una laurea.

Anche nella distribuzione della composizione occupazionale ci sono sensibili differenze: solo il 51% si dichiara occupato, mentre, coerentemente con le età, il 34% è pensionato. L'11% è casalinga e del tutto residuale appare la quota di studenti (1,5%). Fra gli occupati, il 39% è un impiegato, il 24% operaio, il 15% libero professionista e un altro 6% commerciante o esercente. Percentuali inferiori a 5 si trovano per imprenditori, artigiani, insegnanti, dirigenti o quadri. Tra gli occupati il 71% lascia la città antica pur mantenendo la propria attività lavorativa all'interno del comune di Venezia.

Graf. 4.5: Emigrati. Distribuzione percentuale degli intervistati per condizione occupazionale e attività svolta

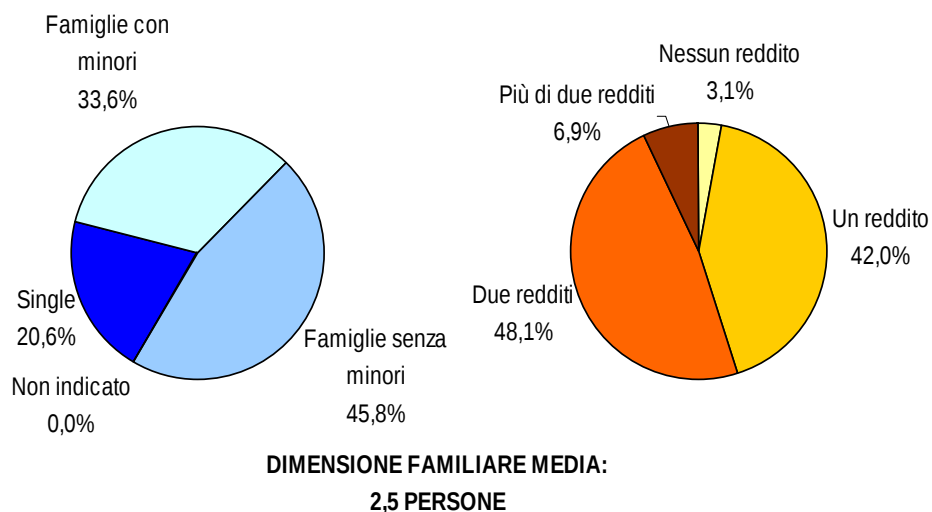


La distribuzione anagrafica dei due sottocampioni intervistati dice che, fra gli emigrati, diversamente da quanto accade per gli immigrati, le famiglie unipersonali sono meno (21% contro 29%), le famiglie con minori a carico sono in quantità più limitata (34% contro 41%) e, sempre per il fattore età, il numero di famiglie con presenza di anziani è più che doppio rispetto a quello trovato tra gli immigrati (19% contro 8%). La dimensione familiare media risulta di 2,5 persone.

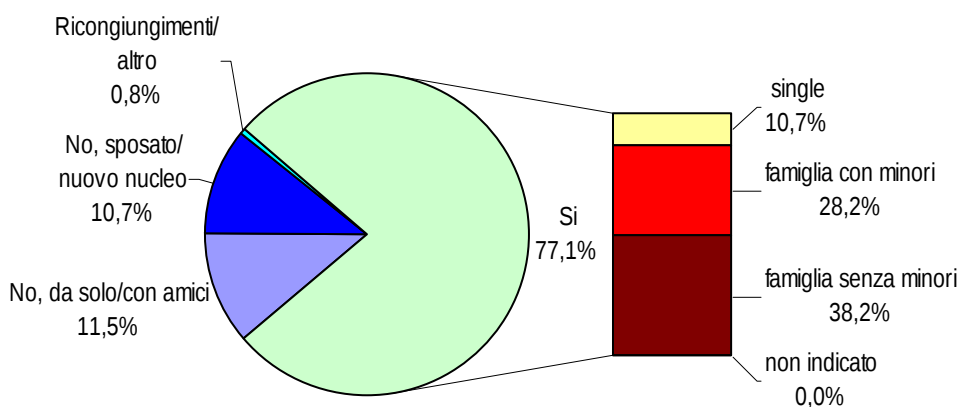
Abbastanza simile appare invece la disponibilità di redditi. Tra gli emigrati oltre la metà vive con due redditi o più (55%) e il 42% è monoreddito (stipendio o pensione).

Rispetto agli immigrati, tra gli intervistati usciti dalla città antica è ridotta la quota di persone trasferitesi senza il nucleo familiare di origine (23% contro 46%).

Graf. 4.6: Emigrati. Tipologia familiare degli intervistati e distribuzione percentuale dei redditi familiari



Graf. 4.7: Emigrati. Si è trasferito con tutto il nucleo familiare?



Nota: i dati del grafico a torta sono riferiti alla situazione al momento del trasferimento, quelli del grafico a barra riguardano la situazione al momento dell'intervista.

5. LE RAGIONI DEL TRASFERIMENTO

Quali sono le ragioni che hanno spinto gli intervistati a cambiare casa? E' possibile individuare i fattori che hanno determinato la scelta del comune o zona del capoluogo in cui collocare la nuova residenza?

A queste due domande gli intervistati hanno risposto confermando alcuni dati noti, come i valori immobiliari troppo elevati nella città antica e, al contempo, evidenziando alcuni elementi meno conosciuti e scontati (grafici 5.1, 5.2, 5.4, 5.5).

Nell'insieme, **i costi della casa non rappresentano così diffusamente la voce principale nelle ragioni che inducono a trovare un'altra soluzione abitativa né a definire la zona (o comune) nella quale trasferirsi.**

Le spese di quel che si lascia (ho cambiato casa perché *avevo troppe spese*) e i costi di quel che si trova (peso dei prezzi di locazione e compravendita) hanno una maggiore rilevanza per chi esce dalla città antica che per chi entra, ma non sono la voce onnicomprensiva.

Per il cambio di casa spiccano elementi personali legati alle fasi di vita (maggiore indipendenza o dipendenza dal nucleo familiare, luoghi di studio e lavoro) **e la necessità di avere una casa diversa. Nella scelta successiva, che porta a individuare la nuova casa e quindi la zona e il comune nel quale trasferirsi, i prezzi sono sicuramente importanti, ma lo sono anche la qualità urbana e ambientale.**

Per chi entra nella città antica anche nel 2009, come emerso nell'indagine del 2007, la ragione principale che spinge a cambiare casa è la necessità di **avvicinarsi al luogo di lavoro o studio**, confermata dalle risposte tese a spiegare le ragioni che hanno portato a scegliere proprio la città antica (e nel 2007 proprio il comune di Venezia) come nuova residenza. **Per chi esce, invece, è la necessità di una casa diversa.**

Osservando anche le ragioni 'secondarie' che hanno determinato le scelte, ragioni che verranno illustrate nei due paragrafi successivi, sembra di poter dire che: **chi risiedeva in città antica esprimeva, prima ancora, o assieme al disagio economico indotto dal mercato immobiliare in continua crescita, il bisogno di una maggiore qualità complessiva dell'ambiente nel quale vivere: domestico, familiare, urbano e di servizi. Domande alle quali non ha trovato risposta all'interno del cuore storico della città.**

Gli intervistati hanno preferito spostarsi laddove i servizi, anche quelli di area vasta, sono più accessibili; dove possono essere di aiuto e aiutati in caso di bisogno dai propri familiari i quali già precedentemente hanno fatto una scelta abitativa diversa. Hanno necessità di maggior confort abitativo e meno barriere architettoniche che, se da giovani e in salute possono risultare

irrilevanti, ad una certa età e magari con l'aggiunta di qualche problema motorio, sono elementi determinanti a definire la qualità della vita.

Si evidenzia come **il calo dei residenti in città antica non sia solo un problema di mercato immobiliare fuori controllo, ma anche una questione di qualità di vita complessiva**: servizi, ambiente, abitazioni, mobilità urbana. Alcune risposte possono essere date, altre, soprattutto quelle legate alle barriere architettoniche (entro gli edifici e nello spazio pubblico), sono di difficile soluzione.

I punti di forza della città antica, e del capoluogo complessivamente inteso, confrontando i dati raccolti nel 2007, **sono ancora collegati ai valori tipici dei centri urbani: il lavoro, lo studio, le relazioni, le opportunità e gli stimoli culturali in senso lato**. Da questo punto di vista, la generale spinta a delocalizzare molte attività economiche, di servizi e universitarie al di fuori dei centri urbani, non sembra andare nella direzione di enfatizzare i vantaggi offerti dalla città.

5.1 Si cambia casa perché

Per capire quali sono state le ragioni che hanno determinato la necessità di cambiare casa, abbiamo chiesto agli intervistati di indicare i primi tre motivi che hanno orientato la loro personale scelta tra una batteria di possibili alternative.

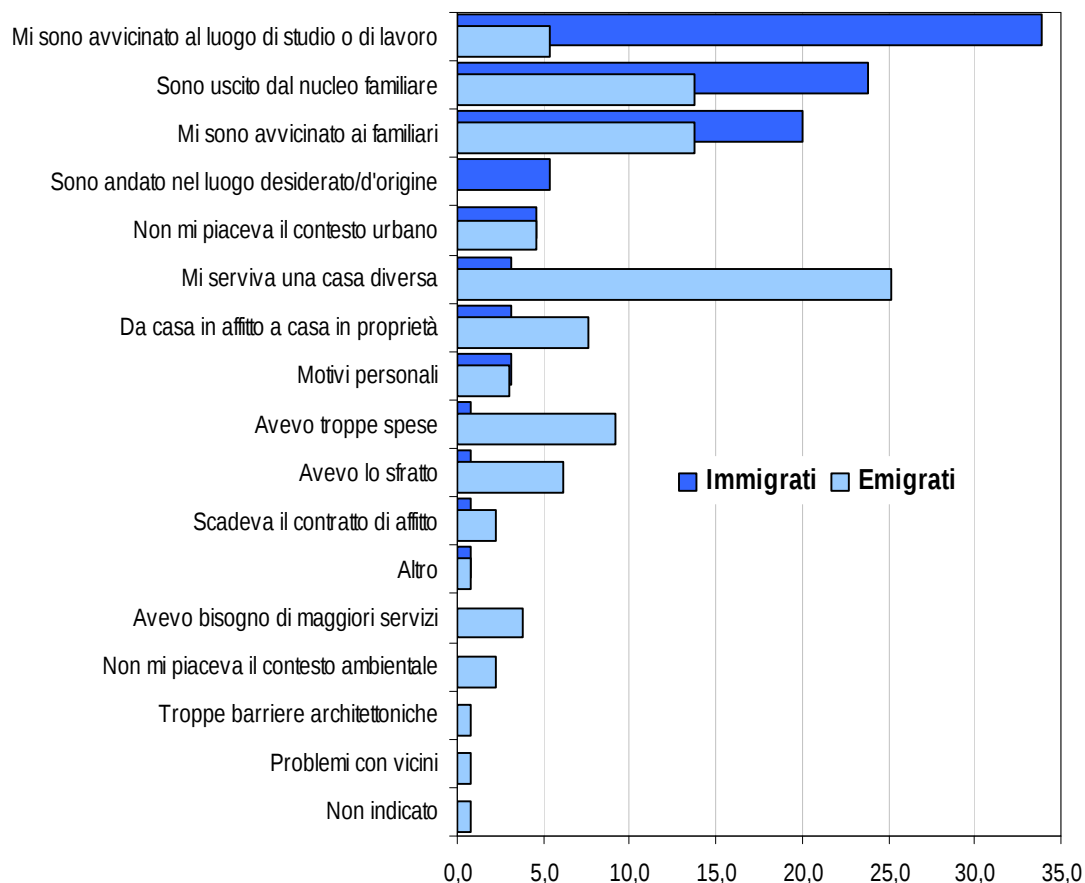
Analizzando sul totale del campione solamente **il motivo principale** per cui è stato deciso di cambiare casa, **emerge chiaramente, fra quanti prima non risiedevano nella città antica, l'avvicinamento** al luogo di studio o, più frequentemente, vista la distribuzione per posizione professionale, **al luogo di lavoro** (è stato indicato dal 34% degli immigrati). Segue l'uscita dal nucleo familiare (24%) e l'avvicinamento ai familiari (20%). Limitata è la quota di quanti hanno cambiato abitazione per altri motivi (graf. 5.1).

D'altra parte, **quanti risiedevano in città antica avevano la necessità primaria di trovare una casa con caratteristiche diverse** (25%), dovevano sostenere troppe spese per l'alloggio (9%), erano di fronte a uno sfratto (6%) o a fine locazione (2%), volevano comperare casa (8%). **Complessivamente, la questione casa è 'responsabile' della metà degli abbandoni della città lagunare**. La seconda e la terza motivazione seguono a grande distanza: il 14% riguarda la ricerca di indipendenza dalla propria famiglia (uscita dal nucleo familiare) e un altro 14%, al contrario, una ricerca di maggiori legami (avvicinamento ai familiari).

Se per gli immigrati la motivazione principale che li ha spinti ad uscire dai comuni di residenza è sintetizzabile nella comodità del luogo di lavoro e nei legami familiari, da allentare o

rinvigorire, per coloro che escono dalla città antica ha prevalso nettamente un'esigenza abitativa per la quale non hanno trovato risposta nell'ambito lagunare.

**Graf. 5.1: Per quale motivo ha deciso di cambiare abitazione?
(Motivo prevalente)**



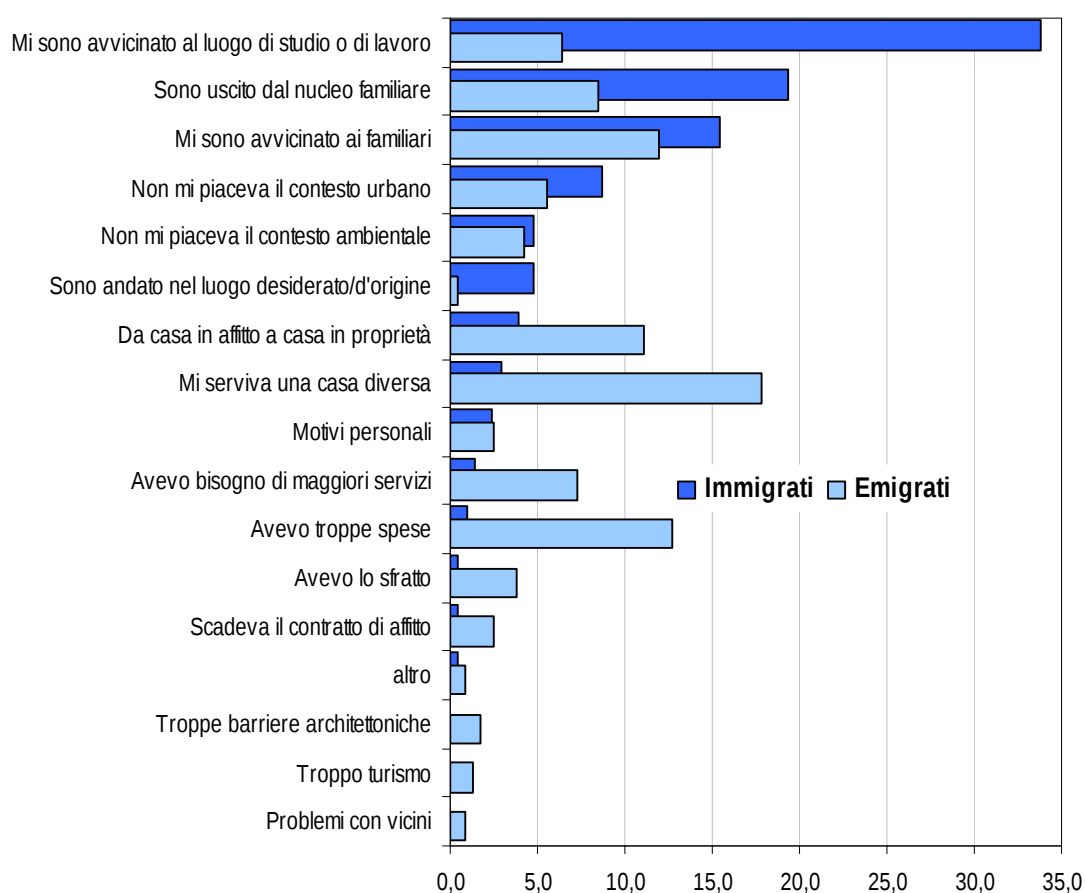
Considerando ora la somma di tutte le risposte fornite (si poteva esprimere fino ad un massimo di tre motivazioni, le più importanti), l'analisi delle priorità di quanti sono entrati in città antica non cambia di molto. Nelle prime posizioni troviamo ancora, nell'ordine: l'avvicinamento al luogo di lavoro o studio (citata da oltre la metà degli intervistati), l'uscita dal nucleo familiare, l'avvicinamento ai familiari. Aumenta tuttavia, rispetto all'analisi del solo motivo prevalente, la quota di quanti entrano in città perché non erano soddisfatti del contesto urbano precedente o di quello ambientale e di quanti hanno realizzato il sogno di tornare nel luogo di origine o in un luogo dove hanno da sempre desiderato vivere (graf. 5.2).

Cambiano invece maggiormente le motivazioni degli emigrati: nel complesso perdono di importanza le esigenze abitative (in parte compensato dall'aumento della voce 'spese') e familiari (avvicinamento e uscita dal nucleo), mentre la distribuzione delle risposte si articola.

Aumenta, in particolare, il peso delle persone che avevano bisogno di maggiori servizi (di trasporto, commerciali ...), che si sono avvicinate al luogo di lavoro, che non erano soddisfatte del contesto urbano e ambientale della città antica.

Con le dovute cautele di ordine statistico (la rappresentatività per località di origine o destinazione non è garantita) sembra utile evidenziare che chi ha lamentato le troppe spese legate all'alloggio si è orientato più frequentemente in altri comuni; chi aveva lo sfratto, aveva bisogno di indipendenza dal nucleo familiare o aveva difficoltà ad affrontare le barriere architettoniche che l'ambiente lagunare impone, ha trovato risposta in altre zone del comune, soprattutto in terraferma.

Graf. 5.2: Per quale motivo ha deciso di cambiare abitazione?
(Somma delle tre motivazioni prevalenti)

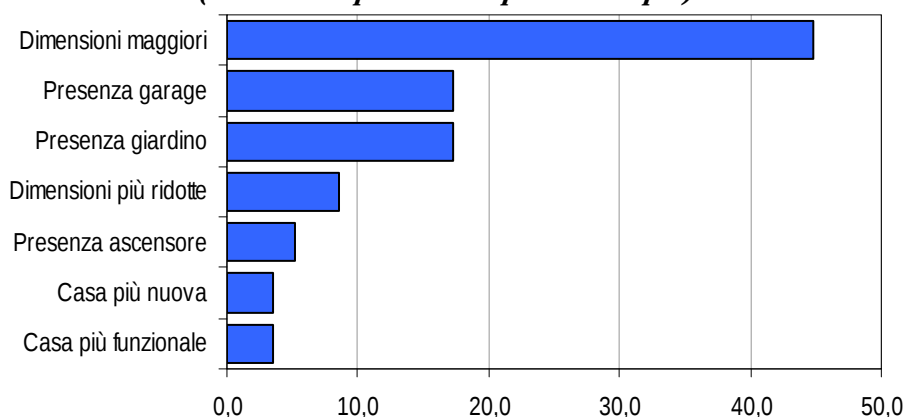


Al cuore storico di Venezia non sembra mancare il potere attrattivo verso nuovi residenti, quanto piuttosto la capacità di trattenerli quando le esigenze abitative spingono a cercare offerte diverse (mancanti o inaccessibili).

Tra coloro che hanno dichiarato di aver cambiato residenza anche, o prevalentemente, perché avevano bisogno di una casa diversa si è cercato di capire che cosa significasse 'diversa'. Poiché

sono davvero pochi i casi in cui è stata segnalata tale modalità tra coloro che sono arrivati in città, l'analisi viene proposta solo per gli emigrati. Già questo è un indicatore del fatto che, **al di là dei prezzi di mercato, la qualità e le caratteristiche degli alloggi è di per sé causa di parte dell'abbandono della città lagunare**. Chi aveva esigenze abitative diverse voleva una casa più grande (45%) o, al contrario, una più piccola (9%); desiderava il garage e il giardino (entrambe citate nel 17% dei casi), aveva bisogno dell'ascensore (5%).

Graf. 5.3: Emigrati. In che cosa cercava una casa diversa?
(domanda a possibile risposta multipla)



5.2 Si cambia comune perché

Dopo aver chiesto agli intervistati perché hanno deciso di trasferirsi, è interessante capire quali sono stati i fattori che li hanno spinti a scegliere proprio quella località invece di un'altra, ovvero un determinato comune o una determinata parte di Venezia⁵.

Per quanti sono entrati nella città antica, come abbiamo visto anche prima, **la città attrae soprattutto perché permette di avvicinarsi al luogo di lavoro e studio**: per il 61% degli intervistati questo è un fattore molto o abbastanza importante, anzi, per meglio dire, risulta il fattore più importante e in molti casi determinante (graf. 5.4).

Fattori a favore della città antica sono anche la qualità urbana (53% di molto e abbastanza importanti in senso positivo), **il contesto relazionale** (51,5%) e **la qualità ambientale** (41%).

Le risposte mettono in evidenza come la scelta di trasferirsi nella città antica hanno poco a che vedere con i possibili vantaggi derivanti dal **sistema della mobilità e dalla disponibilità dei servizi**. Sono sicuramente due elementi che non giocano particolarmente a favore.

⁵ In questo caso gli intervistati hanno dovuto attribuire per ognuna delle nove ragioni elencate uno dei 5 valori proposti: da *Molto*, *Abbastanza*, *Poco*, *Per nulla importante*, a *Al contrario, un elemento di preoccupazione*.

Nel mezzo tra questi due blocchi di fattori (quelli più favorevoli e quelli meno favorevoli) ci sono altri tre elementi che meritano una riflessione.

Il primo riguarda **i prezzi delle case, componente cruciale del dibattito pubblico, ma a quanto pare, non molto per chi decide di venire a vivere in città antica** dal momento che lo ha indicato come punto di preoccupazione solo il 9% degli immigrati e oltre la metà (56%) lo ha relegato nella sfera dell'indifferenza (poco o per nulla importante).

Il secondo, avvicinamento ai familiari, è molto legato alla sfera personale; ne sono riprova le risposte particolarmente articolate. Per qualcuno allontanarsi dai familiari può essere una aspirazione e un bisogno di indipendenza, per altri è un fattore di preoccupazione. Nel precedente paragrafo abbiamo visto che l'uscire dal nucleo familiare e l'avvicinarsi ai familiari sono state indicate come due delle principali motivazioni di scelta residenziale per la città antica. Non stupisce, quindi, che l'11% dichiari che l'avvicinarsi ai familiari sia causa di preoccupazione e, contemporaneamente, che per il 35% questo sia un elemento positivo e per il restante 54% sia stato un elemento influente nella scelta di trasferire la propria residenza in laguna.

La terza riflessione riguarda **il trasporto pubblico, elemento poco rilevante nell'analisi costi-benefici**: il 61% degli immigrati lo ha classificato nelle modalità poco o per nulla importante.

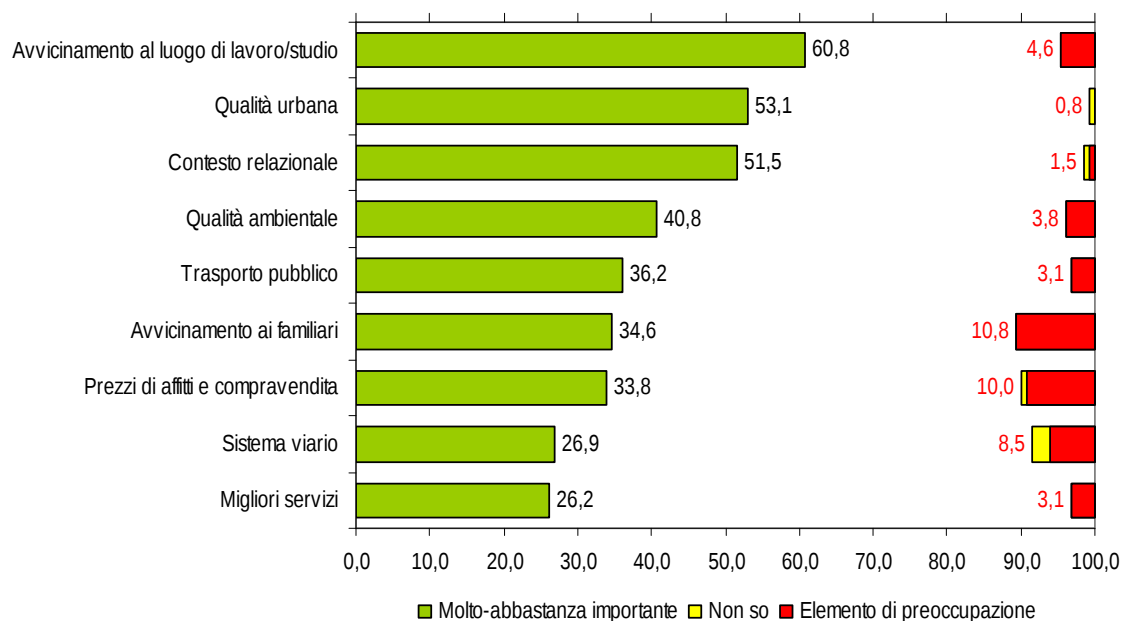
Per chi ha lasciato la città antica la situazione appare alquanto diversa. Qui **hanno pesato in primis i prezzi delle case** (60% di molto o abbastanza importante come motivo per lasciare la città) e, a seguire, **la scarsa disponibilità di servizi** (45%), **la scarsa qualità ambientale** (42%) e **i problemi legati al sistema viario** (40%). Si evidenziano, parallelamente, vari elementi di preoccupazione nel lasciare la laguna (graf.5.5): nell'ordine, la distanza dal luogo di studio e lavoro, il contesto relazionale (vitalità culturale, associativa ...), la qualità urbana.

Paragonando l'ordine dei fattori per chi entra e chi esce dalla città antica, è interessante notare che (grafici 5.4 e 5.5):

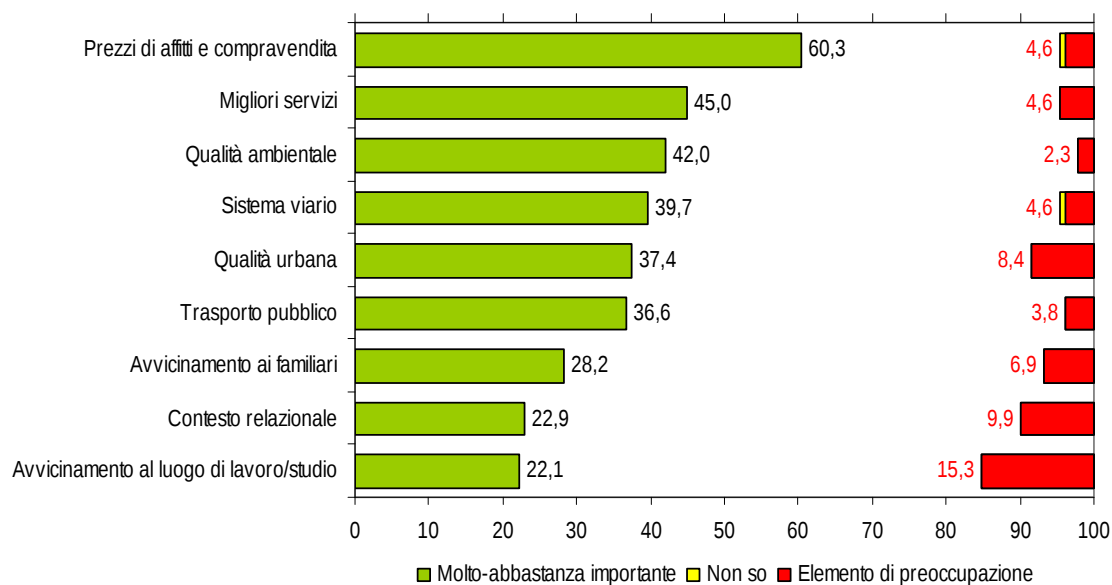
- **la qualità urbana e relazionale della città lagunare viene riconosciuta da entrambi i sottogruppi campionari;**
- **per entrambi i gruppi (emigrati e immigrati) i giovani**, che in genere dispongono di minori possibilità economiche, **sono più preoccupati dei prezzi delle case, mentre gli anziani hanno scelto più frequentemente di avvicinarsi ai propri familiari;**
- **alcune voci mantengono le stesse posizioni sia per gli immigrati che per gli emigrati (qualità ambientale e trasporto pubblico);**
- **la vicinanza al luogo di studio o di lavoro e i prezzi di affitti/compravendite si invertono, come pure il contesto relazionale e la disponibilità di servizi;**

In generale, per molti aspetti sembra che ciò che viene percepito come svantaggio per chi entra in città antica sia visto come vantaggio per chi si trasferisce nell'hinterland.

Graf. 5.4: Immigrati. Quanto hanno pesato i seguenti fattori nella scelta di trasferirsi proprio a Venezia città antica?



Graf. 5.5: Emigrati. Quanto hanno pesato i seguenti fattori nella scelta di trasferirsi proprio ...?



6. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLE ABITAZIONI

Passando ad analizzare le caratteristiche specifiche delle abitazioni che il campione di indagine ha lasciato e occupato nel cambio di residenza, si cerca di capire la tipologia di edifici in cui è inserita l'abitazione, l'epoca di costruzione, il titolo d'uso (proprietà/locazione), la dimensione dell'alloggio e il grado di soddisfazione complessivo rispetto al cambio effettuato.

Per quanto riguarda la tipologia degli edifici, **chi entra in città antica accetta di occupare un alloggio meno indipendente dai propri vicini**. Il dato non sorprende se si analizza la distribuzione delle abitazioni per tipologia edilizia prevalente nella città antica che appare abbastanza diversa da quella di altre realtà limitrofe. Il tipo dominante è il piccolo condominio (69% degli alloggi in città antica contro il 9% dell'intero capoluogo e il 20% come media provinciale). A seguire i grandi condomini con oltre 15 alloggi (15% contro il 25% comunale e il 22% provinciale) e le case mono o bifamiliari (16% contro il 21% comunale e il 38% provinciale).

I dati complessivi sulla vetusta del patrimonio residenziale (cfr. paragrafo 2.4) forniscono una immediata spiegazione del fatto che il 75% delle persone intervistate uscite dalla città antica è andato ad occupare un alloggio più nuovo di quello che ha lasciato e il 66% degli immigrati ne abbia occupato uno più vecchio.

Rispetto al titolo di godimento dell'abitazione, chi entra 'perde' in termini di proprietà (il 60% è ora proprietario contro il 66% di prima), anche se non si può dimenticare che gli immigrati sono in buona parte giovani che si staccano dal nucleo familiare originario. Il bilancio non appare comunque particolarmente penalizzante; ciò può trovare spiegazione nella condizione professionale che caratterizza il gruppo, spesso di medio e alto livello (capitolo 4).

Dal punto di vista dell'acquisizione di proprietà è invece sicuramente premiante lasciare la città antica: quando abitava in laguna era proprietario il 46% del gruppo di intervistati, ora lo è il 73%.

Chi esce dalla laguna cerca una casa diversa, nella maggior parte dei casi più grande, più nuova e in proprietà. Chi entra lo fa per motivi che non hanno molto a che vedere con la qualità dell'alloggio in sé, e mediamente è disposto ad alcuni 'sacrifici': accetta una casa più vecchia, meno indipendente, più piccola e alcuni rinunciano persino a essere proprietari. Ricordiamo che per gli emigrati abbiamo selezionato solo gli spostamenti di "prossimità" (entro il capoluogo e nella Patreve), mentre per gli immigrati non è stata fatta alcuna selezione, includendo quindi anche coloro che provengono da altre aree urbane.

Questo divario sulla qualità della casa emerge anche quando si chiede di fare un bilancio complessivo tra vecchia e nuova abitazione: il 69% degli intervistati usciti dalla città antica giudica la casa nuova migliore della precedente, opinione condivisa solo dal 42% degli immigrati. Come vedremo più avanti (capitolo 7), questo scarto si assorbe allargando il bilancio al contesto in cui l'abitazione è inserita: **per chi entra a Venezia la casa 'peggiore' è compensata da alcuni vantaggi offerti dalla città.**

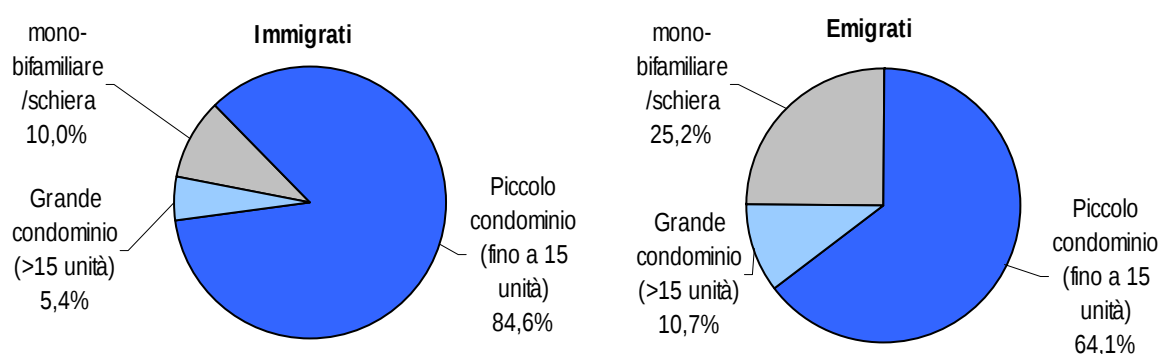
Le condizioni abitative migliori si trovano tra coloro che lasciano il comune e vanno a risiedere nella Patreve. Chi se ne va dalla città antica pur rimanendo entro il comune, invece, non acquisisce una maggiore autonomia (il condominio è la modalità assolutamente prevalente), non così spesso ha più spazio a disposizione e in un caso su quattro rimpiange l'alloggio precedente; in proporzione maggiore rispetto agli altri gruppi si tratta di persone che sono costrette a lasciare l'abitazione per sfratto o cessata locazione.

Nell'insieme sembra di poter dire che dall'indagine emerge una domanda di politiche residenziali, che riqualifichino l'offerta e mantengano una diversificazione nelle tipologie, e di politiche urbane che valorizzino l'ambiente sia nella sua componente fisica (qualità ambientale) che nei servizi alla persona.

6.1 La casa di chi entra

Le persone intervistate che negli ultimi cinque anni sono entrate nella città antica risiedono soprattutto in condomini di piccole dimensioni con meno di 15 appartamenti (85%). In misura molto contenuta sono andati in grandi condomini (5%), mentre il 10% vive ora in case mono o bifamiliari.

Graf. 6.1: Attualmente abita

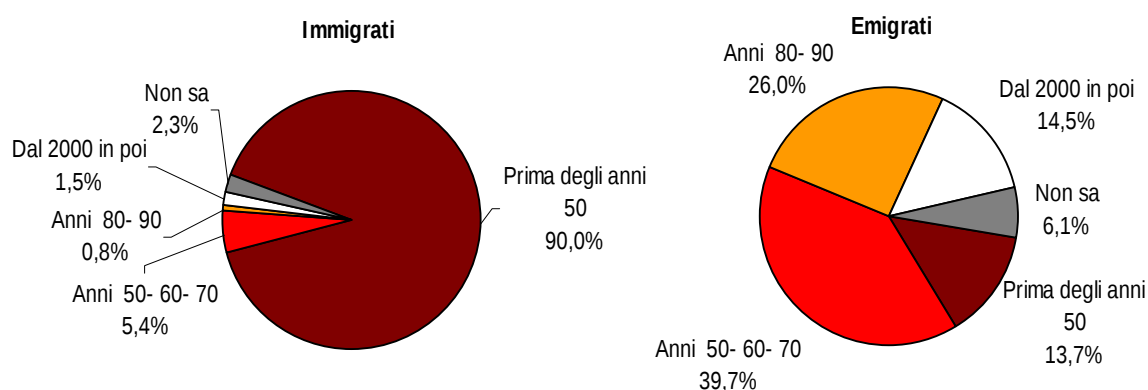


Nel 35% dei casi si tratta di una perdita di indipendenza se confrontata con la tipologia dell'abitazione precedente, ovvero l'edificio di prima aveva meno alloggi. Poiché, come più

volte detto, in molti casi i trasferimenti hanno coinciso con un distacco dal nucleo familiare (25% del totale), si può ipotizzare che a un ‘peggioramento’ di indipendenza rispetto al numero di condòmini si accompagni una scelta di indipendenza a livello familiare. Inoltre, anche questo precedentemente evidenziato, la città antica si caratterizza per una tipologia abitativa poco orientata alla casa mono o bifamiliare: una struttura edilizia più ‘urbana’ rispetto al capoluogo nel suo complesso e a tutto l’hinterland (la provincia di Venezia).

In linea con quanto detto relativamente alla vetustà del patrimonio edilizio (paragrafo 2.4), chi **entra in città antica passa, generalmente, a una casa più vecchia (2 casi su 3)**. Prima di trasferirsi, il 21% viveva in edifici costruiti negli anni Ottanta e Novanta, per un altro 46% l’edificio risaliva agli anni Cinquanta, Sessanta o Settanta e ‘solo’ nel 28,5% dei casi si parlava di un’epoca precedente il 1950. Ora, invece, in quest’ultima classe (ante 1950) ricade il 90% degli immigrati intervistati. Complessivamente, solo il 5% si è trasferito in una casa più nuova e il 25% ha mantenuto il medesimo standard.

Graf. 6.2: Quando è stato costruito l’edificio dove abita attualmente?



Confermando il dato complessivo sulla proprietà immobiliare (paragrafo 2.2), il 60% degli intervistati immigrati negli ultimi cinque anni possiede l’abitazione in cui vive e il 33% è in affitto.

Il 43% è proprietario dell’alloggio e lo era anche prima del trasferimento, così come il 12% è rimasto in affitto sia prima che dopo. Un altro 12% è passato dall’affitto alla proprietà e il 20% dalla proprietà all’affitto⁶.

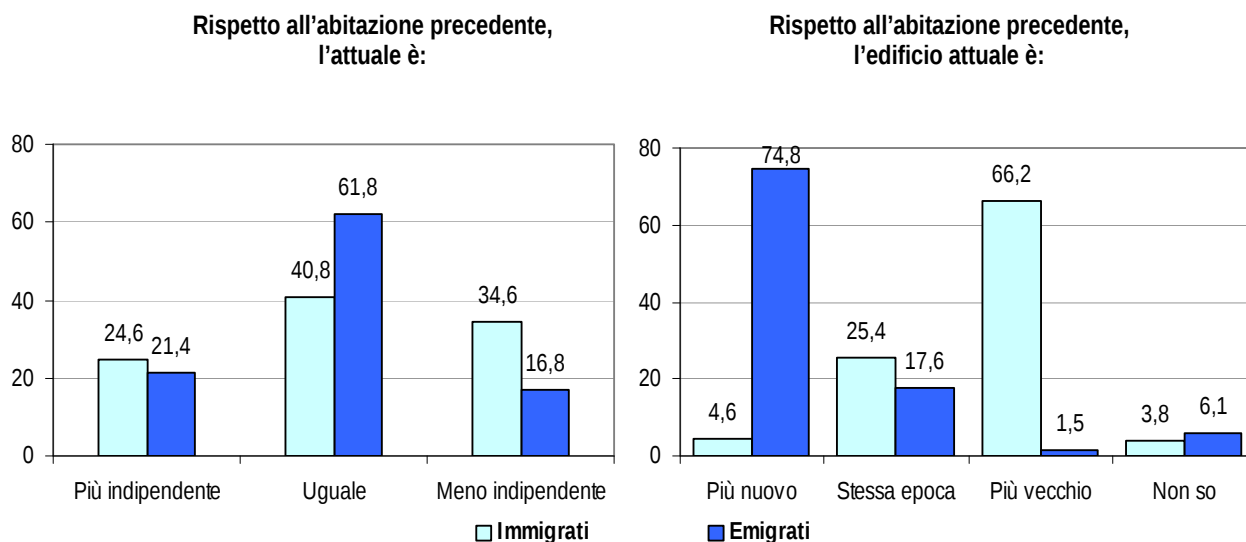
Escludendo cucina, bagni, corridoi e sgabuzzini, il 59% degli immigrati risiede in una casa con 3-4 stanze e il 32% in abitazioni più piccole con 1-2 stanze. Solo pochi (8-9%) hanno a disposizione più di quattro vani. **In oltre la metà dei casi (il 54%) il trasferimento in città**

⁶ Il rimanente 14% era oppure è attualmente in altra condizione abitativa (comodato, usufrutto, ospite ...).

antica ha probabilmente comportato una contrazione degli spazi abitativi, mentre solo nel 18,5% li ha ampliati aggiungendo vani.

Nonostante una buona parte di intervistati si sia trasferito in una abitazione meno indipendente, più vecchia e più piccola, ‘solo’ il 38,5% giudica la nuova casa in città antica peggiore di quella che ha lasciato in terraferma o in qualche altro comune.

Graf. 6.3: Confronti fra abitazione attuale e abitazione precedente



6.2 La casa di chi esce

Anche per il campione che è uscito dalla città antica la tipologia abitativa più diffusa è l'appartamento in piccolo condominio (64%), pur se non così preponderante come per gli immigrati (85%). Un emigrato su quattro abita invece ora in casa singola, bifamiliare o in casa a schiera: 25% contro il 10% degli immigrati; il dato è alquanto diverso per coloro che vanno nelle altre zone del comune, 9,5%, rispetto a quelli che si orientano in Patreve, 36%. Il restante 11% ha l'appartamento in un grande condominio.

Più contenuto di quanto forse ci si sarebbe potuto aspettare appare il dato sull'acquisizione di autonomia: solo il 21% vive ora in una casa più indipendente, ovvero con un numero minore di unità abitative. Un dato che trova una sorta di compensazione, come si vedrà tra poco, nella dimensione dell'alloggio (più grande), nel titolo di godimento (sono diventati proprietari), nella datazione dell'alloggio attuale (di recente costruzione) e, complessivamente, nella soddisfazione espressa relativamente alla casa attuale.

Appare evidente che chi esce dalla città antica e va in terraferma o nelle province confinanti cerca (e trova) alloggi in edifici di recente costruzione. Prima del trasferimento solo l'1% degli

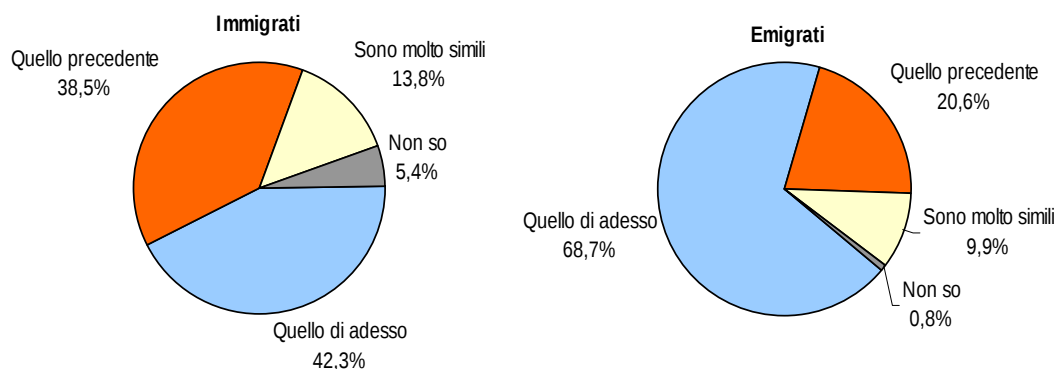
emigrati viveva in una casa nuova costruita dal 2000 in poi; dopo l'emigrazione questa quota sale al 14,5% (addirittura al 20,5% tra chi si trasferisce fuori dal capoluogo). Parallelamente, la percentuale di quanti abitano in alloggi costruiti prima degli anni Cinquanta è scesa dall'87% al 14%.

3 intervistati su 4 sono andati a vivere in una casa più nuova rispetto a quella che hanno lasciato e quasi la stessa quota (73%) è ora proprietario della nuova abitazione. Per un 28% il fatto di uscire dalla città antica ha coinciso con la possibilità di acquistare casa; un altro 39% era proprietario anche prima e il 15% è rimasto in affitto⁷.

La maggior parte delle nuove abitazioni occupate da questo gruppo di intervistati sono composte da 3-4 stanze (74%, escludendo cucina, bagni, corridoi e sgabuzzini), mentre l'11% è più grande (da 5 a 9 vani). La quota di case con 1-2 stanze si attesta al 15%. Il 38% degli intervistati si è trasferito in una casa di dimensioni maggiori: sale al 44% tra chi lascia il comune e scende al 30% tra chi rimane comunque entro il capoluogo.

Nel complesso il 69% del campione di emigrati giudica la casa nuova migliore di quella vecchia (tra gli immigrati la quota si ferma al 42%).

Graf. 6.4: Complessivamente ritiene migliore l'alloggio in cui vive ora o quello in cui stava prima?



⁷ Un altro 4% è passato dalla proprietà all'affitto e il rimanente 14% era oppure è attualmente in altra condizione abitativa (comodato, usufrutto, ospite ...).

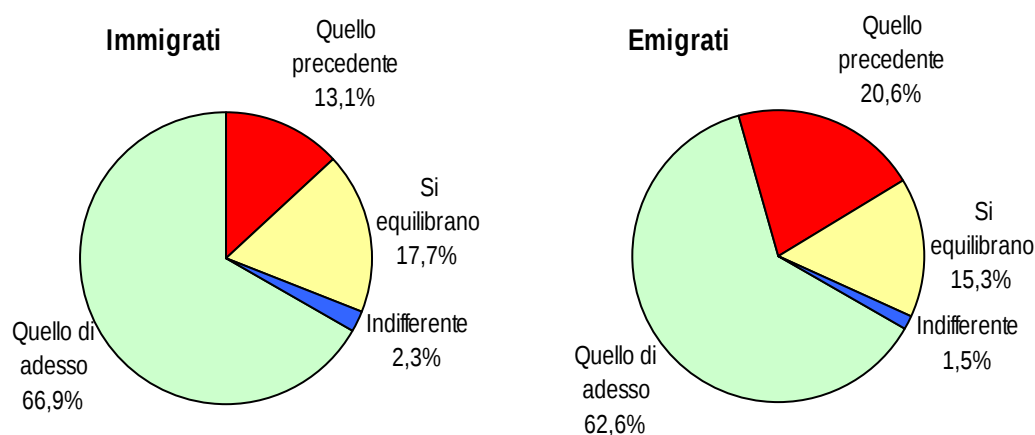
7. COSA PEGGIORA E COSA MIGLIORA OLTRE L'ALLOGGIO

Passando ad analizzare fattori esterni all'alloggio, **nel complesso, immigrati ed emigrati sono quasi ugualmente soddisfatti del trasferimento, fatta salva una certa maggiore 'nostalgia' tra coloro che hanno lasciato la città antica.**

Alla richiesta di un bilancio complessivo, il 65% ha risposto giudicando migliore il contesto in cui vive attualmente (67% tra gli immigrati e 63% fra gli emigrati), mentre il 16,5% ritiene che vecchio e nuovo si compensino: per certi aspetti preferiscono ciò che hanno lasciato e per altri ciò che hanno trovato (18% fra gli immigrati e 15% fra gli emigrati).

Il 21% (poco più di 1 su 5) degli emigrati dichiara che sicuramente preferiva vivere in città antica contro il 13% di immigrati che preferivano il contesto precedente.

Graf. 7.1: E' più soddisfatto del contesto in cui vive o di quello precedente?



Ben diverso è invece il giudizio tra i due gruppi quando si affrontano opportunità e vincoli offerti dalle nuove località di residenza.

Per gli immigrati sono migliorati soprattutto la qualità urbana (61,5%), i tempi di percorrenza tra casa e luogo di studio o di lavoro (57%), la sicurezza propria e della propria famiglia (48%, concentrato soprattutto tra chi viene da fuori comune), l'uso del tempo libero (45%) e l'accessibilità alla rete dei trasporti pubblici (44%). Fattori che sembrano fortemente legati tra loro: il risparmio del tempo per i trasferimenti quotidiani libera necessariamente spazi che possono essere utilizzati per nuove attività. Vantaggi del modello urbano 'tradizionale' che contiene le distanze e consente una rete efficiente di servizi pubblici per il trasporto. Un ambiente percepito come sicuro che quindi consente di vivere maggiormente e con più tranquillità gli spazi pubblici e di godere dell'indiscussa qualità urbana e architettonica della città antica.

Considerando gli aspetti ritenuti negativi, per chi entra in città antica **emerge la debolezza della rete commerciale (37%), evidenziata soprattutto da chi viene da fuori comune, e la mancanza di strutture sportive (31%).**

Sono invece rimasti pressoché uguali i rapporti con i vicini.

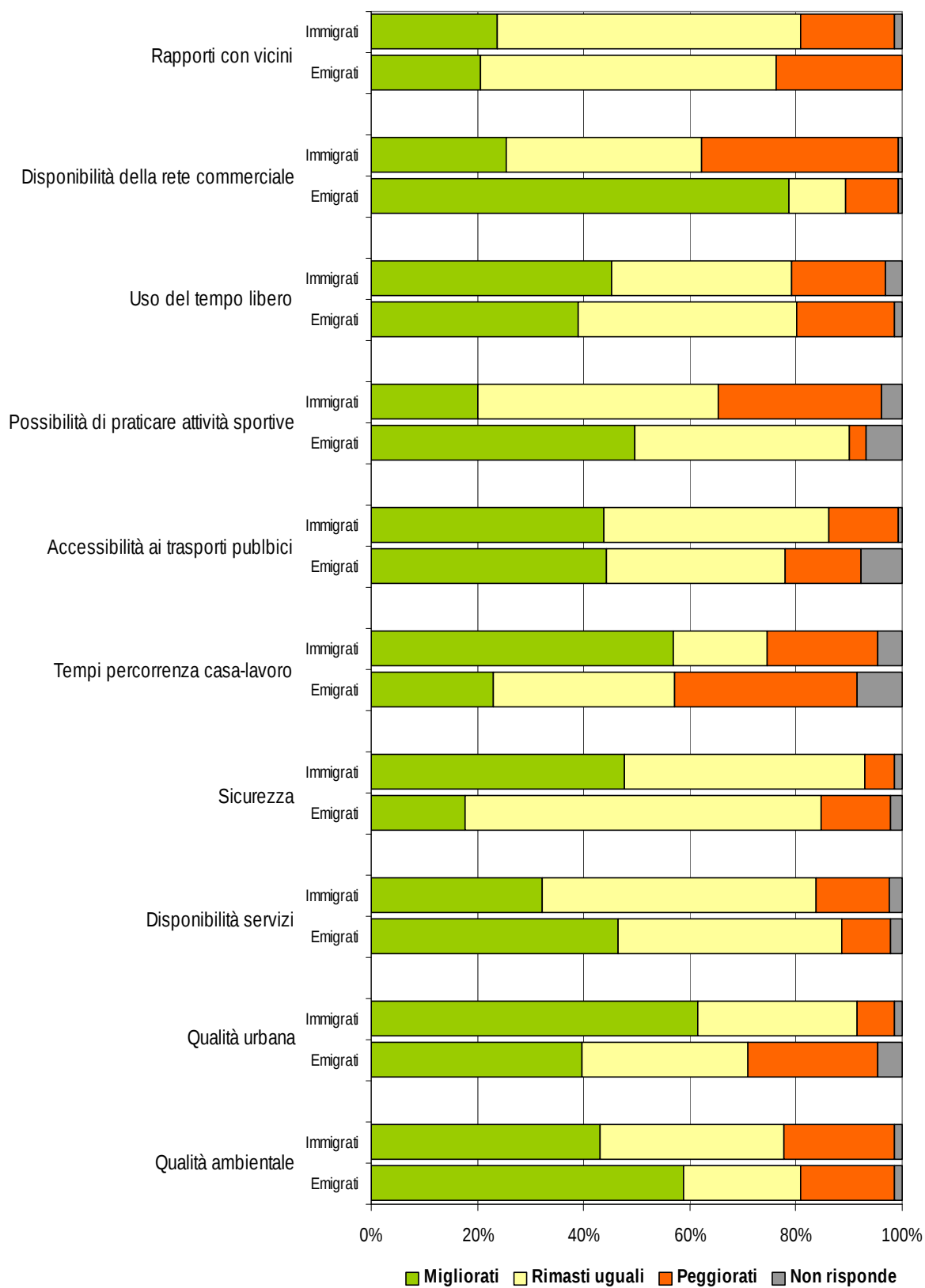
Molto chiari, speculari e coerenti i giudizi degli emigrati che nel trasferimento giudicano nettamente migliorata la rete commerciale a disposizione (79%), la qualità ambientale (59%) soprattutto per chi lascia completamente il capoluogo, la possibilità di praticare attività sportive (50%) e la disponibilità di servizi (47%), anche qui in particolar modo per coloro che cambiano comune.

Guardando agli aspetti negativi, per chi esce dalla città antica peggiorano i tempi di percorrenza casa-lavoro-studio (34%) e la qualità urbana (24%). Quest'ultimo aspetto soprattutto per chi va in terraferma.

Una lettura d'insieme mette in evidenza che:

- Venezia nella sua interezza sembra avere una rete commerciale che poco soddisfa i propri cittadini e, in particolare, molto poco quelli che sono in città antica;
- la città antica si dimostra 'debole' per ciò che riguarda la disponibilità di servizi in generale e, soprattutto, per le possibilità che offre di praticare attività sportive e per la rete commerciale, come appena detto;
- pur essendo dotata di una fitta rete di trasporto pubblico ad alta frequenza, la città non sembra eccellere rispetto agli altri comuni (le differenze tra emigrati e immigrati non appaiono rilevanti);
- la città offre sicurezza e una buona rete di occasioni occupazionali anche per chi ha deciso di andare ad abitare altrove;
- un punto di forza per la città antica è sicuramente la qualità urbana, a differenza della qualità ambientale percepita, spesso negativamente, soprattutto da chi abita in altri comuni;
- per i rapporti con i vicini tutto il mondo è paese. Differenze minime si riscontano tra chi entra e chi esce, tra chi giudica migliori quelli di prima o quelli di adesso. Oltre la metà (56%) reputa che non ci siano differenze tra prima e ora.

Graf. 7.2: Rispetto a prima, come si sono modificati ...



8. TORNEREBBE IN CITTÀ ANTICA?

Dopo aver indagato le diverse ragioni che hanno spinto gli intervistati ad uscire o entrare nella città antica, è interessante sapere se, e a quali condizioni, chi se ne è andato sarebbe disposto a tornare a vivere in laguna.

Dai dati fin qui commentati emerge una certa complessità nelle valutazioni del campione intervistato: si intrecciano questioni legate puramente alla qualità e all'accessibilità dell'offerta immobiliare (rapporto qualità-prezzo della casa) con le condizioni di contesto (servizi, ambiente, barriere architettoniche, relazioni interpersonali, attività professionale).

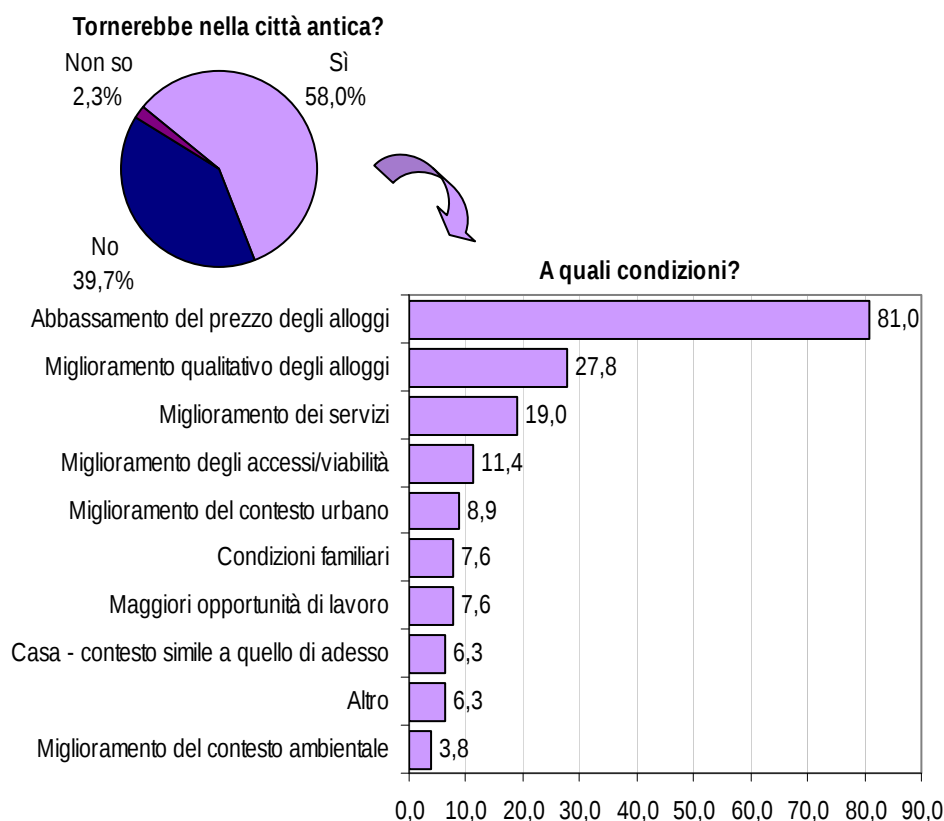
In che misura, dunque, lo spopolamento della città è circoscritto al problema abitativo?

Alla specifica domanda ***Sarebbe rimasto a vivere nella città antica se avesse trovato una casa che soddisfaceva le sue esigenze?*** 2 su 3 di coloro che hanno abbandonato la città rispondono **affermativamente** (il 66%); a fronte di una migliore offerta nel momento di scegliere sarebbero rimasti. Una analoga percentuale si era riscontrata anche nel 2007 per l'intero capoluogo (era il 67%) a conferma del fatto che **solo in un caso su tre i trasferimenti di zona e comune hanno a che vedere anche con la volontà di cambiare contesto**.

Se invece verifichiamo la propensione a tornare oggi scopriamo che la percentuale si riduce: il 58% degli intervistati tornerebbe sui propri passi. **Più della metà degli intervistati che se ne sono andati dalla città antica ci tornerebbero**. All'interno di questo gruppo emergono alcuni interessanti spunti che complessivamente ricalcano quanto già evidenziato nel corso della nostra indagine. Viene innanzitutto confermato che la dispersione abitativa, dalla città antica al resto del comune e alla metropoli diffusa, sia avvenuta e avvenga prioritariamente per l'alto costo abitativo e che sono molte le persone e le famiglie disposte a tornare, ma con un vincolo nel rapporto qualità-prezzo che difficilmente il mercato immobiliare sarà in grado di soddisfare per questa tipologia di abitanti. Si è chiesto, infatti, a quali condizioni sarebbero ritornati ad abitare in laguna (domanda a risposta multipla) e l'aspetto più rilevante è proprio il prezzo degli alloggi (81%) a cui si accompagna, come seconda voce, il miglioramento qualitativo degli alloggi (28%). A seguire, con un ampio margine di distacco dalle questioni legate alla casa, vengono citate le condizioni di contesto: migliori servizi (19%), migliore accessibilità e viabilità (11%), migliore ambiente urbano (9%). Più limitata la quota di quanti rientrerebbero qualora mutassero le proprie condizioni familiari (motivi personali) e le opportunità lavorative in città antica. La questione del contesto ambientale (qualità dell'aria, spazi aperti ...), molto più presente come

motivazione nel 2007 in cui l'ambito d'indagine era l'intero comune, qui diventa modalità residuale (4%)⁸.

Graf. 8.1: Emigrati. Tornerebbe a vivere nella città antica? A quali condizioni ?



Dividendo l'analisi tra coloro che sono emigrati fuori comune e **quelli che sono comunque rimasti all'interno del capoluogo**, si nota come questo secondo gruppo, che in realtà si è allontanato di poco, sarebbe rimasto in 3 casi su 4 e ancora oggi **sarebbe maggiormente disposto a ritornare in laguna rispetto a coloro che hanno lasciato Venezia**. Chi ha lasciato il comune pone con più forza le problematiche del miglioramento qualitativo degli alloggi e la necessità di creare nella città antica maggiori opportunità di lavoro. Sono, al contrario, meno critici nei confronti del contesto urbano e dei servizi, punti sui quali, invece, pongono maggiore attenzione gli emigrati a Mestre e Marghera.

Sempre a conferma di quanto evidenziato nei capitoli precedenti e nel 2007, **tra quanti tornerebbero volentieri a vivere in laguna, una quota rilevante è composta da giovani** (al di sotto dei 35 anni di età).

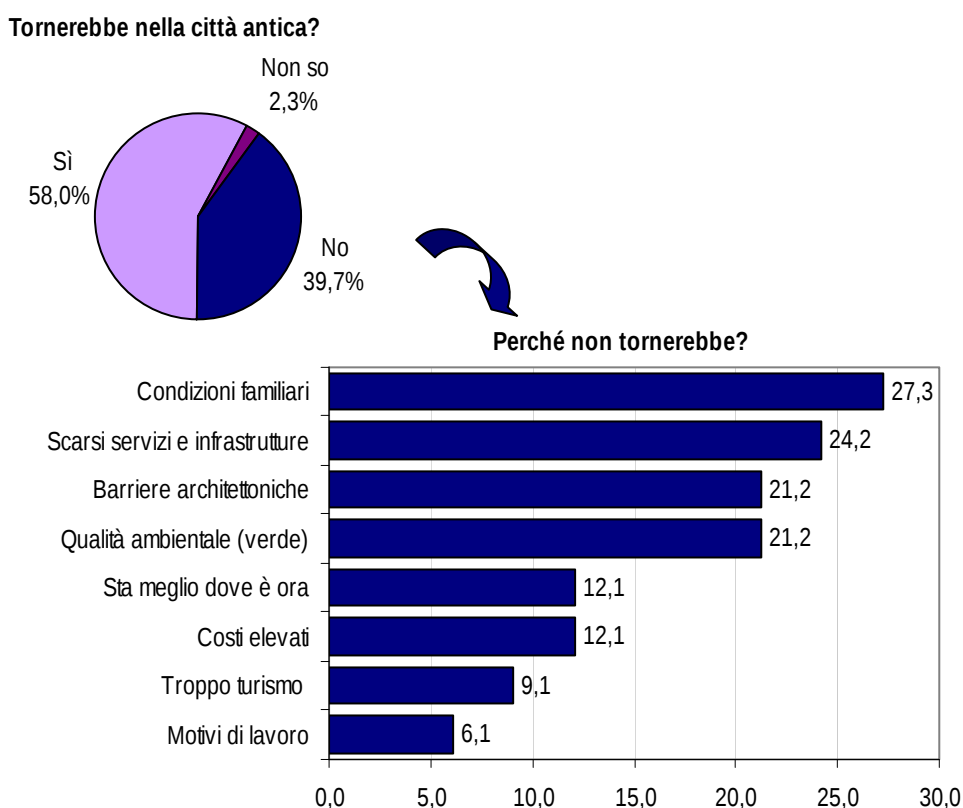
⁸ La somma delle percentuali è superiore a 100 perché ogni intervistato ha avuto la possibilità di indicare da 1 a un massimo di 3 risposte.

Una delle poche novità introdotte nell'indagine 2009 è che sono state chieste le motivazioni anche a chi non ritornerebbe in città antica. La domanda, a possibilità di risposta multipla, pone in evidenza che **gli intervistati che non vogliono tornare non ne fanno una questione di prezzo delle case o di alloggio in senso lato, ma puntano il dito contro il contesto**. Vivere in laguna non fa più per loro che amano di più il verde e che, essendo prevalentemente anziani (ma non solo), preferiscono risiedere vicino ai parenti (condizioni familiari) in un posto con meno barriere architettoniche e con maggiori servizi e infrastrutture. Come si vede dal grafico di seguito presentato (graf. 8.2), per qualcuno anche il livello di turismo raggiunto rende poco ospitale la città antica e, in ogni caso, sta meglio dove è ora.

Vivere in laguna ha i suoi pregi e vantaggi, ma anche delle limitazioni (poco verde, case senza ascensore, molti ponti, dipendenza dai mezzi pubblici, scomodità di parcheggio per le auto private ...). Un *modus vivendi* che non fa per tutti e comunque non per tutte le fasi della vita, quantomeno non più per quel 40% che ha scelto di andare altrove e non tornerebbe in città antica.

La città è 'anziana', ma alle porte premono i giovani ...

Graf. 8.2: Emigrati. Tornerebbe a vivere nella città antica? Perché non tornerebbe ?



Domanda aperta a risposta multipla: gli intervistati potevano indicare più condizioni

BIBLIOGRAFIA

Comune di Venezia – Osservatorio Casa (2008), *XII Rapporto Annuale*.

Coses (2007), Documento 928.0, *Mobilità residenziale. Venezia e la “concorrenzialità” dei suoi interland. Risultati dell’indagine*.

Coses (2007a), Documento 929.0, *Venezia – Porte di accesso alla città antica*.

Coses (2008), Documento 1032.0, *Venezia quartiere metropolitano*.

Coses (2008a), Rapporto 124, *Ottimo Massimo. Indicatori e soglie per lo sviluppo di attività economiche caratteristiche a Venezia*.

Coses (2008b), Rapporto 134, *Interventi di residenzialità studentesca a Venezia*.

Fondazione Gianni Pellicani (2009), *Abitare Mestre: città e società in trasformazione*, presentato al Convegno Idee per Mestre, martedì 7 aprile 2009 Centro Culturale Candiani.

Nomisma, *Osservatorio sul Mercato Immobiliare. Rapporto quadrimestrale*, Novembre 2008, 3-08, anno XXI, Bologna.

Zanon G. (1981), *Venezia: ci va, chi resta, chi torna*, in “Coses Informazioni” n. 17-18, Venezia.