il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Venezia, città a breve termine

Un mercato di affitti brevi redditizio, ma ormai saturo, ha innescato una suburbanizzazione, verso Mestre e la terraferma. Nonostante la possibilità di regolamentare, caso unico in Italia, l'assenza di volontà politica si limita a prescrivere, provocando proteste accese e diffuse

Questo articolo rientra nel ciclo di approfondimenti che dedichiamo alle trasformazioni indotte dal turismo – e in particolare dal fenomeno Airbnb – sulla base dei primi risultati della ricerca AirMap – FULL | the Future Urban Legacy Lab. L'obiettivo è offrire uno sguardo critico su alcune città italiane.

VENEZIA. Gli affitti brevi costituiscono oggi una delle trasformazioni più profonde del mercato abitativo veneziano, come **confermato dai conflitti e dalle mobilitazioni** che, puntualmente, alimentano il dibattito pubblico cittadino. La ricerca condotta dall'Università Iuav di Venezia (Matteo Basso responsabile scientifico, Gianfranco Pozzer e Giacomo-Maria Salerno) nell'ambito del progetto nazionale AirMap coordinato dal Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino restituisce un quadro aggiornato dello stato e delle dinamiche del mercato degli Airbnb nella città lagunare e nella sua area metropolitana.

Ricavi record

Nel 2024 il numero di alloggi attivi su Airbnb ammontava a 11.322 unità (il 74% delle quali intere abitazioni), collocando Venezia al **quinto posto in Italia** dopo Roma, Milano, Napoli e Firenze.
Quello veneziano è un **grande mercato ormai saturo**, tanto che l'offerta tra 2017 e 2024 ha registrato una crescita relativamente contenuta rispetto al resto del Paese, pari al 12% (52% a livello nazionale). Ciononostante, le **performance hanno continuato a migliorare**: le notti complessive prenotate tramite la piattaforma, ad esempio, sono passate da 1.092.554 del 2017 a 1.670.946 del 2024 (+53%), e il numero di notti prenotate annualmente per singola unità abitativa è passato da 108 a 148, con un aumento del 37%.
Tutto ciò si è tradotto nell'incremento dei valori economici generati tramite Airbnb, giunti a **342 milioni nel 2024** (+116% rispetto al 2017), **il valore più alto registrato in Italia**. A essere aumentati sono stati anche i ricavi medi per unità e per host, cresciuti rispettivamente del 93% (da 15.656 euro nel 2017 a 30.205 nel 2024) e del 114% (da 36.049 a 77.041 euro).
Si tratta dei **valori più alti a livello nazionale**, che restituiscono il quadro di un mercato degli Airbnb maturo, nel quale la crescita non dipende più esclusivamente dall'espansione dell'offerta, quanto piuttosto dal posizionamento dei prezzi, dall'aumento dei livelli di occupazione e dalla crescente redditività dei singoli annunci.

Dalla laguna alla terraferma

Il mercato urbano veneziano è poi **altamente professionalizzato**. Nel 2024, i large host, ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni (e non necessariamente proprietari delle stesse, ma anche soggetti di intermediazione), rappresentano infatti il 5% dei 4.439 host attivi, mentre in Italia tale valore si attesta attorno all'1%. Anche se pochi, **i grandi gestori controllano il 33% degli alloggi presenti in piattaforma**.
Questa maturità si riflette in una **geografia degli affitti brevi ormai ben definita**. La concentrazione dell'offerta rimane sì fortemente sbilanciata verso la città antica, dove nei sestieri di **Cannaregio, San Polo, San Marco e Castello** si raggiungono densità fino a **4.000 annunci per chilometro quadrato**, con valori di redditività altrettanto elevati.
È però nella **terraferma** veneziana che il mercato trova **nuovi spazi di espansione**. L'area della **stazione di Venezia Mestre** registra infatti l'incremento assoluto più consistente del

periodo 2017-2024, **con 480 nuovi alloggi**. La crescita tende progressivamente a estendersi verso le aree più periferiche, ed è significativo che siano proprio queste le zone in cui, secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si verificano gli incrementi più consistenti dei canoni di locazione residenziale.

Suburbanizzazione e pendolarismo (turistico)

La dinamica di espansione supera il confine comunale di Venezia, **e il fenomeno assume progressivamente i caratteri di una vera e propria suburbanizzazione**. Nel 2024 Venezia concentrava l'89% degli annunci dell'omonimo Sistema locale del Lavoro (costituito da 19 Comuni), ma tale quota è in diminuzione rispetto al 2017 (91%).
In questo periodo, infatti, trainati da prezzi più contenuti rispetto a quelli della città antica e da tipologie dimensionali più ampie, nei Comuni esterni al capoluogo gli annunci sono aumentati del 44%, e le notti prenotate sono pressoché raddoppiate. **Le concentrazioni maggiori si sviluppano lungo l'asse Mira, Spinea, Mirano e Dolo e nei Comuni serviti dai principali collegamenti ferroviari e autostradali**: qui, una buona accessibilità territoriale consente di raggiungere rapidamente Venezia, configurando in tal modo una nuova geografia caratterizzata da flussi pendolari turistici sempre più consistenti.

Mobilitazioni sociali, immobilismo istituzionale

Sul piano della **regolamentazione** del fenomeno, si riscontra un **sostanziale immobilismo a livello istituzionale**. Occorre segnalare che Venezia si trova in una condizione unica nel panorama nazionale, poiché dal 2022, grazie al cosiddetto "emendamento Pellicani" (articolo 37-bis del DL 50/2022), **è l'unico Comune italiano ad avere la possibilità di regolare e limitare la diffusione delle locazioni turistiche brevi**. Tuttavia, l'amministrazione comunale si è limitata a prescrivere, per altro presentandoli come "facoltà" per i proprietari, una serie di adempimenti già normati (come ad esempio la raccolta differenziata, o l'obbligo di registrazione degli ospiti in presenza).
Anche **le opportunità derivanti dalle norme urbanistiche locali rimangono lettera morta**, dandone il Comune un'interpretazione riduttiva ed erronea: una tra tutte l'articolo 42 del Regolamento Edilizio, che dal 2019 prevede che negli edifici costituiti da più unità immobiliari vi possano essere più attività di B&B o locazione turistica purché "non siano tra loro

in comunicazione fisica o poste in continuità diretta".

A fronte di questo stallo, imputabile alla **mancanza di volontà politica più che all'assenza di strumenti normativi**, si registra per contro **un'accesa e diffusa mobilitazione sociale su questi temi**, che si è concretizzata in diverse iniziative e campagne.

Una fra tutte è la piattaforma **Alta Tensione Abitativa**, che ha trovato il suo primo impulso nel 2022 proprio a Venezia, e che si è tradotta nell'elaborazione di una **proposta di legge nazionale che permettesse ai Comuni capoluogo di fissare soglie e limiti al mercato delle locazioni turistiche brevi**. Questa, tuttavia, così come la più circoscritta proposta di una moratoria biennale all'apertura di nuove LTB presentata dalle opposizioni consiliari, non ha trovato sostegno da parte della Giunta uscente, **né si registrano segnali che l'amministrazione appena insediata intenda procedere diversamente**.

Procedendo su questo crinale appare dunque difficile, a meno di significative pressioni dal basso, invertire la rotta che sta facendo di Venezia una vera e propria "città a breve termine", in cui l'uso temporaneo delle abitazioni va a erodere progressivamente lo spazio della residenza stabile e la stessa resilienza dell'organismo urbano.

Immagine di copertina: una veduta di Venezia

Bibliografia essenziale

Basso, M., Pozzer, G. e Salerno, G.-M. (2026), Chi gestisce Airbnb a Venezia (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024. FULL – Future Urban Legacy Lab

Menegus, G., (2024), Sulla corretta interpretazione dell'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia

Salerno, G.-M. (2026), "La città a breve termine. Diagnosi e prognosi di una patologia del presente", in A. P. Russo e G.-M. Salerno (a cura di), *Geografie critiche del turismo a Venezia*, Milano, FrancoAngeli

Autori

Matteo Basso

Università Iuav di Venezia

Gianfranco Pozzer

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Università Iuav di Venezia

Giacomo-Maria Salerno

Università degli Studi di Siena