

# VENEZIA LABORATORIO EUROPEO

---

Il Punto Franco Sociale  
e il futuro delle città storiche

GIANCARLO LEPORATTI

A stylized, abstract map of Venice is rendered in gold and black. The map shows the intricate network of streets and canals, with the Grand Canal and Rialto Bridge clearly visible. The map is set against a dark, almost black background, which is itself layered over a light beige, textured paper-like surface. The overall aesthetic is graphic and modern, with a focus on geometric shapes and high contrast.



# **Venezia laboratorio europeo**

Il Punto Franco Sociale e il futuro delle città  
storiche

Giancarlo Leporatti

Quest'opera è stata ideata e realizzata da  
Giancarlo Leporatti

Titolo: Venezia laboratorio europeo -  
Il Punto Franco Sociale e il futuro delle città storiche

© 2026 Giancarlo Leporatti

Tutti i diritti riservati.

Nessuna parte di questo volume può essere riprodotta o trasmessa in  
alcuna forma o con alcun mezzo, elettronico o meccanico, senza  
autorizzazione scritta dell'autore.

Prima edizione: 2026

*« A Venezia, fragile e infinita,  
perché torni a essere respiro di vita.»*



## Prefazione

Nel corso della mia attività professionale, dedicata a studiare le potenzialità delle destinazioni nei mercati internazionali, mi sono imbattuto quasi per caso nell'esperienza dei *Punti Franchi* in Europa: strumenti concreti, capaci di ridare energia e prospettive nuove a territori in difficoltà.

Da lì è nata una domanda semplice e inevitabile: *perché non Venezia?*

Le trasformazioni che attraversano Venezia sono sotto gli occhi di tutti: lo spopolamento continuo, la perdita di autenticità dovuta al turismo *mordi e fuggi*, il progressivo svuotarsi di vita reale.

Il trend è ormai strutturale: gli interventi ordinari non bastano più. **Serve un cambio di approccio.**

Approfondendo il tema dei *Punti Franchi* è emerso con chiarezza quanto questo modello fosse perfettamente adattabile anche a Venezia. Più studiavo, più vedevo

delinearsi una strada concreta per restituire a Venezia la propria continuità storica di città abitata e produttiva.

Il *Punto Franco Sociale* nasce così: da un'esigenza reale e urgente. Non un'utopia, ma un modello innovativo fondato su basi giuridiche già esistenti a livello nazionale ed europeo. Una proposta pragmatica di rigenerazione urbana e comunitaria per rendere nuovamente possibile una Venezia abitata, produttiva e stabile.

Ma Venezia non è solo una città in difficoltà. È anche uno dei simboli urbani più riconosciuti al mondo, e proprio per questo rappresenta un caso emblematico delle trasformazioni che molte città storiche europee stanno vivendo: pressione turistica, perdita di residenti, difficoltà a mantenere un equilibrio tra economia, cultura e vita quotidiana.

Per questa ragione Venezia può diventare anche qualcosa di più: un laboratorio dove sperimentare nuovi modelli di equilibrio urbano e sociale, capaci di offrire spunti utili ben oltre i suoi confini.

Da questa consapevolezza è maturata la decisione di diffondere il progetto perché possa raccogliere il consenso necessario a sensibilizzare le istituzioni e aprire una riflessione più ampia sul futuro della città.

Questo libro raccoglie le ragioni del progetto, le basi normative che lo rendono possibile, i confronti con esperienze simili e i benefici attesi per Venezia e per chi la vive.

Non è un documento tecnico né un'iniziativa politica, ma un invito a riflettere su come Venezia possa tornare ad essere una città abitata, produttiva e viva — e su come la sua esperienza possa contribuire a un dibattito più ampio sul futuro delle città storiche europee.



## **Premessa**

Venezia è ormai molto più di una città: è una questione europea.

Le trasformazioni che oggi attraversano la città lagunare appartengono ormai, con modalità diverse, a molte città storiche europee. La progressiva perdita della residenza stabile, la pressione del turismo globale, la trasformazione delle economie urbane e la crescente finanziarizzazione del patrimonio immobiliare stanno modificando in profondità il rapporto tra città, comunità e vita quotidiana.

Negli ultimi decenni Venezia è stata oggetto di numerosi interventi di tutela e conservazione, spesso necessari per salvaguardare un patrimonio urbano unico al mondo. Tuttavia, la questione centrale che riguarda la città non è soltanto la conservazione del patrimonio fisico, ma la sopravvivenza della comunità che lo abita.

La domanda che emerge è allora un'altra: quali strumenti possono ancora consentire a Venezia di ripristinare un tessuto urbano vitale?

Il Punto Franco Sociale viene qui proposto come un modello concreto capace di intervenire sulle cause strutturali dello spopolamento, ricreando all'interno della città condizioni stabili di residenza, lavoro e continuità urbana.

Le pagine che seguono intendono offrire una proposta di lavoro e di confronto. Il loro obiettivo non è chiudere il dibattito, ma contribuire ad aprirlo su basi nuove.



# 1

## **Le città storiche europee di fronte alla stessa trasformazione**

Le città storiche europee stanno attraversando una trasformazione profonda del rapporto tra residenza, turismo ed economia urbana.

L'Europa è infatti caratterizzata da una morfologia urbana unica al mondo: una rete fittissima di città storiche, centri medievali, borghi e sistemi urbani stratificati nel corso dei secoli. Questa struttura urbana costituisce uno degli elementi più distintivi del continente europeo e rappresenta un patrimonio culturale, economico e sociale di valore straordinario.

Negli ultimi decenni l'equilibrio che per secoli aveva sostenuto le città storiche europee ha iniziato progressivamente a dissolversi. Turismo globale, piattaforme digitali e rendita immobiliare stanno modificando la natura stessa dei centri urbani storici.

In molte città europee, gli spazi urbani che per secoli hanno rappresentato il cuore della vita civica stanno progressivamente trasformandosi in luoghi sempre più orientati al consumo turistico e alla rendita immobiliare. Il risultato è una progressiva riduzione della popolazione residente, l'indebolimento delle funzioni urbane tradizionali e una crescente difficoltà nel mantenere un equilibrio sostenibile tra città abitata e città visitata.

Queste trasformazioni assumono forme diverse a seconda delle caratteristiche dei singoli contesti urbani. Nelle grandi destinazioni internazionali come Barcellona, Amsterdam o Praga emergono soprattutto attraverso la pressione turistica e la progressiva alterazione del mercato immobiliare. Nei centri storici di dimensioni più ridotte e nei borghi diffusi che caratterizzano gran parte del paesaggio europeo, gli effetti possono apparire meno evidenti, ma non meno profondi.

Venezia rappresenta il punto in cui tali dinamiche si manifestano con maggiore evidenza. La fragilità della sua struttura urbana, la limitata dimensione fisica della città e la sua eccezionale attrattività internazionale rendono qui immediatamente visibili trasformazioni che altrove si sviluppano più lentamente

La riflessione sul futuro di Venezia assume così una dimensione che supera il destino della singola città e coinvolge più in generale il futuro delle città storiche europee.

## 2

### **Perché Venezia ha bisogno di un progetto straordinario**

Venezia è stata per secoli una delle forme urbane più sofisticate d'Europa: una città costruita sull'equilibrio tra commercio, relazioni internazionali e vita civile.

Oggi quell'equilibrio appare progressivamente incrinato.

I numeri sono impietosi. Nel 1951 Venezia contava oltre 175.000 abitanti nel centro storico; oggi sono meno di 50.000. Una perdita superiore al 70% in settant'anni.

La popolazione continua a calare ogni anno, con un'età media sempre più alta, mentre giovani e famiglie scelgono di trasferirsi altrove. La sola dinamica demografica non può compensare la desertificazione già avvenuta.

Negli ultimi anni il fenomeno si è aggravato per due motivi principali. Due dinamiche si sono progressivamente rafforzate a vicenda:

- **La monocultura turistica.** L'economia veneziana si è progressivamente appiattita sul turismo “*mordi e fuggi*”: milioni di visitatori ogni anno, spesso per poche ore, che alimentano un indotto fragile, basato su attività poco qualificate e scarsamente radicate nel territorio.
- **Il declino delle attività autentiche.** Le botteghe artigiane, che per secoli hanno fatto di Venezia un laboratorio di eccellenza – dal vetro al tessile, dall'editoria all'enogastronomia – chiudono una dopo l'altra. Le imprese che potrebbero creare occupazione stabile non trovano condizioni adeguate per insediarsi.

Non si tratta di fenomeni isolati, ma della progressiva dissoluzione di un equilibrio urbano che per secoli aveva sostenuto la città. Mentre la terraferma veniva sostenuta da un progetto politico di espansione e qualificazione, Venezia è stata lasciata senza un disegno socio-economico, esponendosi a dinamiche speculative. Questo ha innescato la progressiva migrazione di famiglie e attività, aprendo la strada a un modello turistico che ha sostituito la vita quotidiana.

Le conseguenze sono evidenti: da un lato, la desertificazione sociale e produttiva del centro storico;

dall'altro, l'apertura delle porte a una speculazione turistica indiscriminata, favorita da un'anarchia normativa che ha permesso al turismo di soppiantare la vita reale.

### **I limiti delle politiche ordinarie**

La desertificazione sociale e l'espansione del turismo speculativo hanno reso evidente un limite strutturale: gli strumenti ordinari non sono in grado di incidere sui processi in atto.

Le politiche fin qui sperimentate — contributi per la residenza, fondi straordinari per il restauro, vincoli urbanistici, regolamentazioni dei flussi turistici - hanno prodotto effetti parziali, ma non hanno modificato la traiettoria complessiva del declino.

Il motivo risiede nel fatto che si tratta di misure concepite per contesti urbani ordinari, mentre Venezia richiede strumenti calibrati sulla sua specificità morfologica e sociale.

Venezia non è Barcellona, non è Lisbona, non è Dubrovnik. In quelle città, pur colpite dal turismo di

massa, il tessuto abitativo e produttivo è rimasto in parte intatto. Venezia è più esposta di altre città a questi processi. La struttura lagunare comporta costi, complessità e limiti che non trovano equivalenti in altri contesti urbani europei, mentre la progressiva rarefazione della residenza ha ulteriormente indebolito l'equilibrio della città.

È anche per questo che Venezia è diventata uno dei punti più sensibili della riflessione europea sul futuro delle città storiche.

Non bastano più fondi di sostegno né interventi parziali. *Serve un salto di paradigma: non un piano di salvataggio, ma una strategia capace di restituire a Venezia le condizioni per poter ripristinare un tessuto urbano vitale..*

In Europa esistono già esempi che dimostrano come strumenti straordinari possano invertire processi di declino. Li analizzeremo nel capitolo successivo.

### **Perché serve un progetto straordinario**

Invocare per Venezia un progetto straordinario significa non aggiungere un ulteriore correttivo agli strumenti

già esistenti, ma cambiare prospettiva: **passare da politiche che gestiscono i sintomi a un dispositivo capace di agire sulle cause profonde del declino.**

La complessità e la singolarità del contesto lagunare impone di costruire un quadro istituzionale duraturo, in grado di restituire capitale umano, economie vitali e funzioni urbane.

È in questo passaggio di scala – dal correttivo episodico alla governance sistemica – che si colloca il *Punto Franco Sociale*: un dispositivo giuridico ed economico che trasferisce nel cuore della città strumenti già sperimentati altrove, ridefinendone la finalità in chiave comunitaria.

Non un ritorno nostalgico al passato, ma una forma di innovazione istituzionale capace di restituire stabilità urbana, residenza e nuove economie alla città storica, inserendo Venezia nel più ampio dibattito europeo sulle politiche urbane.



# 3

## **Il Punto Franco: dalle merci alle persone**

### **Che cos'è un Punto Franco**

Il termine *Punto Franco* indica un'area territoriale in cui vengono applicate regole economiche e fiscali speciali. In origine riguardava i porti: spazi dove le merci potevano essere stoccate, lavorate o riesportate senza il pagamento immediato di dazi e imposte. Con il tempo, da semplice leva commerciale, è diventato uno strumento di rigenerazione economica e sociale.

### **L'Europa e i modelli esistenti**

L'Unione Europea consente agli Stati membri di istituire *Free Zones* (Regolamento (UE )952/2013, Codice Doganale dell'Unione). Negli ultimi decenni diversi Paesi hanno sperimentato strumenti speciali per rigenerare aree in crisi o per stimolare nuova occupazione e innovazione.

Alcuni esempi significativi:

- **Spagna (Bilbao, Barcellona, Vigo, Cadice):** Bilbao è il caso emblematico. Dopo la crisi industriale la città ha avviato un piano integrato di rigenerazione urbana ed economica: non solo il Guggenheim, ma anche nuove infrastrutture (tram, metropolitana, aree pedonali, università). Oggi è un modello europeo di rinascita basata su cultura e innovazione. A Barcellona, Vigo e Cadice le free zones hanno sostenuto non solo il commercio, ma anche la creazione di occupazione e iniziative innovative.
- **Francia (Marsiglia, Zone Franche Urbane):** A Marsiglia, il progetto Euroméditerranée ha rilanciato uno dei quartieri più degradati attraverso strumenti normativi e finanziari mirati. Parallelamente, le Zone Franche Urbane hanno portato benefici fiscali e contributivi a quartieri in forte disagio socio-economico, attirando imprese e residenti.
- **Italia (Zone Franche Urbane):** Introdotte con la legge finanziaria 2007, hanno sostenuto micro e piccole imprese in città come Napoli, Catania e Taranto,

generando nuova occupazione e riqualificazione urbana.

- **Polonia e Croazia:** Le free zones hanno attratto investimenti esteri e favorito la crescita di interi distretti industriali e commerciali.
- **Irlanda:** Le zone franche doganali, nate per il commercio internazionale, si sono trasformate in catalizzatori di occupazione e sviluppo locale, grazie a regole snelle e vantaggi fiscali mirati.

Il filo conduttore è chiaro: quando un territorio attraversa una crisi profonda non bastano interventi ordinari. Servono regole nuove, strumenti speciali e una visione di lungo periodo.

Anche l'Italia ha introdotto strumenti di questo tipo: dalle Zone Economiche Speciali (ZES) alle Zone Franche Urbane (ZFU). Queste esperienze confermano che esiste già una cornice normativa straordinaria, da cui partire per affrontare contesti complessi come quello veneziano.

## **L'Italia e le normative di riferimento**

Il quadro italiano di fiscalità speciale si fonda principalmente su due strumenti già operativi:

- **Zone Economiche Speciali (ZES):** introdotte con il DL 91/2017 e riorganizzate dal DL 124/2023, prevedono agevolazioni fiscali e semplificazioni burocratiche per le imprese che vi si insediano.
- **Zone Franche Urbane (ZFU):** istituite con la legge finanziaria 2007 e sperimentate in città come Napoli, Catania e Taranto, hanno offerto benefici fiscali e contributivi a residenti e microimprese in contesti di forte disagio socio-economico.

Queste esperienze dimostrano che in Italia non mancano né la base normativa né i precedenti applicativi. La questione non riguarda soltanto il numero dei residenti, ma la possibilità di ricostruire un equilibrio tra città abitata, economia urbana e continuità civile.

## **I progetti del passato a Venezia**

Negli anni '80 e '90 vi furono vari progetti su un *Punto Franco per Venezia*, con proposte di fiscalità agevolata o incentivi per le imprese. Non erano ipotesi campate in aria: rappresentavano il tentativo di reagire a un processo già in atto. La scelta politica di investire sulla terraferma aveva innescato lo spostamento di residenti e attività economiche a Mestre e nei comuni circostanti, con il rischio — allora già evidente — di un progressivo svuotamento della città storica.

Il Porto Franco ipotizzato prevedeva la concentrazione nel centro storico delle sedi legali e commerciali delle imprese venete, che avrebbero beneficiato di agevolazioni fiscali e contributive. Ciò avrebbe generato un consistente movimento di persone e capitali, con effetti positivi anche sull'indotto: terziario avanzato, ricerca universitaria, centri di studio e servizi innovativi.

Quelle proposte, tuttavia, rimasero sulla carta. La ragione era semplice: mancava un quadro normativo che consentisse di applicare strumenti di fiscalità

speciale al tessuto urbano e sociale di una città. All'epoca non esistevano né le Zone Economiche Speciali (introdotte in Italia solo nel 2017), né le Zone Franche Urbane (2006). Erano quindi più idee politiche che progetti giuridicamente realizzabili.

Diverso è il caso di Porto Marghera, dove dal 1973 esiste una Zona Franca Doganale istituita con il DPR 43/1973. Ma si tratta di uno strumento esclusivamente doganale, riguardante le merci: importazioni, stoccaggi, trasformazioni temporanee. Utile all'economia portuale, ma senza effetti sulla vita sociale ed economica del centro storico.

Oggi la situazione è completamente diversa: Venezia ha già sperimentato regimi speciali con la Zona Franca di Marghera e, a differenza del passato, esiste finalmente un quadro normativo solido.

Inoltre, il tema dei regimi speciali per territori con caratteristiche uniche è sempre più presente nel dibattito europeo sulle politiche urbane e sulla tutela delle città storiche.

Tre fattori rafforzano questa possibilità:

- il diritto nazionale ed europeo prevede già forme di agevolazione localizzata;
- Venezia è riconosciuta a livello internazionale come sito UNESCO con fragilità specifiche;
- la crisi demografica ed economica è ormai così avanzata da giustificare misure straordinarie.

In altre parole, il meccanismo giuridico esiste, Venezia è idonea a beneficiarne, e ciò che serve è ridefinirne l'ambito: spostare il focus *dalle merci alle persone, dalla dogana alla vita quotidiana della città.*

Qui nasce l'idea del **Punto Franco Sociale**.



# 4

## Il salto di paradigma: il Punto Franco Sociale

Il Punto Franco Sociale rappresenta l'adattamento di strumenti già esistenti alla specificità veneziana.

In questa prospettiva, il Punto Franco Sociale trasferisce nel cuore della città strumenti originariamente pensati per la rigenerazione economica, reinterprelandoli in funzione della continuità urbana e sociale di Venezia.

In tale ottica il Punto Franco Sociale si configura come un **patto collettivo**: una cornice che impegna istituzioni, cittadini e imprese in un rapporto di corresponsabilità, orientato alla rigenerazione stabile della città.

- Le istituzioni offrono agevolazioni fiscali, semplificazioni amministrative e un quadro regolatorio dedicato.
- I cittadini restituiscono presenza reale, impegno sociale e partecipazione alla vita comunitaria.

- Le imprese che aderiscono investono stabilmente, assumono residenti e qualificano l'economia locale.

Ogni beneficio è legato a risultati concreti e verificabili: residenza stabile, creazione di occupazione qualificata, recupero del patrimonio edilizio e sostegno ad attività coerenti con la struttura economica, culturale e produttiva della città.

Non soltanto nuove iniziative, ma anche il rafforzamento di realtà già esistenti — dall'artigianato storico alla cantieristica, dalle produzioni agricole lagunari ai servizi e alla ristorazione legati alle specificità veneziane.

In questa prospettiva, il Punto Franco Sociale non è un intervento episodico, ma un quadro regolatorio stabile capace di generare effetti strutturali.

### **La portata del cambiamento**

Con questo strumento Venezia riacquista condizioni proporzionate alla sua specificità storica e urbana, tali da renderne possibile la continuità come città abitata e produttiva.

Significa:

- invertire lo spopolamento attirando famiglie e giovani,
- diversificare l'economia oltre il turismo mordi e fuggi,
- restituire senso di comunità ai sestieri,
- restituire alla città una continuità abitativa, produttiva e sociale

In sintesi, il Punto Franco Sociale è una scelta di equità: riportare al centro le persone, per restituire a Venezia la possibilità di avere un futuro.

### **Uno sguardo più ampio**

In definitiva, Venezia non è nuova a questo ruolo: per secoli è stata laboratorio di ingegno e di civiltà. Oggi può tornare ad esserlo, ma solo se saprà ricostruire un equilibrio tra città abitata, economia urbana e vita civile.

Per questo non sono sufficienti interventi ordinari: servono scelte coraggiose e condivise, capaci di aprire una strada nuova.

Il Punto Franco Sociale rappresenta quella strada: un laboratorio unico, che Venezia può inaugurare per prima in Europa e che potrebbe diventare modello replicabile in altri centri storici europei fragili.

Un ponte tra passato e futuro: dalla Venezia dei traffici mercantili alla Venezia che può tornare ad essere un laboratorio di vita, di lavoro e di cultura.

# 5

## **Venezia come laboratorio europeo di innovazione urbana**

Tra le città storiche europee, Venezia rappresenta probabilmente il punto in cui le tensioni tra turismo globale, rarefazione della residenza e trasformazione urbana si manifestano con maggiore evidenza.

Proprio questa radicalità rende Venezia non soltanto un'emergenza da gestire, ma un contesto ideale per sperimentare un dispositivo innovativo come il *Punto Franco Sociale*: un modello che, se validato qui, acquisisce immediatamente rilevanza comparativa e trasferibile per altri centri storici in crisi.

### **1) Una città storica con caratteristiche irripetibili**

La peculiarità di Venezia si manifesta nella convergenza di due fattori: la sua morfologia lagunare e la trasformazione economica, aggravate da una crisi

demografica senza precedenti. Questa condizione rende la città non solo fragile, ma anche irripetibile: un contesto che sfugge ai modelli di governance ordinaria e impone strumenti specifici.

### **Morfologia lagunare**

La conformazione insulare, con canali che sostituiscono le strade, comporta costi e complessità quotidiane superiori rispetto a qualsiasi centro urbano terrestre: dalla mobilità alla manutenzione, dalla gestione dei rifiuti all'erogazione dei servizi. Al tempo stesso, la natura lagunare offre un vantaggio decisivo: un perimetro naturale chiaro, che consente di applicare regole speciali e monitorarne con precisione gli effetti.

### **Sistema produttivo**

La progressiva rarefazione delle filiere tradizionali — dal vetro al tessile, dall'editoria all'enogastronomia autentica — le ha progressivamente trasformate in nicchie fragili e spesso scollegate dal tessuto sociale

quotidiano. Senza un adeguato ricambio generazionale e senza condizioni di sostenibilità economica, queste attività rischiano l'estinzione, con un conseguente impoverimento dell'ossatura produttiva e culturale della città.

### **Demografia e società**

Il dato demografico è altrettanto critico: il crollo dei residenti nel centro storico, accompagnato dall'invecchiamento della popolazione e dalla fuga di giovani e famiglie, erode quella massa critica indispensabile per mantenere scuole, servizi di prossimità ed esercizi di quartiere. L'indebolimento della base sociale non è un effetto collaterale, ma il cuore stesso della crisi veneziana.

### **Sintesi**

Morfologia, economia e demografia agiscono a Venezia come fattori strettamente interdipendenti. La progressiva alterazione di uno di questi elementi accelera inevitabilmente lo squilibrio degli altri,

incidendo sulla continuità urbana complessiva della città.

È all'interno di questa condizione che prende forma l'ipotesi di un Punto Franco Sociale..

## **2) Venezia come living lab di innovazione sociale**

Il Punto Franco Sociale si configura come una cornice regolatoria straordinaria, pensata per trasformare la fragilità strutturale di Venezia in un'opportunità di sperimentazione.

### **Tre pilastri:**

#### **1. Fiscalità selettiva e condizionata**

- agevolazioni legate alla residenza stabile e all'occupazione di qualità (contratti, durata, formazione);
- vantaggi fiscali reversibili (clausole di decadenza) se vengono meno i requisiti sociali.

#### **2. Semplificazioni vere (“uno sportello, tempi certi”)**

- procedure snelle per apertura attività locali, riuso di spazi, micro-logistica sostenibile;
- procedure accelerate per attività considerate strategiche per la continuità urbana della città: artigianato qualificato, ricerca, cultura e tecnologie compatibili con il contesto lagunare.

### **3. Residenzialità protetta e offerta mirata**

- programmi per alloggi accessibili (recupero immobili inattivi, co-housing, residenze per studenti/ricercatori);
- patti di comunità che vincolano benefici e alloggi all'effettiva permanenza di residenti.

### **Indicatori di monitoraggio (KPI)**

L'efficacia del modello può essere valutata attraverso alcuni indicatori concreti e misurabili nel tempo:

- saldo residenti e quota under 40;

- numero di botteghe, attività artigiane e imprese locali;
- occupazione qualificata stabile;
- equilibrio tra residenza e ricettività turistica;
- tempi medi autorizzativi;
- indicatori di sostenibilità logistica e qualità ambientale.

### **Venezia come laboratorio europeo**

Dall'analisi delle esperienze europee ed extraeuropee emerge un elemento costante: i regimi speciali funzionano quando combinano *regole mirate, governance dedicata e criteri rigorosi di accesso e permanenza*.

Non si tratta di dettagli tecnici, ma di principi fondativi che trasformano strumenti eccezionali in leve di sviluppo reale, capaci di produrre effetti misurabili .

**Venezia rappresenta il contesto ideale per applicare e verificare questo approccio:** il suo perimetro naturale, chiaramente delimitato, consente un monitoraggio puntuale; il suo valore universale, riconosciuto

dall'UNESCO, garantisce un'eco internazionale a ogni risultato; la sua fragilità sociale ed economica rende urgente un intervento che possa diventare modello replicabile in altri centri storici europei segnati da spopolamento e overtourism.

Naturalmente, l'attuazione di un Punto Franco Sociale dovrà essere guidata da un principio cardine: i benefici devono tradursi in vantaggi per la comunità residente e non in nuove forme di rendita o speculazione. A tal fine, la condizionalità è la garanzia stessa della legittimità del progetto: chi abita, lavora e investe stabilmente nella città partecipa al patto; chi ne rimane estraneo non può trarne vantaggio.

### **Un percorso possibile**

L'attuazione di un Punto Franco Sociale richiede un percorso graduale, costruito attraverso sperimentazioni controllate e verifiche progressive.

In una prima fase occorre definire con chiarezza il perimetro di applicazione, gli obiettivi misurabili e i

criteri di accesso. Segue l'elaborazione di un quadro normativo e di governance capace di garantire semplificazione amministrativa, condizionalità rigorosa e monitoraggio costante dei risultati.

Solo successivamente può essere avviata una fase sperimentale, inizialmente circoscritta e progressivamente estendibile sulla base degli effetti prodotti.

Proprio questa gradualità rappresenta uno degli elementi centrali del progetto: rendere verificabile nel tempo l'efficacia del modello e correggerne eventuali distorsioni senza compromettere l'equilibrio della città.

## Tabella comparativa – Precedenti internazionali di regimi speciali

<b>Città/Paese</b>	<b>Strumento</b>	<b>Risultato principale</b>
<b>Bilbao (Spagna)</b>	Piano integrato di rigenerazione urbana ed economica (post-crisi industriale)	Rinascita basata su cultura, innovazione, nuove infrastrutture
<b>Marsiglia (Francia)</b>	Progetto <i>Euroméditerranée</i>	Rilancio di quartieri degradati con strumenti normativi e finanziari mirati
<b>Francia / Italia</b>	Zone Franche Urbane (ZFU)	Agevolazioni fiscali per imprese e servizi in quartieri in crisi
<b>Regno Unito</b>	Enterprise Zones	Incentivi fiscali e semplificazioni urbanistiche per attrarre imprese in aree depresse
<b>Canarie / Madeira</b>	Regimi fiscali speciali (ZEC e IBCM)	Forte attrazione di imprese estere, crescita di settori avanzati e occupazione
<b>Polonia, Croazia, Irlanda</b>	Free Zones doganali	Attrazione investimenti esteri, sviluppo distretti e nuova occupazione



# 6

## **Il Punto Franco Sociale: come funzionerebbe concretamente**

Il Punto Franco Sociale trasferisce nel contesto veneziano strumenti già esistenti, reinterprestandoli in funzione della continuità urbana della città.

Agevolazioni fiscali, semplificazioni amministrative e criteri rigorosi di accesso concorrono così a sostenere residenza stabile, attività qualificate e funzioni compatibili con l'equilibrio economico e civile della città lagunare.

### **Come si finanzia**

Quanto al finanziamento, non si tratta di introdurre nuove spese pubbliche, ma di riallocare risorse già disponibili.

I meccanismi delle Zone Economiche Speciali e delle Zone Franche Urbane, i fondi europei per la coesione e l'innovazione, la stessa Legge Speciale per Venezia costituiscono un insieme di strumenti normativi e finanziari che, se opportunamente riorientato, può sostenere la rigenerazione sociale della città storica.

La differenza rispetto ai tentativi del passato è sostanziale. Allora mancava un quadro giuridico di riferimento; oggi, al contrario, esiste una base solida e consolidata.

In più, la profondità della crisi veneziana rende tali misure non solo possibili, ma necessarie.

Il Punto Franco Sociale non propone semplicemente una misura straordinaria, ma la possibilità di restituire a Venezia una continuità storica di città abitata e produttiva.

È forse in questa capacità di ridefinire il proprio equilibrio urbano che Venezia può tornare ad assumere un ruolo centrale nella riflessione europea sulle città storiche.

## Come funzionerebbe il Punto Franco Sociale

<b>Ambito</b>	<b>Strumenti previsti</b>	<b>Effetti concreti</b>
<b>Cornice giuridica</b>	ZES, ZFU, Free Zones UE	Base normativa già esistente
<b>Residenti</b>	A agevolazioni per residenza stabile	Più famiglie e giovani residenti
<b>Imprese e lavoro</b>	Sgravi per imprese e assunzioni locali	Occupazione stabile e qualificata
<b>Abitazioni</b>	Incentivi per recupero immobili e co-housing	Più case per residenti e studenti
<b>Burocrazia</b>	Sportello unico e procedure rapide	Meno ostacoli per chi investe
<b>Finanziamenti</b>	Riallocazione fondi ZES/ZFU e UE	Uso di strumenti già disponibili
<b>Differenza dai tentativi passati</b>	Norme esistenti e compatibilità UE	Progetto oggi realizzabile



# 7

## **Gli effetti concreti del Punto Franco Sociale**

Gli effetti di un Punto Franco Sociale riguardano direttamente le principali funzioni della città: residenza, lavoro, servizi urbani ed equilibrio economico.

### **1. Residenzialità stabile**

La residenza torna ad assumere un ruolo strutturale nell'equilibrio urbano della città. Incentivi fiscali e misure regolatorie riducono la convenienza delle locazioni turistiche brevi e riportano sul mercato abitazioni destinate a nuclei familiari, studenti e ricercatori. In tal modo la città recupera non solo abitanti, ma anche i servizi di prossimità – scuole, botteghe, esercizi essenziali – che dipendono da una base demografica stabile.

## **2. Economia qualificata**

Le agevolazioni sono condizionate a investimenti coerenti con la vocazione produttiva e culturale della città: artigianato autentico, imprese creative, ricerca applicata alla laguna e nuove imprese innovative. Al contrario, sono escluse attività speculative e forme di commercio che impoveriscono l'identità veneziana.

Il modello mira a ricostruire un equilibrio economico urbano più diversificato e meno dipendente da attività a basso valore aggiunto.

## **3. Investimenti responsabili**

Il Punto Franco Sociale orienta gli investimenti verso attività coerenti con la struttura economica e urbana della città.

Agevolazioni fiscali e finanziarie favoriscono il recupero residenziale del patrimonio edilizio, il rafforzamento delle filiere produttive veneziane e lo sviluppo di attività radicate nel contesto lagunare.

In questa prospettiva, anche il sistema creditizio può contribuire a sostenere interventi orientati alla stabilità e alla continuità della città.

#### **4. Impatto sistemico**

Gli effetti non vanno letti come benefici episodici, ma come trasformazioni strutturali:

- **Demografia:** stabilizzazione e progressivo incremento dei residenti stabili, con particolare attenzione alle fasce giovanili.
- **Economia:** ricostruzione di un tessuto economico più diversificato, fondato sia sulle filiere storiche veneziane sia su attività innovative ad alto contenuto culturale e professionale.
- **Società:** ricostituzione di una comunità intergenerazionale, sostenuta da servizi scolastici, culturali e di prossimità.
- **Cultura:** rafforzamento del ruolo di Venezia come piattaforma internazionale di produzione culturale,

ricerca e progettualità, in dialogo con le istituzioni universitarie, le attività tradizionali e le nuove economie creative.

## **Conclusione**

Più che una misura straordinaria, il Punto Franco Sociale rappresenta il tentativo di restituire a Venezia condizioni stabili di continuità urbana, economica e civile.

## Venezia oggi vs. Venezia con il Punto Franco Sociale

<b>Aspetto</b>	<b>Oggi</b>	<b>Con il Punto Franco Sociale</b>
<b>Popolazione residente</b>	< 49.000 abitanti, in costante calo	Crescita graduale grazie a incentivi per giovani, famiglie e professionisti
<b>Abitazioni</b>	Molti alloggi abbandonati o convertiti a short rent turistico	Recupero e ristrutturazione per residenza stabile; affitti accessibili
<b>Lavoro</b>	Prevalenza di occupazioni precarie legate al turismo mordi e fuggi	Incentivi per assunzioni locali; sostegno ad artigianato, ricerca, start-up
<b>Servizi di quartiere</b>	Negozi e botteghe che chiudono; servizi ridotti	Riapertura di attività di vicinato; più scuole, farmacie, librerie
<b>Imprese</b>	Difficile insediarsi per costi e burocrazia	Crediti d'imposta, sportello unico, semplificazioni amministrative
<b>Università e ricerca</b>	Studenti e ricercatori spesso costretti a vivere fuori città	Residenze universitarie agevolate, progetti di co-housing, laboratori in centro
<b>Economia complessiva</b>	Monocoltura turistica fragile	Economia diversificata: cultura, artigianato, tecnologia, green economy



# 8

## **Dal mito della scomodità al diritto alla normalità urbana**

Uno degli argomenti più ricorrenti nel dibattito sul futuro di Venezia riguarda la sua presunta invivibilità. Tale percezione è il risultato di processi sociali ed economici che hanno progressivamente eroso la qualità della vita urbana.

### **1. Una città resa progressivamente fragile**

Fino a pochi decenni fa Venezia garantiva condizioni ordinarie di vita urbana: scuole diffuse, botteghe, cinema, presidi sanitari e spazi di socialità. L'attuale "scomodità" non deriva dalla morfologia lagunare, ma dallo svuotamento demografico e dalla sostituzione delle funzioni residenziali con attività prevalentemente turistiche.

## **2. La perdita della continuità urbana**

La progressiva riduzione della popolazione residente ha inciso non soltanto sulla dimensione demografica della città, ma sull'intero equilibrio delle sue funzioni quotidiane.

Quando una città perde continuità residenziale, anche i servizi, le relazioni urbane e le economie di prossimità tendono progressivamente a rarefarsi in un circolo vizioso di abbandono.

Tale dinamica ha progressivamente consolidato la percezione di Venezia come città “difficile da abitare”, rafforzando ulteriormente l'esodo.

## **3. Il riequilibrio della continuità urbana**

La questione non riguarda semplicemente l'aumento della popolazione residente, ma la possibilità di ristabilire una continuità urbana capace di sostenere nel tempo funzioni economiche, culturali e civili compatibili con la struttura della città.

#### **4. Venezia e la forma urbana europea**

Venezia conserva una forma urbana che molte città europee stanno oggi tentando faticosamente di ricostruire: prossimità, continuità pedonale, densità civile e ridotta dipendenza dall'automobile.

Il problema della città non risiede quindi nella sua struttura urbana, ma nella perdita progressiva dell'equilibrio che per secoli l'ha sostenuta. La rarefazione della residenza stabile, l'alterazione delle funzioni economiche e la crescente monocultura turistica hanno progressivamente indebolito quella continuità urbana che rende possibile la vita quotidiana di una città.

In presenza di un nuovo equilibrio tra residenza, economia urbana, servizi e funzioni culturali, Venezia potrebbe tornare a rappresentare non soltanto un patrimonio storico da preservare, ma una delle esperienze urbane più avanzate e sostenibili del contesto europeo.

## **Conclusione**

Venezia non appare oggi in crisi per la propria struttura urbana, ma per la progressiva dissoluzione dell'equilibrio che ne aveva reso possibile la continuità storica.

La sfida consiste nel ricostruire le condizioni perché questa continuità possa nuovamente sostenere la vita della città..

# 9

## **Turismo qualificato: dal mordi e fuggi all'esperienza culturale**

### **Turismo e identità urbana**

Immaginare il futuro di Venezia significa affrontare il tema del turismo come conseguenza diretta delle scelte politiche ed economiche che la città compie su se stessa.

Fin dalla Serenissima, le decisioni strategiche in materia commerciale, finanziaria o militare hanno ridisegnato non solo i mercati ma anche la sua vita quotidiana.

Allo stesso modo, oggi il turismo riflette l'identità che Venezia decide di assumere: se si propone come scenario di consumo rapido, attirerà visitatori di passaggio; se saprà presentarsi come luogo di cultura, ricerca e ospitalità qualificata, anche la composizione dei flussi turistici tenderà a modificarsi.

Il problema, dunque, non è se Venezia debba essere visitata – la sua unicità la rende naturalmente

patrimonio universale – ma il modello di rapporto che la città costruisce con il turismo.

Non bastano divieti o regolazioni parziali. Serve una strategia di lungo periodo capace di orientare progressivamente i flussi verso forme di presenza più compatibili con l'equilibrio urbano della città e con la qualità della sua economia.

Venezia possiede caratteristiche uniche per sviluppare forme di ospitalità e di presenza urbana fondate su una maggiore qualità della spesa, su relazioni più integrate con la città e su una più stretta connessione tra visitatori e tessuto culturale, economico e urbano della città: dalla produzione culturale all'artigianato qualificato, dalle attività legate alle tipicità lagunari fino alla vita quotidiana della città.

### **Escursionismo e qualità urbana**

L'aspetto centrale riguarda innanzitutto il sistema logistico della città che oggi alimenta un escursionismo giornaliero fortemente concentrato con flussi

organizzati su permanenze brevissime, molto spesso solo di poche ore, che intasano la città, stressano i servizi e favoriscono economie orientate al consumo rapido e a basso valore aggiunto.

Una città attraversata prevalentemente da consumi rapidi e permanenze brevi tende inevitabilmente a produrre standardizzazione commerciale, compressione della qualità e progressiva rarefazione delle attività maggiormente integrate con la struttura culturale e produttiva locale.

Al contrario, forme di presenza urbana caratterizzate da una maggiore capacità di spesa e da una relazione più articolata con la città entrano maggiormente in sintonia con il tessuto economico e culturale veneziano, sostenendo ristorazione qualificata, produzioni artigianali, servizi evoluti e attività legate alle specificità della laguna.

In questo modo il turismo torna a incidere positivamente sulla qualità complessiva delle economie e dei servizi di cui beneficia la vita quotidiana urbana.

## **Congestione e perdita di valore**

Esiste inoltre un equilibrio delicato tra qualità urbana e composizione dei flussi turistici.

Una città caratterizzata da congestione permanente, pressione logistica e consumo rapido dello spazio urbano tende progressivamente a perdere attrattività proprio per quelle forme di presenza capaci di generare maggiore valore economico e culturale per il territorio.

Quando prevalgono modelli fondati sull'escursionismo concentrato e sulla compressione dei tempi di permanenza, anche le attività economiche tendono ad adattarsi a una domanda orientata al consumo veloce e standardizzato, con effetti che nel lungo periodo riducono la qualità complessiva dell'esperienza urbana.

Questo principio riguarda Venezia, ma appare ancora più evidente nei centri storici minori e nelle città d'arte prive della forza attrattiva internazionale e delle grandi istituzioni culturali veneziane.

Venezia, nonostante le difficoltà, continua infatti a beneficiare della presenza di eventi consolidati,

produzioni culturali internazionali e reti di ospitalità capaci di generare valore urbano anche indipendentemente dal turismo giornaliero.

In contesti urbani più fragili, invece, la prevalenza di modelli fondati sull'escursionismo rapido e sulla standardizzazione commerciale può compromettere molto più rapidamente la qualità urbana, la sostenibilità economica e la permanenza delle attività maggiormente integrate con il territorio.

### **La transizione del modello urbano**

Venezia non può modificare il proprio modello urbano attraverso semplici interventi correttivi. La transizione richiede un processo graduale di riequilibrio economico, logistico e commerciale capace di ridurre progressivamente la dipendenza dall'escursionismo di massa e di ricostruire condizioni più stabili di continuità urbana.

## **Conclusione**

Venezia può rappresentare un passaggio ulteriore in questa evoluzione.

Il Punto Franco Sociale, affiancato da una strategia progressiva di riequilibrio dei flussi e delle economie urbane, potrebbe contribuire a ricostruire un rapporto più stabile tra turismo, residenza e vita della città.

In questa prospettiva il turismo torna a essere parte dell'equilibrio urbano veneziano e non un fattore che ne altera progressivamente la continuità.

## Tabella – Turismo oggi vs. Turismo qualificato

<b>Aspetto</b>	<b>Turismo oggi (mordi e fuggi)</b>	<b>Turismo qualificato (con Punto Franco Sociale)</b>
<b>Durata della permanenza</b>	Media di poche ore, visite concentrate in San Marco e Rialto	Soggiorni più lunghi, distribuiti tra mostre, eventi, quartieri autentici
<b>Spesa media per visitatore</b>	Molto bassa, consumi limitati a gadget e fast food	Alta, legata a cultura, artigianato, enogastronomia di qualità
<b>Impatto sociale</b>	Sovraffollamento, servizi sotto stress disagi per i residenti	Flussi sostenibili, servizi che migliorano anche la vita quotidiana
<b>Impatto economico</b>	Ricadute minime e poco qualificate	Crescita di botteghe, ristorazione di qualità, mestieri autentici
<b>Occupazione</b>	Lavori precari, stagionali e poco qualificati	Lavori più stabili, qualificati e connessi a cultura e innovazione
<b>Immagine internazionale</b>	Città-cartolina, ridotta a icona da selfie	Capitale mondiale di cultura, arte, ricerca, creatività e bel vivere
<b>Sostenibilità</b>	Pressione logistica e ambientale insostenibile	Modello compatibile con la città e la laguna, a basso impatto

## **Esperienze europee di conversione turistica**

Diversi centri storici europei hanno già sperimentato politiche orientate a contenere gli effetti dell'over-tourism e a riequilibrare il rapporto tra flussi turistici e vita urbana.

Barcellona ha introdotto limiti più severi agli affitti brevi e investito in nuovi poli culturali decentrati; Amsterdam ha ridotto progressivamente le licenze per attività legate al turismo di massa e promosso itinerari alternativi; Dubrovnik ha contingentato gli ingressi giornalieri al centro UNESCO e sviluppato iniziative culturali fuori stagione.

In tutti questi casi la questione non ha riguardato semplicemente la riduzione dei visitatori, ma il tentativo di modificare la qualità della presenza turistica e il suo impatto sull'economia e sull'equilibrio urbano delle città.

Un esempio più piccolo ma significativo proviene anche da Comino, a Malta, dove il contingentamento degli accessi alla Blue Lagoon ha ridotto il degrado ambientale e migliorato la qualità complessiva

dell'esperienza, dimostrando come anche in contesti fragili la regolazione dei flussi possa produrre benefici concreti.



# 10

## **Venezia e l'Europa**

Il Punto Franco Sociale colloca Venezia all'interno di una riflessione europea sul futuro delle città storiche, sulla continuità urbana e sugli equilibri tra economia, residenza e patrimonio culturale.

### **Dalla spesa emergenziale all'investimento strategico**

Dal 1973, la Legge Speciale per Venezia ha mobilitato ingenti risorse pubbliche, necessarie ma prevalentemente destinate a opere straordinarie di difesa fisica e conservazione. Ciò ha preservato il patrimonio fisico della città, ma non la comunità che la abita. Il Punto Franco Sociale, invece, orienta le risorse verso la vita sociale ed economica, trasformando la città da voce di spesa a generatore stabile di valore: entrate fiscali stabili, occupazione qualificata, innovazione in settori avanzati.

## **Un laboratorio europeo**

Venezia può diventare il luogo in cui l'Europa inizia a interrogarsi concretamente sulla sopravvivenza urbana delle proprie città storiche.

Il Punto Franco Sociale si inserisce in questa prospettiva, proponendo strumenti orientati non soltanto allo sviluppo economico, ma alla continuità urbana e alla permanenza della città storica come spazio abitato.

In questo senso il progetto apre una riflessione più ampia sul futuro dei centri storici europei sottoposti a pressione turistica, rarefazione residenziale e progressiva alterazione dei propri equilibri urbani.

## **Un'opportunità per l'Unione Europea**

L'art. 174 del TFUE prevede il sostegno a territori con svantaggi naturali o demografici permanenti. Venezia vi rientra pienamente e offre, in più, una valenza simbolica unica: una città simbolo del rapporto tra patrimonio urbano, ambiente e continuità civile, dove il

Green Deal europeo e le politiche di coesione possono tradursi in pratiche concrete di sostenibilità sociale ed economica.

### **Un moltiplicatore nazionale e internazionale**

Produrre e innovare a Venezia significa operare all'interno di uno dei contesti simbolici più riconoscibili al mondo. Il valore simbolico e culturale di Venezia amplifica il valore di produzioni artigianali, culturali e creative, generando ricadute che vanno ben oltre i confini della città.

### **Un vantaggio politico e strategico**

Per lo Stato italiano, il Punto Franco Sociale è l'occasione di trasformare una fragilità storica in un progetto di rilevanza europea. Per l'Unione Europea, rappresenta uno dei primi tentativi concreti di ricostruire un equilibrio tra fiscalità, residenza, economia urbana, cultura e sostenibilità.

## Venezia senza e con il Punto Franco Sociale

<b>Oggi</b>	<b>Domani</b>
Turismo fragile e mordi e fuggi	Economia più stabile e diversificata
Spopolamento continuo	Ritorno della residenza stabile
Costi pubblici elevati	Maggiore equilibrio economico
Identità urbana indebolita	Rafforzamento della continuità urbana
Interventi emergenziali	Strategia strutturale di lungo periodo

## **Conclusione**

Venezia non può essere considerata soltanto un problema da gestire, ma una delle grandi questioni urbane europee del nostro tempo.

Il Punto Franco Sociale nasce da questa consapevolezza: non come misura emergenziale o intervento straordinario isolato, ma come tentativo di ricostruire condizioni più stabili di continuità urbana, residenza ed equilibrio economico in una città che rappresenta, per l'Europa intera, un patrimonio storico, civile e culturale unico.



# 11

## **Un percorso istituzionale possibile**

L'attuazione del Punto Franco Sociale richiede un percorso istituzionale graduale, costruito attraverso strumenti normativi e amministrativi in larga parte già esistenti.

### **1. Avvio istituzionale**

Il primo passo consiste nell'istituzione di un tavolo interistituzionale promosso dal Comune di Venezia, in raccordo con Regione Veneto, Governo italiano e Commissione europea.

Il coinvolgimento delle università, delle categorie economiche e sociali e delle principali realtà culturali cittadine contribuirebbe a costruire attorno al progetto una base di confronto e coordinamento sufficientemente ampia e autorevole.

## **2. Studio di fattibilità giuridica ed economica**

Occorre elaborare uno studio tecnico capace di adattare al contesto veneziano strumenti normativi già esistenti – ZES, ZFU, Legge Speciale per Venezia e disposizioni UNESCO – definendone possibili modalità di applicazione integrate.

Lo studio dovrebbe inoltre valutare gli impatti demografici, fiscali, occupazionali e ambientali del progetto, costruendo un quadro operativo realistico per la sua eventuale attuazione.

Il coinvolgimento di università e istituzioni di ricerca potrebbe contribuire ad approfondire gli aspetti giuridici, economici e urbani dell’iniziativa.

## **3. Definizione dell’ambito e delle misure**

L’ambito di applicazione comprenderebbe il centro storico e le isole lagunari, con misure differenziate in relazione alle caratteristiche dei diversi contesti urbani e produttivi.

Le priorità riguarderebbero agevolazioni fiscali e amministrative per residenti e attività stabilmente integrate nel tessuto cittadino, sostegno alle filiere artigianali, culturali e lagunari, oltre a incentivi per iniziative economiche compatibili con l'equilibrio ambientale e urbano della città.

L'obiettivo è favorire un ecosistema economico capace di rafforzare la continuità residenziale, produttiva e culturale di Venezia senza alterarne la fragilità strutturale.

#### **4. Sperimentazione pilota**

Un'introduzione graduale delle misure consentirebbe di verificarne concretamente gli effetti nel tempo.

Una prima fase sperimentale di durata triennale, con criteri di priorità rivolti a giovani, famiglie e attività artigianali, permetterebbe di monitorare l'impatto del progetto e correggere eventuali squilibri o distorsioni applicative.

La gradualità rappresenta infatti una delle condizioni essenziali per rendere il modello compatibile con la complessità economica, sociale e urbana di Venezia.

## **5. Partecipazione della comunità**

La costruzione del progetto richiede forme di confronto stabile con residenti, università, attività economiche, realtà culturali e componenti sociali della città.

Il coinvolgimento della comunità rappresenta una condizione essenziale per adattare le misure alle diverse realtà veneziane e garantirne nel tempo sostenibilità ed equilibrio.

## **6. Integrazione europea**

L'integrazione del progetto nei programmi europei dedicati alla coesione urbana e territoriale consentirebbe di utilizzare strumenti finanziari già esistenti, senza ricorrere necessariamente a nuove misure straordinarie.

Venezia potrebbe così collocarsi all'interno delle strategie europee già orientate ai temi della coesione urbana e territoriale.

## **7. Monitoraggio e governance**

Il progetto richiede una struttura di monitoraggio stabile, fondata su indicatori verificabili relativi all'andamento demografico, alla continuità delle attività economiche, all'occupazione qualificata e alla sostenibilità economica e ambientale del sistema urbano.

Allo stesso tempo, risulta necessaria una governance dedicata e sufficientemente autonoma dalle strutture amministrative ordinarie, capace di coordinare nel tempo strumenti fiscali, amministrativi e urbani e di adattarne progressivamente l'applicazione all'evoluzione della città.

## **Conclusione**

Il Punto Franco Sociale può essere sviluppato attraverso strumenti normativi, fiscali e amministrativi in larga parte già esistenti, purché coordinati all'interno di una strategia coerente e di lungo periodo.

La sua realizzazione richiede gradualità, capacità di adattamento e una collaborazione stabile tra istituzioni, realtà economiche, comunità cittadina e dimensione europea.

Più che un intervento straordinario, il progetto propone un diverso modo di affrontare il futuro delle città storiche: non attraverso misure emergenziali, ma ricostruendo nel tempo condizioni più stabili di continuità urbana, economica e sociale.

## Percorso istituzionale del Punto Franco Sociale

<b>Passo</b>	<b>Obiettivo</b>
Avvio istituzionale	Definire il quadro operativo
Studio di fattibilità	Adattare gli strumenti UE e italiani
Definizione misure	Costruire il modello veneziano
Sperimentazione	Verificare gli effetti
Coinvolgimento comunità	Garantire consenso e continuità
Integrazione europea	Collegare Venezia alle politiche UE
Governance e monitoraggio	Rendere il modello stabile



## **Postfazione**

### **Continuare ad essere città**

Venezia non è soltanto un patrimonio da conservare.

È una forma urbana e civile che nei secoli ha saputo tenere insieme commercio, cultura, lavoro, relazioni internazionali e vita quotidiana dentro uno spazio fragile e straordinariamente complesso.

Per questo la sua crisi non riguarda soltanto Venezia.

Riguarda il destino delle città storiche europee nel tempo della mobilità globale, della pressione turistica, della finanziarizzazione immobiliare e della progressiva trasformazione dei centri urbani in spazi di consumo, attraversamento o rappresentazione.

Una città smette lentamente di essere città quando perde continuità: quando il lavoro stabile si rarefa, quando le economie quotidiane vengono sostituite da funzioni temporanee, quando gli abitanti diventano presenza residuale e il tessuto urbano perde la capacità di rigenerarsi dall'interno.

È questo il nodo che Venezia oggi rende visibile con una chiarezza estrema.

La questione non riguarda soltanto la tutela del patrimonio storico o la gestione dei flussi turistici. Riguarda la possibilità stessa che una città continui ad essere luogo di vita, relazioni, produzione culturale ed equilibrio civile.

Il Punto Franco Sociale nasce dentro questa consapevolezza.

Non come misura eccezionale o concessione particolare, ma come tentativo di ricostruire condizioni minime di continuità urbana in un contesto che rischia progressivamente di perdere la propria struttura residenziale, economica e sociale.

In questo senso Venezia può diventare uno dei luoghi in cui l'Europa inizia a interrogarsi concretamente sul futuro delle proprie città storiche.

Non attraverso dichiarazioni simboliche o strategie astratte, ma affrontando il problema nella sua

dimensione reale: residenza, lavoro, equilibrio urbano,  
sostenibilità economica, permanenza delle comunità.

Venezia non chiede indulgenza né privilegi.

Chiede la possibilità di continuare ad essere città.



# **Bibliografia e fonti**

## **Fonti normative**

- Regolamento (UE) n. 952/2013 – Codice Doganale dell’Unione.
- Decreto-Legge n. 91/2017 – Istituzione delle Zone Economiche Speciali (ZES).
- Decreto-Legge n. 124/2023 – Riorganizzazione delle ZES.
- Legge n. 171/1973 – Legge Speciale per Venezia.
- Trattato sul Funzionamento dell’Unione Europea (art. 174).

## **Studi e rapporti istituzionali**

- UNESCO – *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*.
- OECD – *The Future of Cities* (vari rapporti su urban regeneration e resilience).
- Commissione Europea – Documenti su coesione territoriale e *European Urban Initiative*.

## **Letteratura e casi di studio**

- Analisi e studi comparativi sulle Free Zones in Spagna, Francia, Polonia, Croazia.
- Rapporti e pubblicazioni sul fenomeno dell’overtourism (Barcellona, Amsterdam, Dubrovnik, ecc.).

- Documenti accademici e di policy su rigenerazione urbana e comunitaria.

### **Riferimenti dell'autore**

- Congress Industry 4.0 – A Guide to the Future of Events (2025).
- Articoli e analisi pubblicati dalla *Congress Intelligence Unit – Eureka MICE International*.

## **Publicazioni dell'autore**

### *Saggi e visioni strategiche*

- Congress Industry 4.0 – A Guide to the Future of Events (2025)
- Congressi 4.0 – Ripensare il lavoro, le soluzioni, le dinamiche economiche e le strategie (2024)
- The Silent Revolution – How Experiential Tourism is Repositioning the Concept of Luxury (2024)
- Evoluzione della Meeting Industry e del turismo d'alta gamma al tempo del Covid-19 (2020)

### *Studi e ricerche*

- Studi e ricerche sul turismo congressuale e la rigenerazione urbana (*Congress Intelligence Unit, Eureka MICE International*)
- Il mercato congressuale in Europa – Tendenze e previsioni (2015)
- Le tendenze del mercato MICE e il nuovo fenomeno del MICE d'alta gamma (2022)
- Congressi ed eventi per destagionalizzare l'Italia (2023)
- Segnali dal sondaggio Eureka MICE International (2023)
- Per un cambio di rotta – Il congressuale in Italia: una risorsa da recuperare (2023)

### *Progetti e contributi pionieristici*

- Primo sistema computerizzato per l'organizzazione congressuale (1985)
- Progetto organizzativo dei servizi della Mostra del Cinema di Venezia (1992)
- Piano quinquennale di marketing per la promozione delle destinazioni italiane nei mercati MICE internazionali – Meet in Italy (1995)
- Progetto di conversione del Palazzo del Cinema di Venezia in Polo Congressuale della città (1987)
- Rapporti e progetti di marketing territoriale innovativi ideati e diretti per istituzioni, destinazioni e imprese del settore.

## **Nota sull'autore**

Giancarlo Leporatti, veneziano, opera da decenni nel settore del turismo internazionale e della meeting industry, occupandosi di analisi dei mercati, strategie territoriali e sviluppo di progetti legati alle trasformazioni urbane e alle economie della cultura.

Fondatore di Eureka MICE International, ha ideato piattaforme europee di incontro tra istituzioni, destinazioni, imprese e comunità scientifiche, sviluppando nel tempo una riflessione sul rapporto tra turismo, città storiche e continuità urbana.

Con questo saggio propone il concetto di Punto Franco Sociale come possibile strumento di riequilibrio residenziale, economico e urbano per Venezia, nella convinzione che il futuro delle città storiche europee rappresenti una delle grandi questioni urbane del nostro tempo.



# Indice

Venezia laboratorio europeo	3
Prefazione	7
Premessa	11
Le città storiche europee di fronte alla stessa trasformazione	14
Perché Venezia ha bisogno di un progetto straordinario	17
Il Punto Franco: dalle merci alle persone	23
Il salto di paradigma: il Punto Franco Sociale	31
Venezia come laboratorio europeo di innovazione urbana	35
Il Punto Franco Sociale: come funzionerebbe concretamente	45
Gli effetti concreti del Punto Franco Sociale	49
Dal mito della scomodità al diritto alla normalità urbana	55
Turismo qualificato: dal mordi e fuggi all'esperienza culturale	59
Venezia e l'Europa	69
Un percorso istituzionale possibile	75
Postfazione	83
Bibliografia e fonti	87
Pubblicazioni dell'autore	89
Nota sull'autore	91
Indice	93

*«Il problema di Venezia non è il turismo.*

*È l'assenza di una politica capace di mantenere  
viva la città.»*

Venezia è uno dei luoghi più straordinari e fragili del mondo. Il declino della popolazione residente, la trasformazione dell'economia urbana e la pressione del turismo globale hanno progressivamente messo in discussione l'equilibrio stesso della città.

Proprio per questo Venezia può diventare uno dei luoghi in cui immaginare nuove politiche urbane..

Questo libro propone di guardare alla città con uno sguardo diverso. Non come a un patrimonio da conservare passivamente, ma come a un organismo urbano che può essere rigenerato attraverso nuove regole economiche e sociali.

A partire dall'idea di Punto Franco Sociale, il volume propone una riflessione sulle condizioni necessarie per restituire alla città continuità urbana, lavoro e residenza.

Venezia non è soltanto una città da salvare.

Può diventare un modello europeo per ripensare il futuro delle città storiche europee.