

REPORT DI SINTESI

RECUPERARE IL PATRIMONIO
INDUSTRIALE DISMESSO: DA
VUOTI INUTILI A RISORSA UTILE
PER LO SVILUPPO TERRITORIALE
E IL RILANCIO DELL'ECONOMIA



DICEMBRE 2017

SMART
LANDI



Confartigianato
imprese VENETO

IL TERRITORIO CONSUMATO IN VENETO
SCENARI COMPLESSIVI E ANALISI DI DETTAGLIO

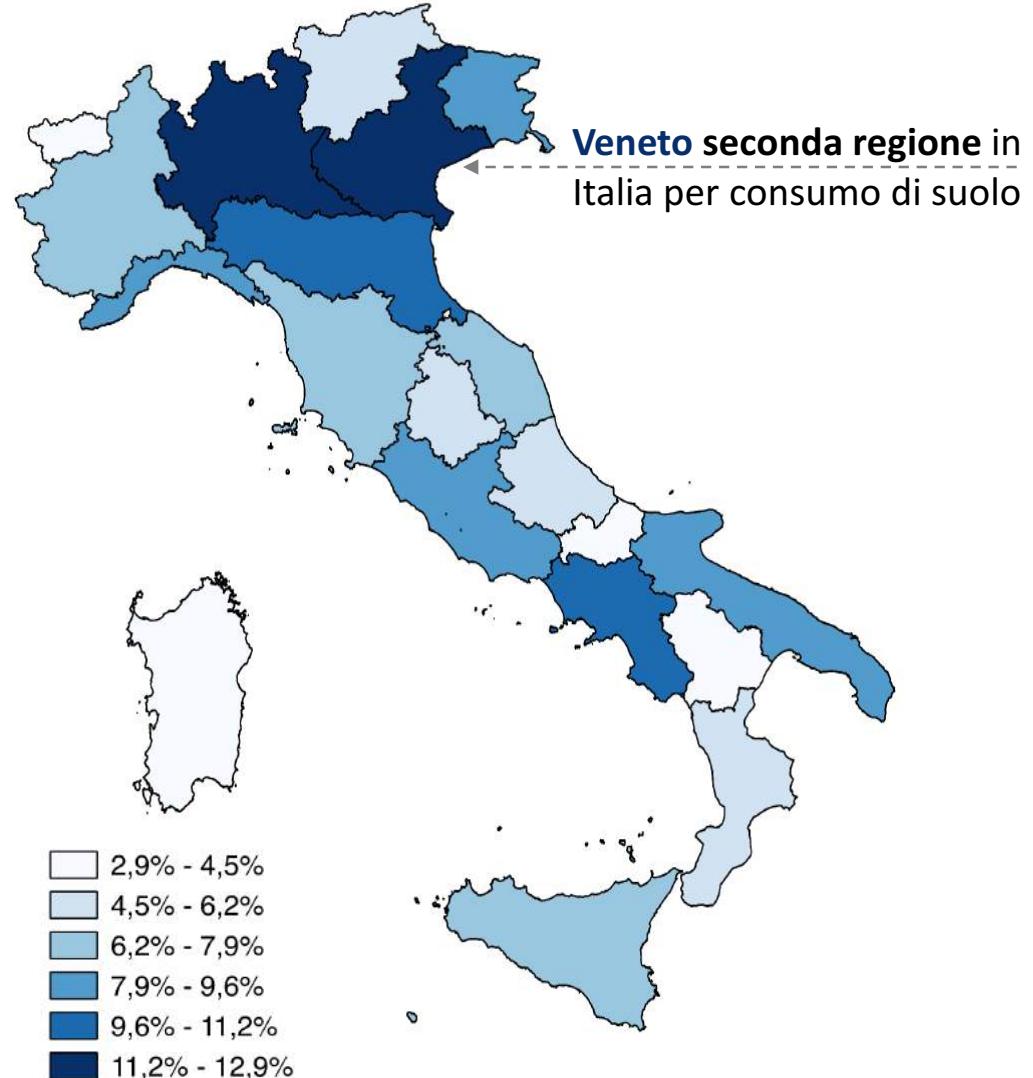
**SMART
LANDI**

Il Veneto “consumone”

Incidenza della superfici di suolo consumato per regione

Regione	2016
Lombardia	12,96
Veneto	12,21
Campania	10,76
Emilia-Romagna	9,77
Friuli Venezia Giulia	8,91
Lazio	8,34
Puglia	8,33
Liguria	8,28
Italia	7,64
Marche	7,18
Sicilia	7,18
Toscana	7,12
Piemonte	6,9
Umbria	5,62
Calabria	5,11
Abruzzo	5,08
Trentino Alto Adige	4,6
Molise	4,03
Sardegna	3,75
Basilicata	3,38
Valle D'Aosta	2,91

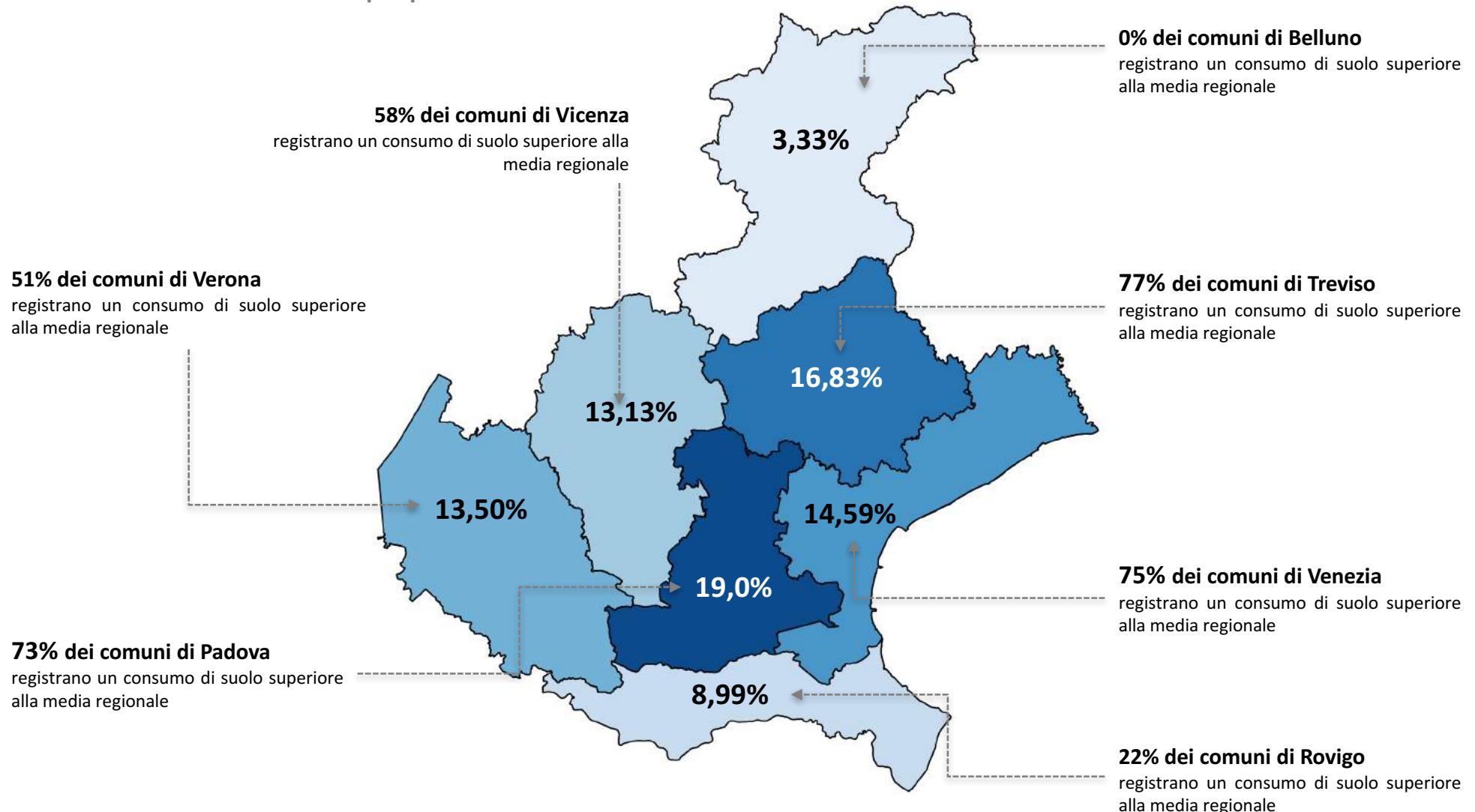
Dati Ispra



Elaborazione Smart Land su dati Ispra

PADOVA, provincia e comune più “consumone”

Incidenza del consumo di suolo per provincia



Elaborazione Smart Land su dati Ispra

In Veneto i comuni “consumoni” sono oltre il 50%

Incidenza del consumo di suolo per comune



Comuni che superano la media di consumo di suolo regionale.



Comuni che registrano un consumo di suolo superiore al 20%.

I 10 comuni più consumoni:

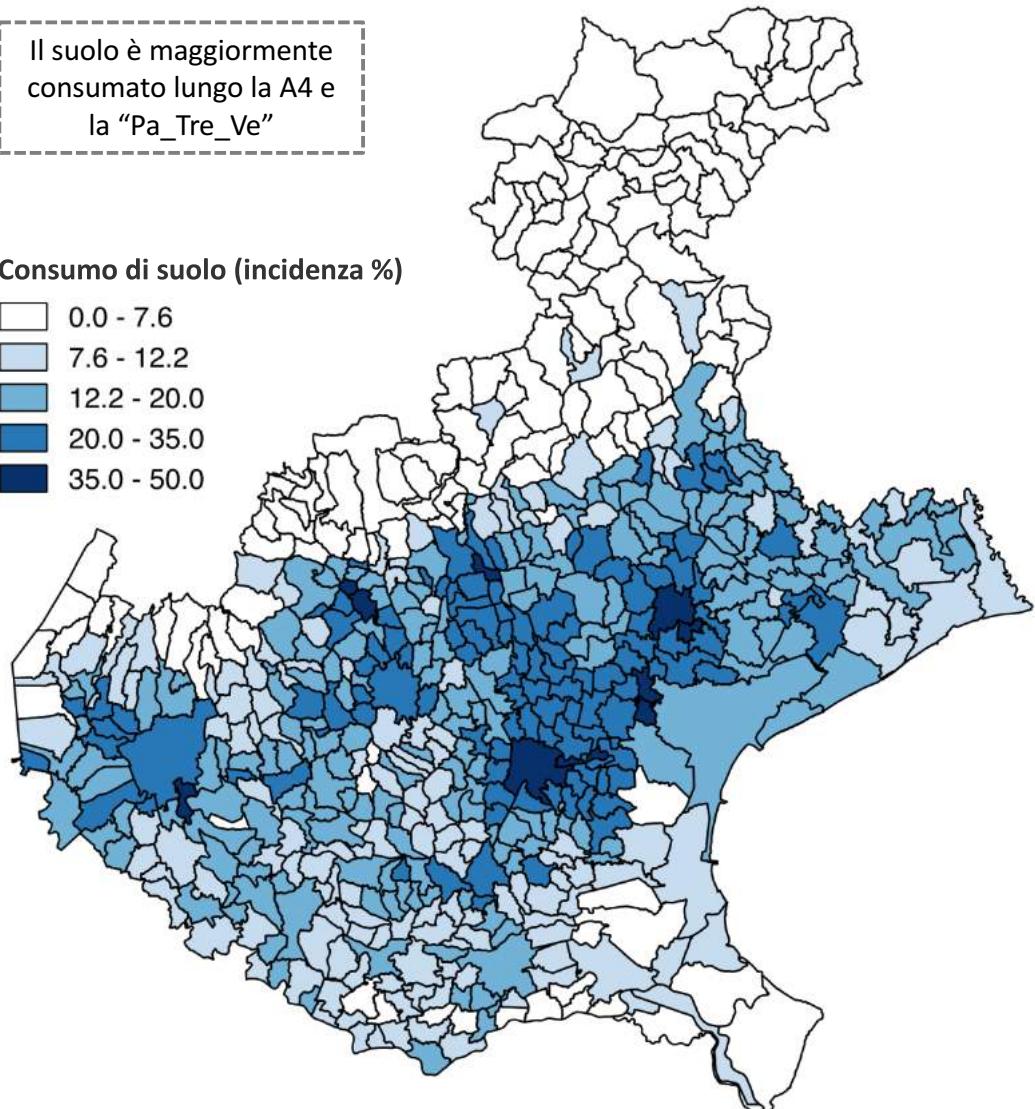
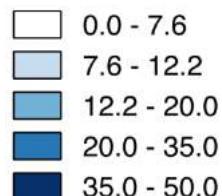
Comuni	2016
Padova	49,24
Noventa Padovana	43,91
Spinea	42,84
Treviso	39,69
Thiene	38,61
Cassola	38,27
Fiesso d'Artico	37,10
San Giovanni Lupatoto	36,41
Martellago	35,92
Zanè	35,73

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

PAG 5

Il suolo è maggiormente consumato lungo la A4 e la “Pa_Tre_Ve”

Consumo di suolo (incidenza %)



NOTA. Le classi sono state scelte in base alle principali soglie nazionali e regionali: nella prima classe ricadono tutti i comuni che hanno l'incidenza del consumo di suolo inferiore alla media nazionale mentre nella seconda classe i comuni con un' incidenza di consumo di suolo inferiore alla media regionale del Veneto.

Chi mangia il suolo?



Elaborazione Smart Land su dati Google Street View

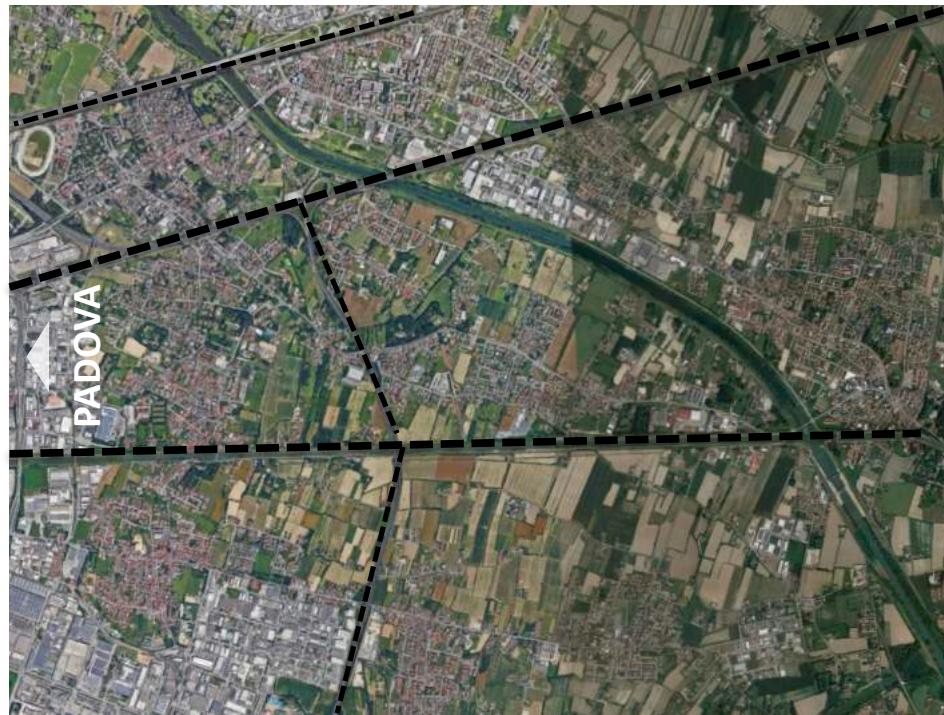
La grande “scorpacciata” lungo la A4



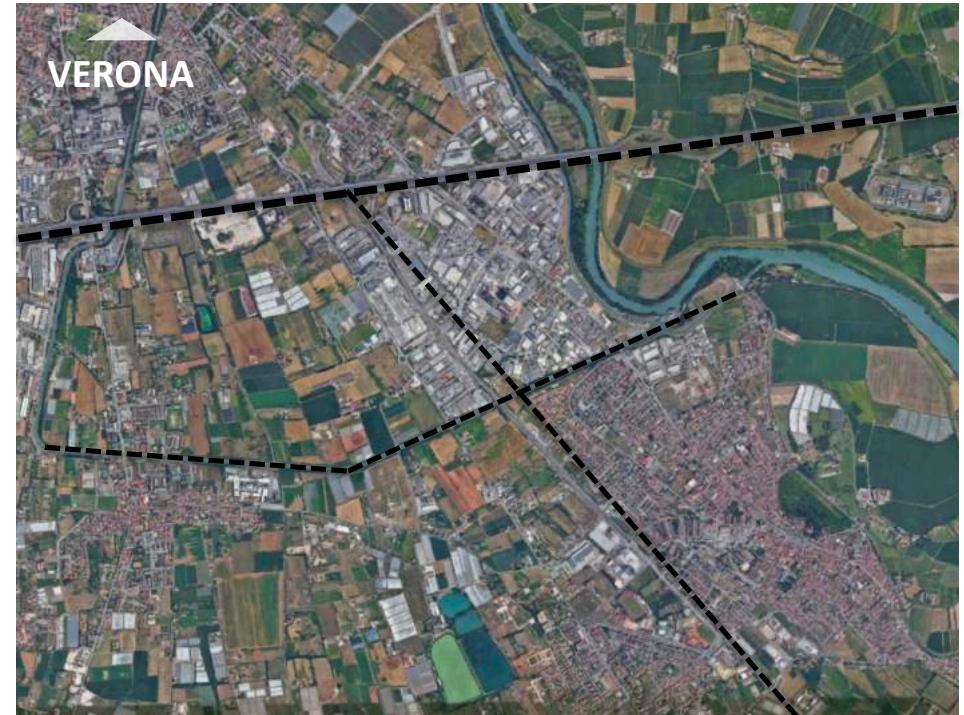
Elaborazione Smart Land su dati Google Street View

Due esempi di comuni “consumoni” e del perché lo sono

NOVENTA PADOVANA >
43,9%



SAN GIOVANNI LUPATOTO >
36,4%



I **comuni più consumatori** di suolo sono per la maggior parte collocati nella prima periferia di un capoluogo di provincia all'intersezione di assi infrastrutturali rilevanti, fattore che ha favorito **lo sviluppo di molte aree industriali**.

Province e comuni “consumoni”: Verona

13,50%

Media provinciale
di consumo di suolo

41 su 98

Comuni che superano
la media provinciale

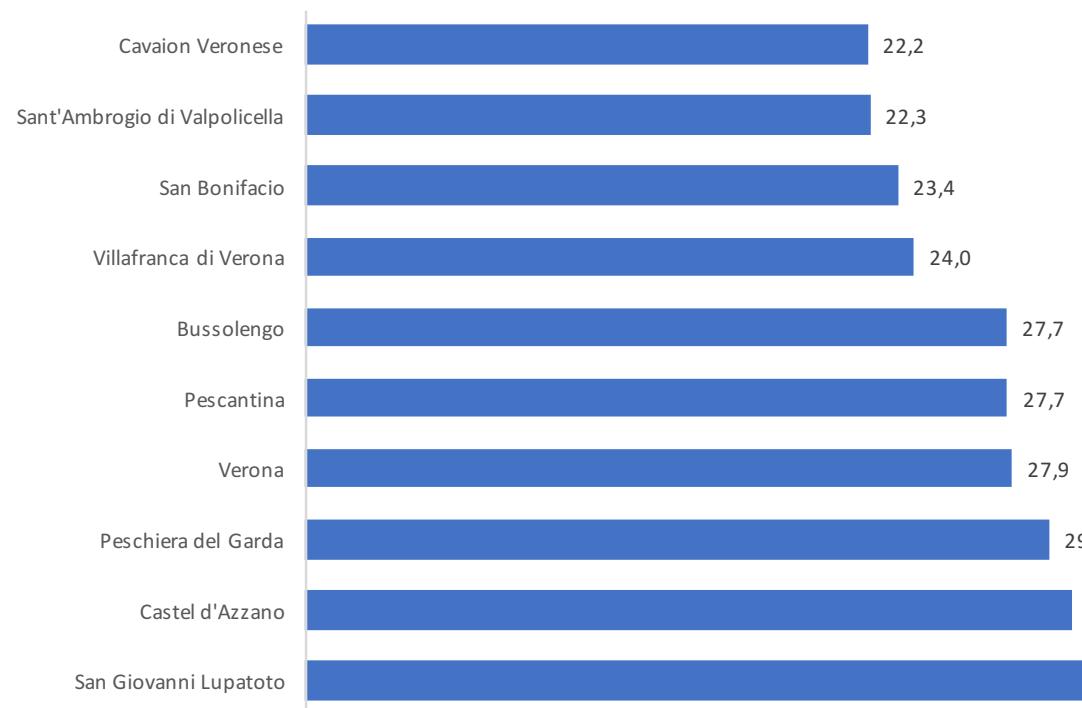
14% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

14% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Verona:



San Giovanni Lupatoto comune
con l’incidenza maggiore di
consumo di suolo nella
provincia di Verona
8° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Vicenza

13,13%

Media provinciale
di consumo di suolo

69 su 121

Comuni che superano
la media provinciale

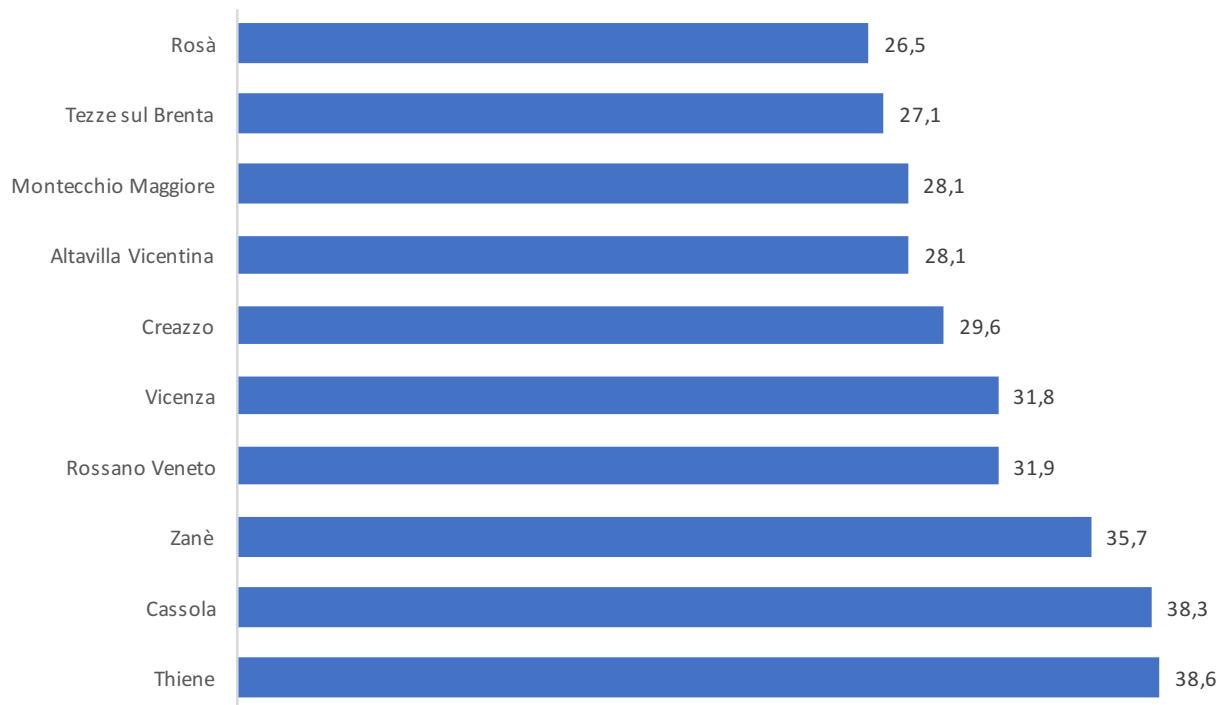
24% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

23% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Vicenza:



Thiene comune con l’incidenza
 maggiore di consumo di suolo
 nella provincia di Vicenza
5° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Belluno

3,33%

Media provinciale
di consumo di suolo

23 su 64

Comuni che superano
la media provinciale

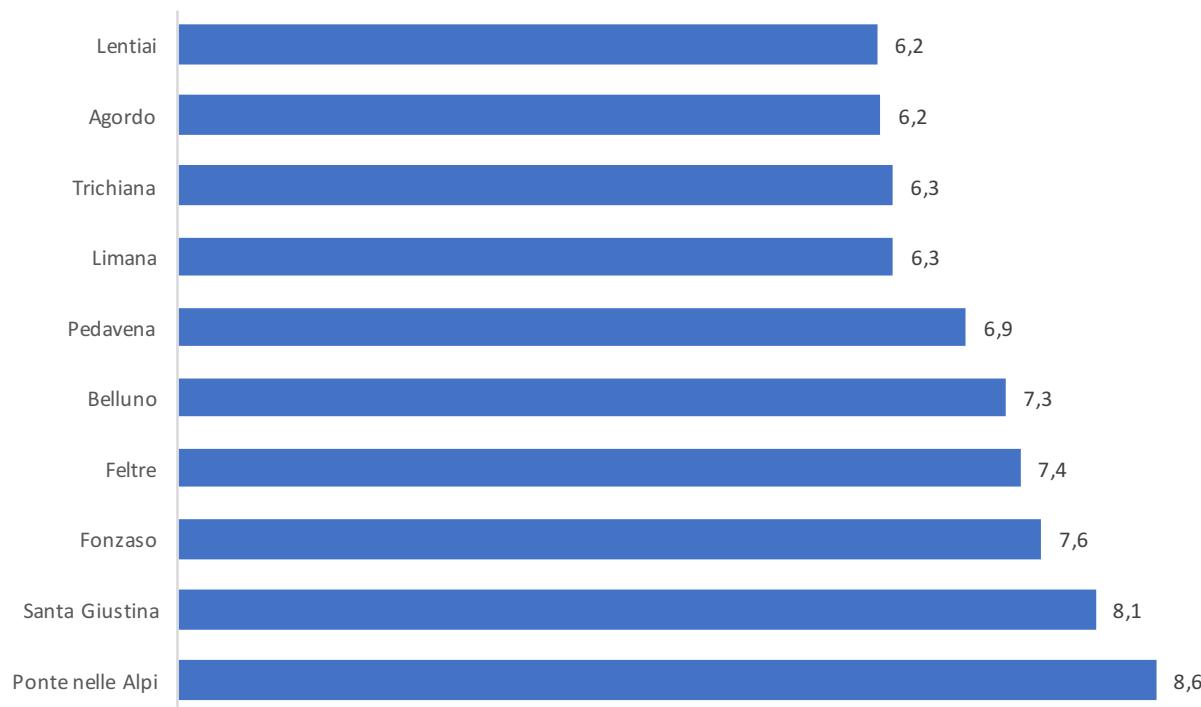
0% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

95% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Belluno:



Ponte nelle Alpi comune con
l’incidenza maggiore di consumo
di suolo nella provincia di Belluno
424° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Treviso

16,83%

Media provinciale
di consumo di suolo

40 su 95

Comuni che superano
la media provinciale

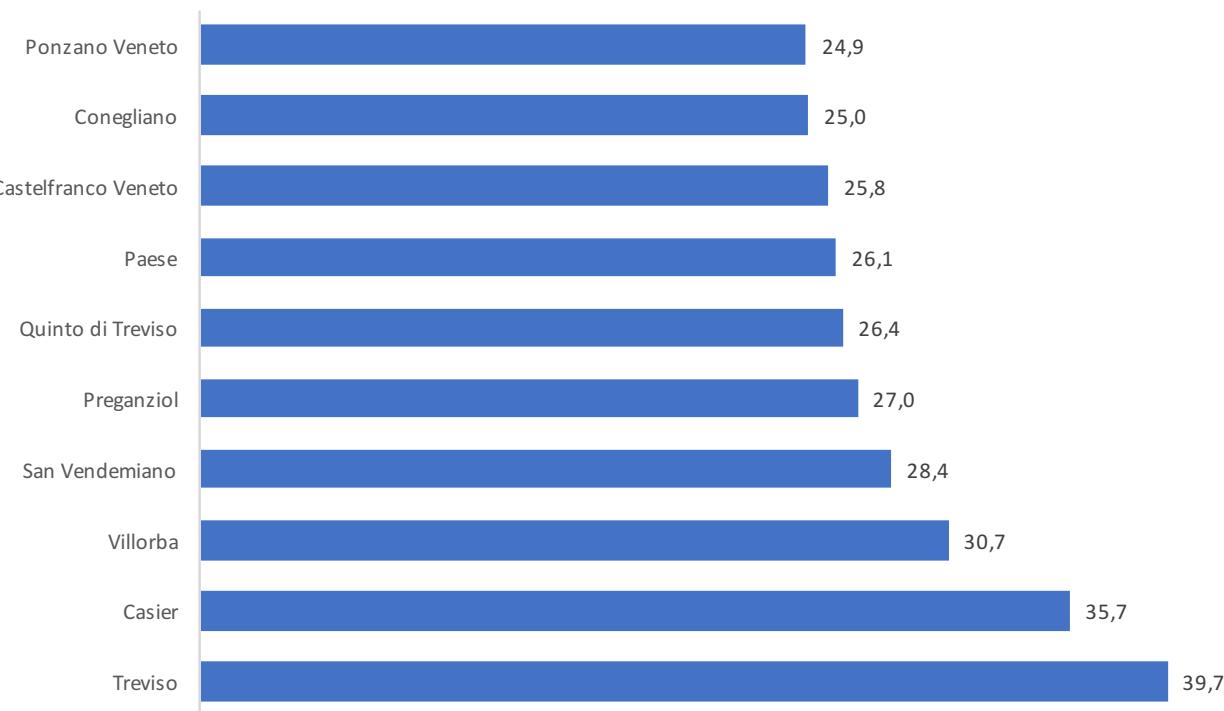
26% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

6% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Treviso:



Treviso comune con l’incidenza
maggiori di consumo di suolo
nella provincia di Treviso
4° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Venezia

14,6%

Media provinciale
di consumo di suolo

26 su 44

Comuni che superano
la media provinciale

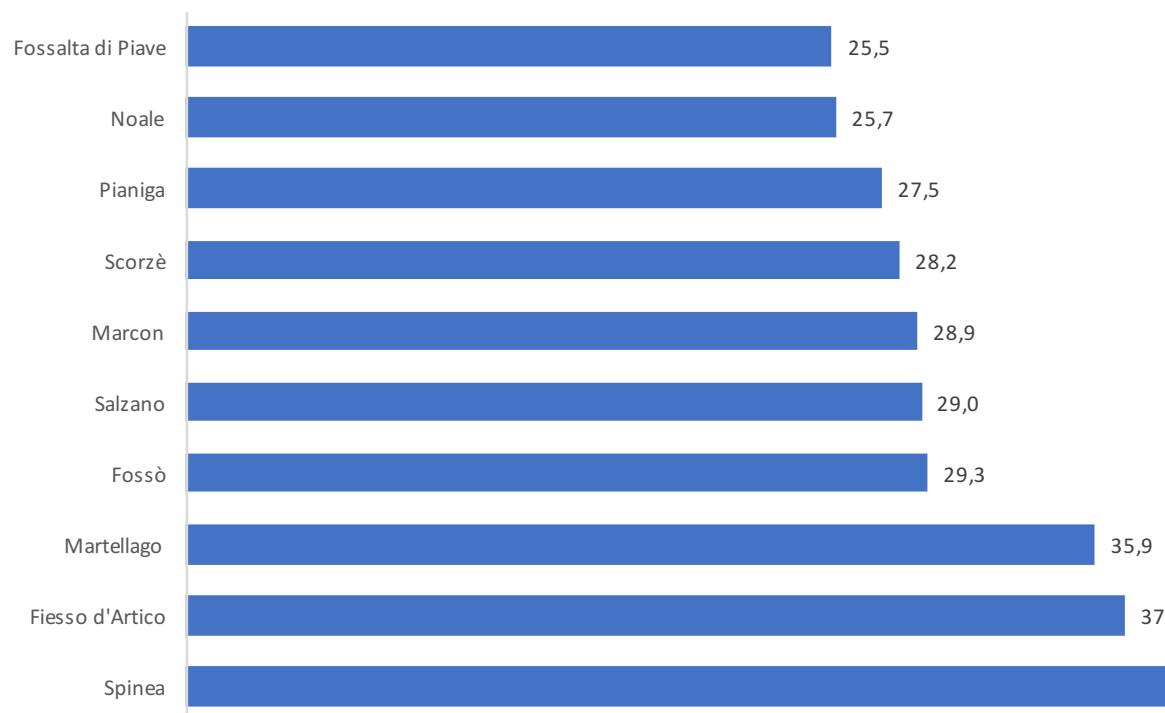
43% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

7% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Venezia:



Spinea comune con l’incidenza
maggiori di consumo di suolo
nella provincia di Venezia
3° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Padova

19,0%

Media provinciale
di consumo di suolo

43 su 104

Comuni che superano
la media provinciale

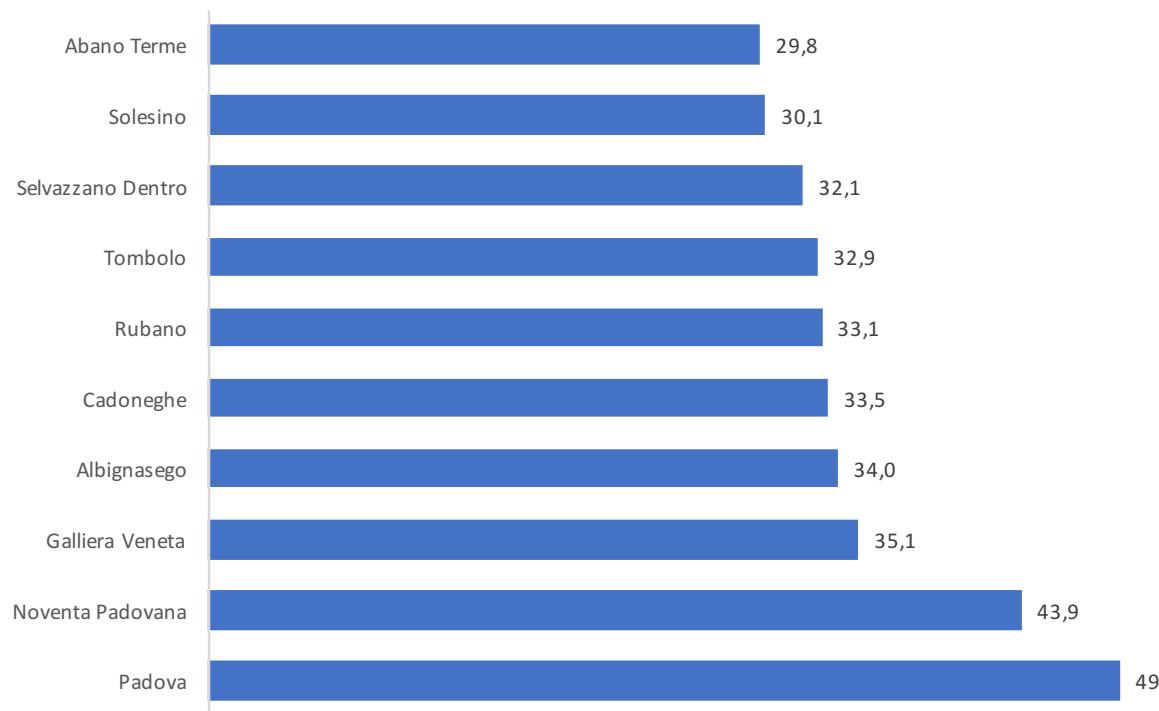
39% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

0% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Padova:



Padova comune con l’incidenza
maggiori di consumo di suolo
nella provincia di Padova
1° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Province e comuni “consumoni”: Rovigo

8,99%

Media provinciale
di consumo di suolo

25 su 50

Comuni che superano
la media provinciale

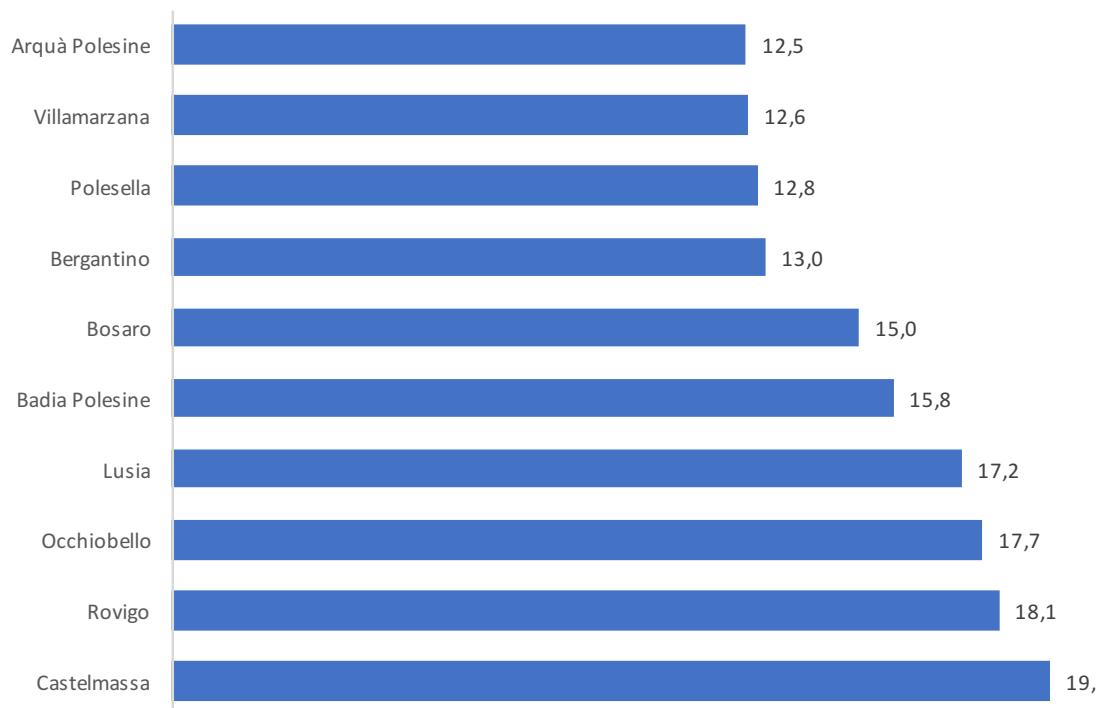
0% dei comuni

Registrano un consumo
di suolo superiore al 20%

30% dei comuni

Registrano un’incidenza
inferiore alla media nazionale

I comuni più consumatori provincia di Rovigo:



Castelmassa comune con
l’incidenza maggiore di
consumo di suolo nella
provincia di Rovigo
141° comune su 576 nel Veneto

Elaborazione Smart Land su dati Ispra



Confartigianato
imprese VENETO

L'INFLUENZA DELLE AREE
PRODUTTIVE NEL CONSUMO DI SUOLO

SMART
LAND

Il consumo di suolo delle aree produttive in Veneto

- **5.700** aree produttive in Veneto

- **41.300** ettari di aree produttive

- **2,2%** della superficie del Veneto

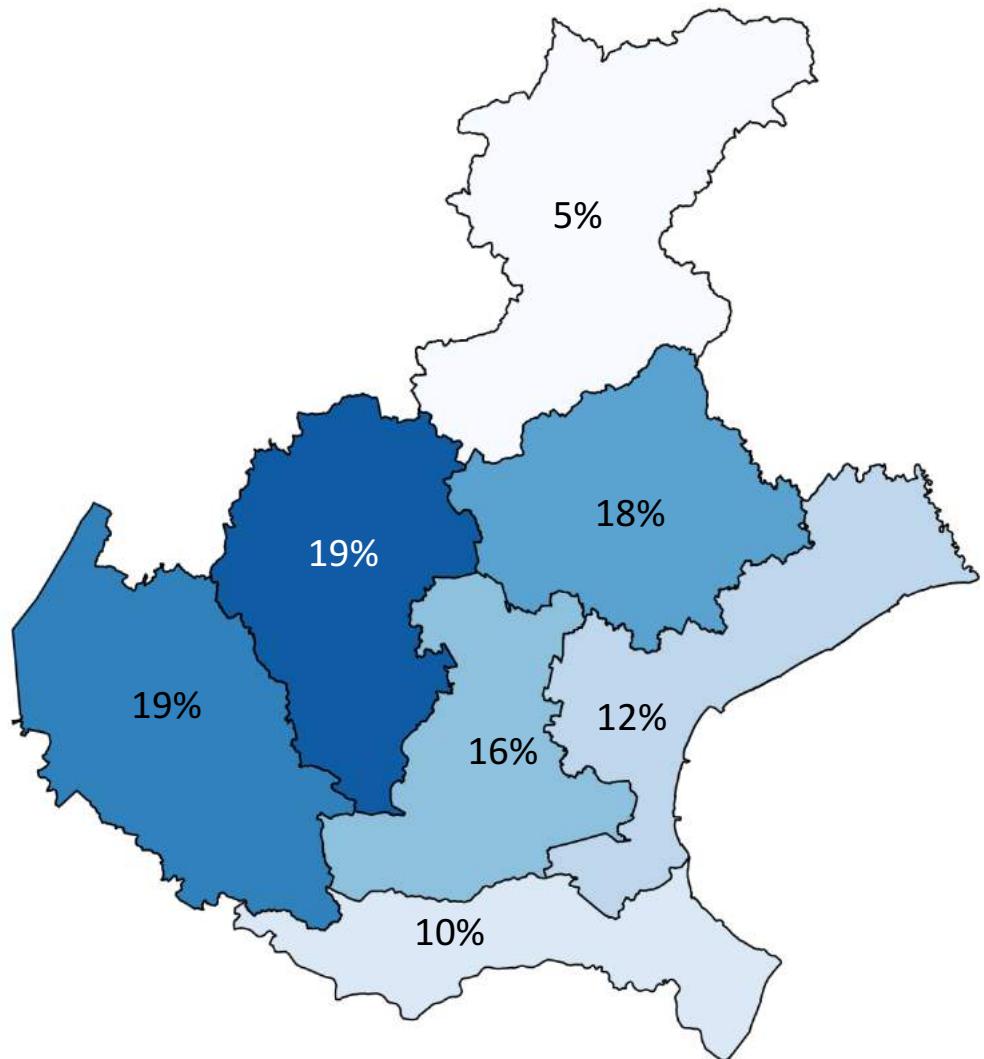
- **18,4%** della superficie consumata in Veneto

Arearie produttive delle province del Veneto

Provincia	Numero aree produttive	Numero medio aree per comune	Superficie totale (h)
Belluno	265	4	1.925
Padova	897	9	6.803
Rovigo	450	9	4.331
Treviso	1363	14	7.388
Venezia	238	5	5.009
Verona	1120	11	8.035
Vicenza	1346	11	7.803
Veneto	5679	10	41.295

Fonte: elaborazione Smart Land su dati PTRC 2009

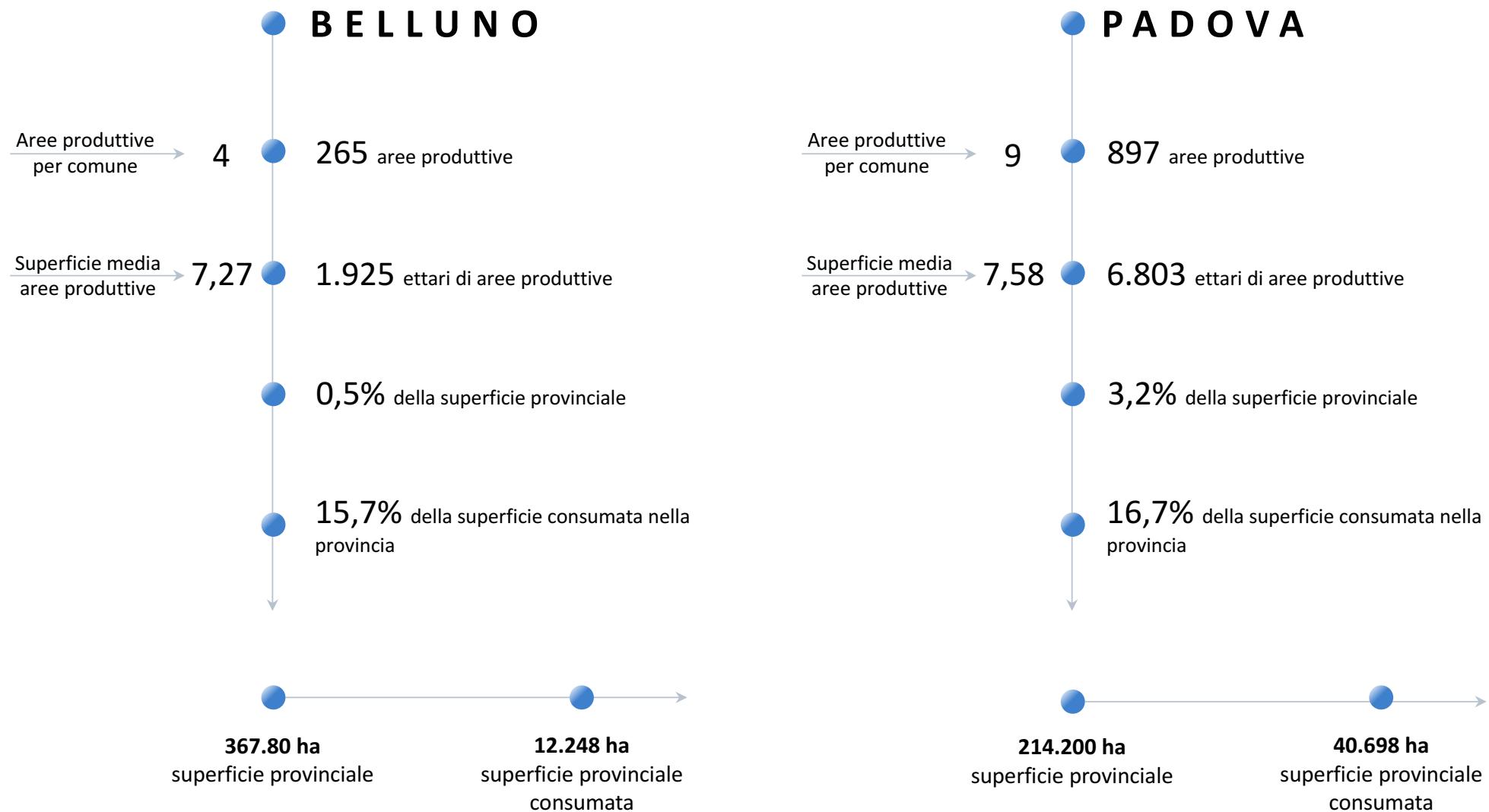
Il peso delle province: distribuzione percentuale della superficie delle aree produttive in Veneto



Fonte: elaborazione Smart Land su dati PTRC 2009

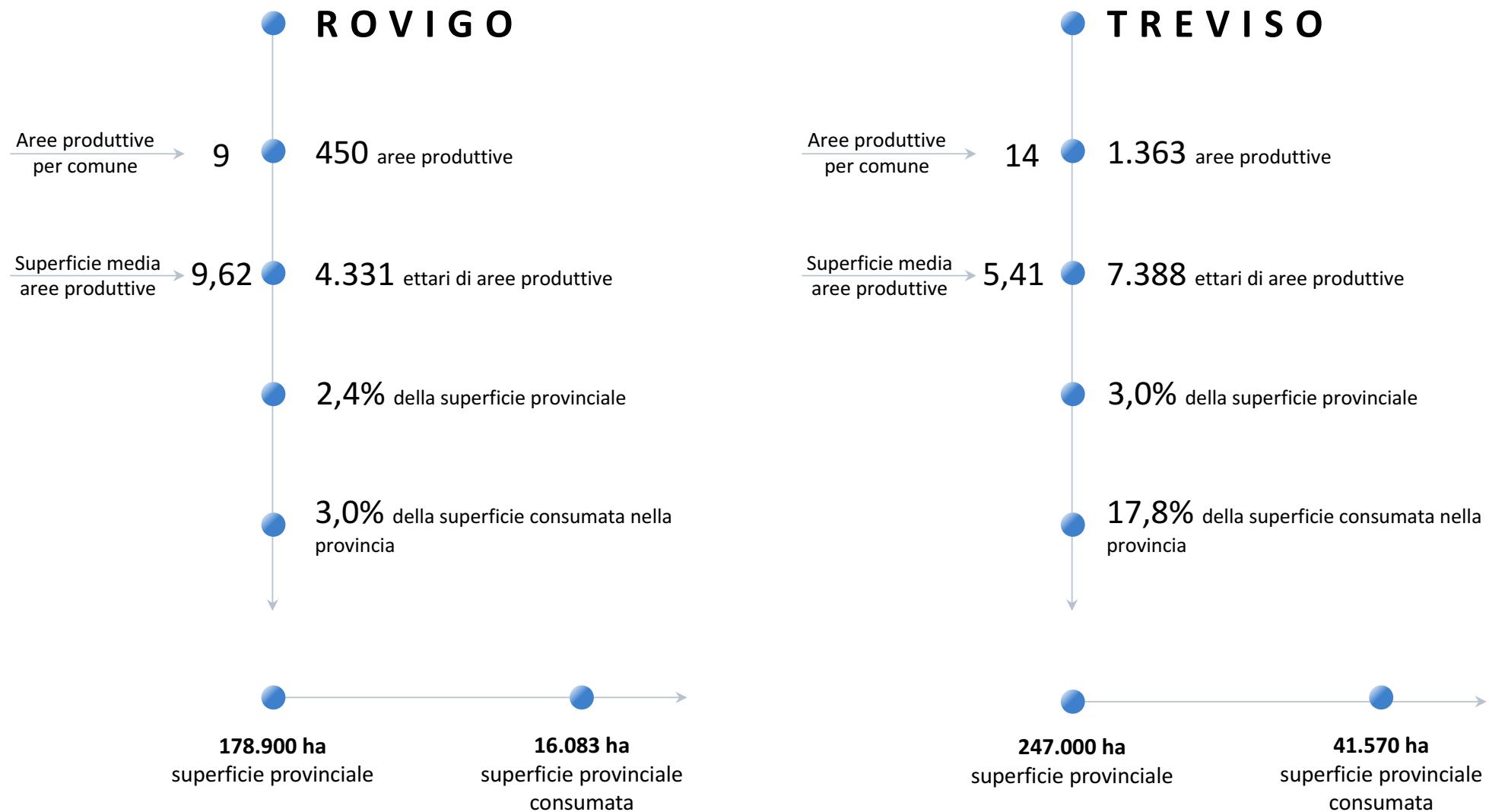
Rapporto tra produzione e consumo di suolo

Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto



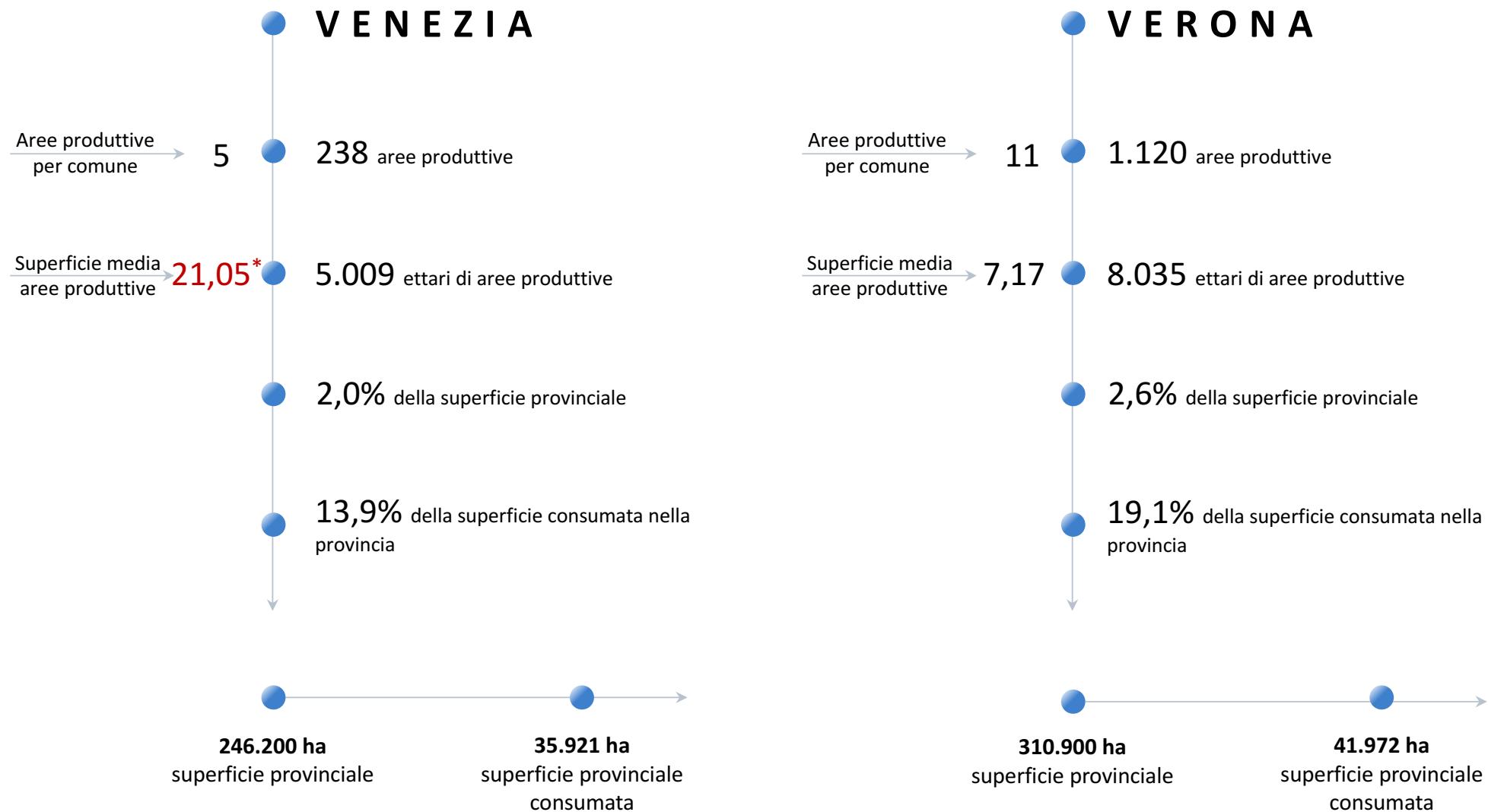
Rapporto tra produzione e consumo di suolo

Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto



Rapporto tra produzione e consumo di suolo

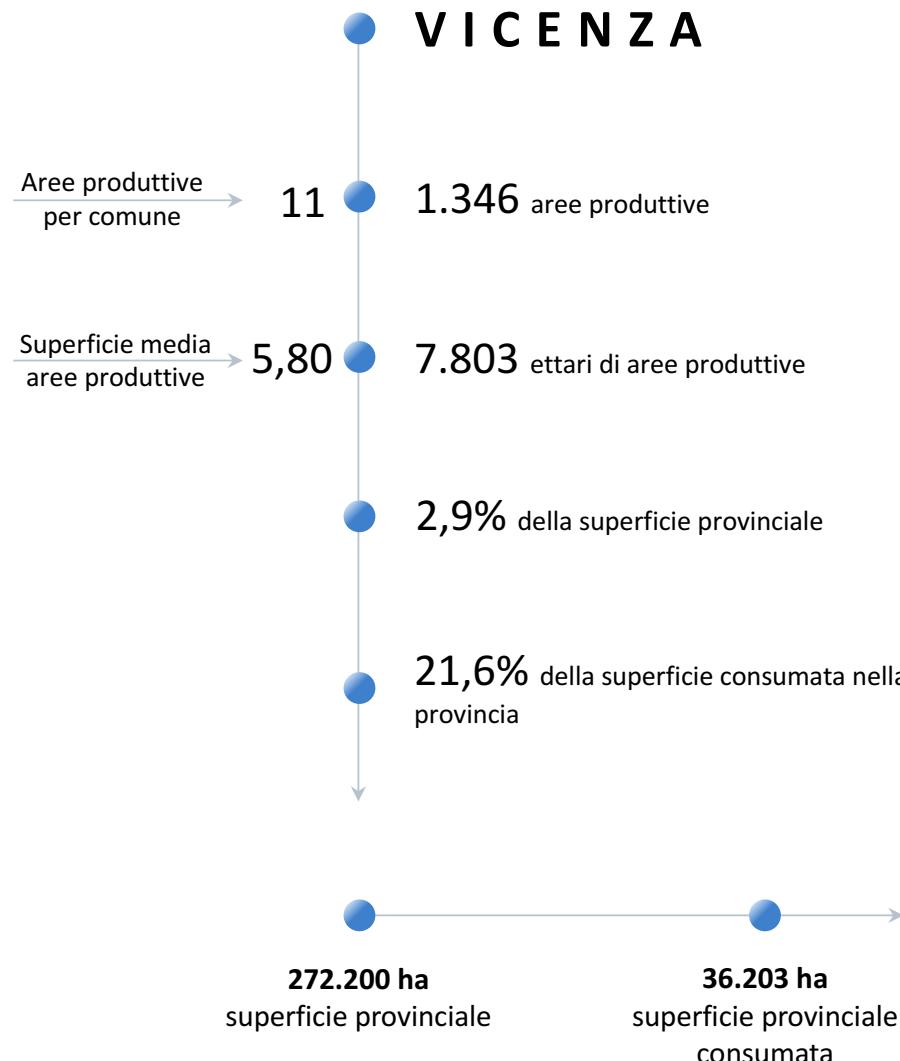
Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto



*Il valore medio elevato dipende dalla presenza dell'area di Porto Marghera

Rapporto tra produzione e consumo di suolo

Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto



Un approfondimento comunale: analisi di campo

Al fine di analizzare in modo più approfondito e dettagliato l'influenza delle aree produttive nel determinare l'incidenza del consumo di suolo si è proceduto mediante l'analisi di sei comuni campione con caratteristiche localizzative e socio economiche diverse ma rappresentative di realtà territoriali, socio economiche e produttive tipiche del territorio veneto.*

Trevignano

- **2.650** ha superficie comunale
- **10.761** popolazione
- **639** imprese (*16,8 abitanti per impresa*)
- **20,8%** incidenza del suolo consumato

Galliera Veneta

- **895** ha superficie comunale
- **7.146** popolazione
- **567** imprese (*12,6 abitanti per impresa*)
- **35,0%** incidenza del suolo consumato

Vigonza

- **3332** ha superficie comunale
- **22.748** popolazione
- **2.016** imprese (*11,3 abitanti per impresa*)
- **26,2%** incidenza del suolo consumato

San Giovanni Lupatoto

- **1.901** ha superficie comunale
- **25.066** popolazione
- **2.034** imprese (*12,3 abitanti per impresa*)
- **36,4%** incidenza del suolo consumato

Sovizzo

- **1.566** ha superficie comunale
- **7.500** popolazione
- **514** imprese (*14,6 abitanti per impresa*)
- **16,9%** incidenza del suolo consumato

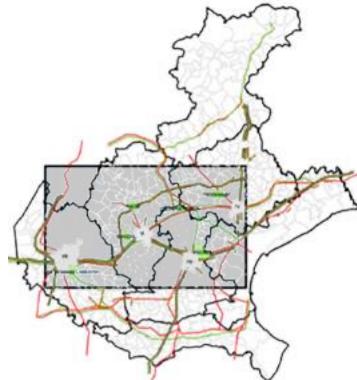
Thiene

- **1.970** ha superficie comunale
- **24.363** popolazione
- **2.573** imprese (*9,5 abitanti per impresa*)
- **38,6%** incidenza del suolo consumato

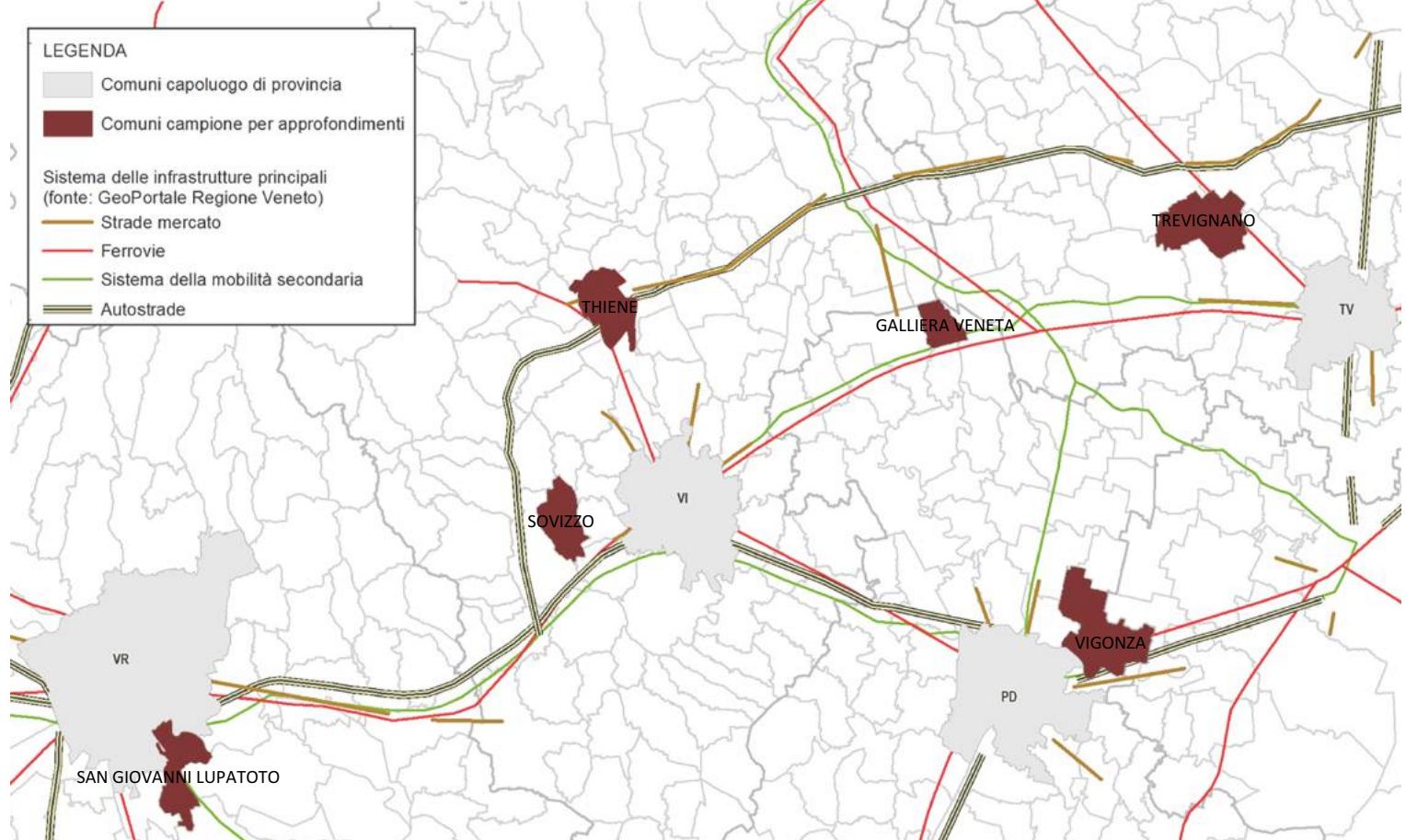
Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat e Ispra

*in Veneto la media di abitanti per impresa è pari a 12,5

I comuni selezionati per l'indagine approfondita su comuni campione



Comune	Popolazione
TREVIGNANO (TV)	10.761
GALLIERA VENETA (PD)	7.146
VIGONZA (PD)	22.748
S. GIOVANNI LUPATOTO (VR)	25.066
SOVIZZO (VI)	7.500
THIENE (VI)	24.363



Elaborazione personale



Metodologia per la scelta dei comuni campione

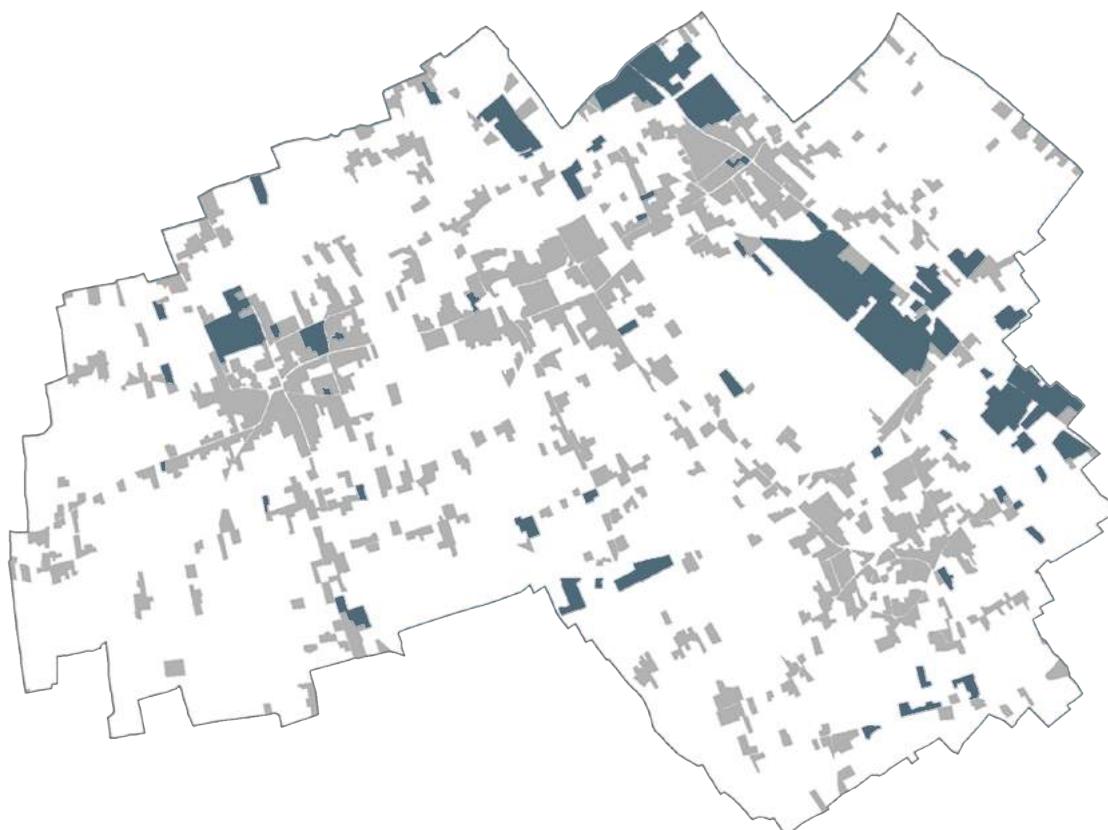
- Di piccola e media dimensione (popolazione)
- Localizzati nella **prima cintura urbana** o in prossimità dei capoluoghi di provincia
- Attraversati o in prossimità di strade mercato
- Almeno uno per ogni **provincia** tra quelle più industrializzate dell'area centrale
- Caratterizzati da **zone industriali significative**
- Dotati di **PAT adottato** (database Regione e CTR aggiornata)
- Copertura **Street View aggiornata** a luglio/ dicembre 2016 (per confronto con DB)
- Comuni con database territoriali completi e aggiornati
- Comuni non capoluogo di provincia
- Citati in **bibliografia/rassegna stampa** sul tema delle aree industriali dismesse

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 20,8%

Comune di TREVIGNANO - TV

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



26%

Aree urbanizzate produttive



74%

Aree urbanizzate residenziali

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	2.650	[100]	-
Urb. Produttivo *	150	6	26
Urb. Residenziale *	435	16	74
Urbanizzata (tot.)	585	-	[100]
Non urbanizzata	2.065	78	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

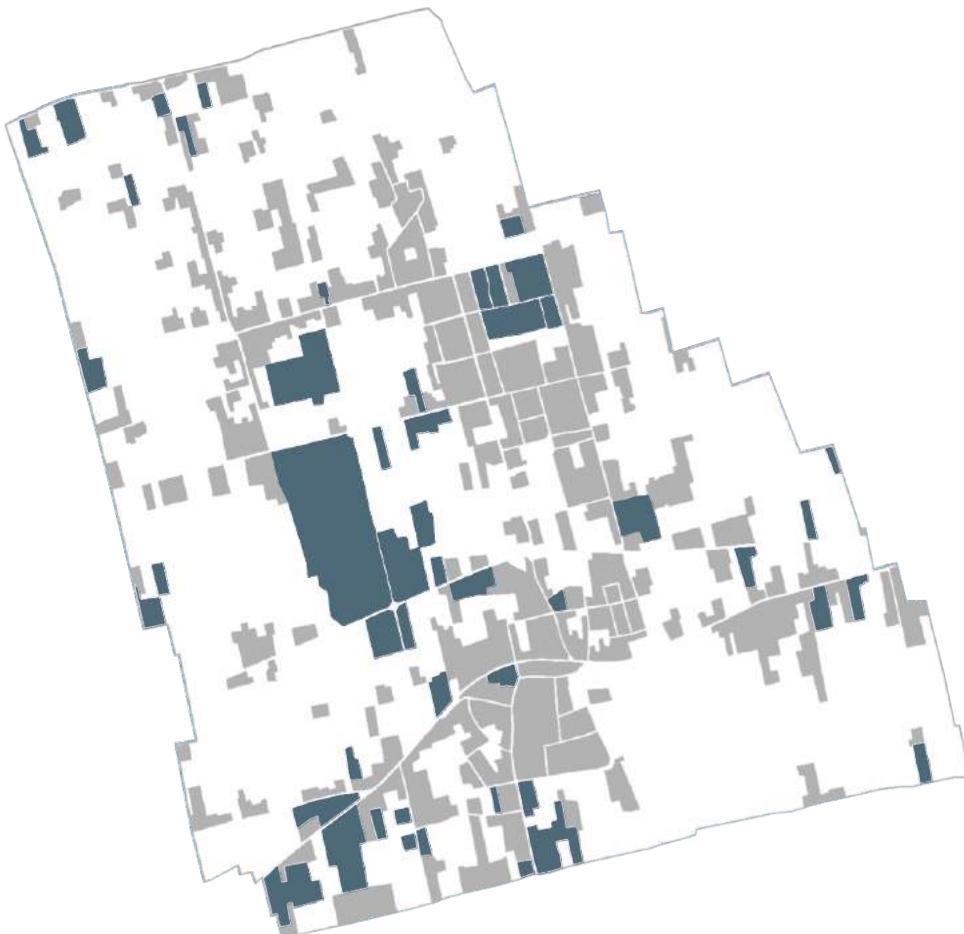
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 35,0%

Comune di GALLIERA VENETA - PD

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



29%

Aree urbanizzate produttive



71%

Aree urbanizzate residenziali

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	895	[100]	-
Urb. Produttivo *	82	9	29
Urb. Residenziale *	196	22	71
Urbanizzata (tot.)	278	-	[100]
Non urbanizzata	617	69	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

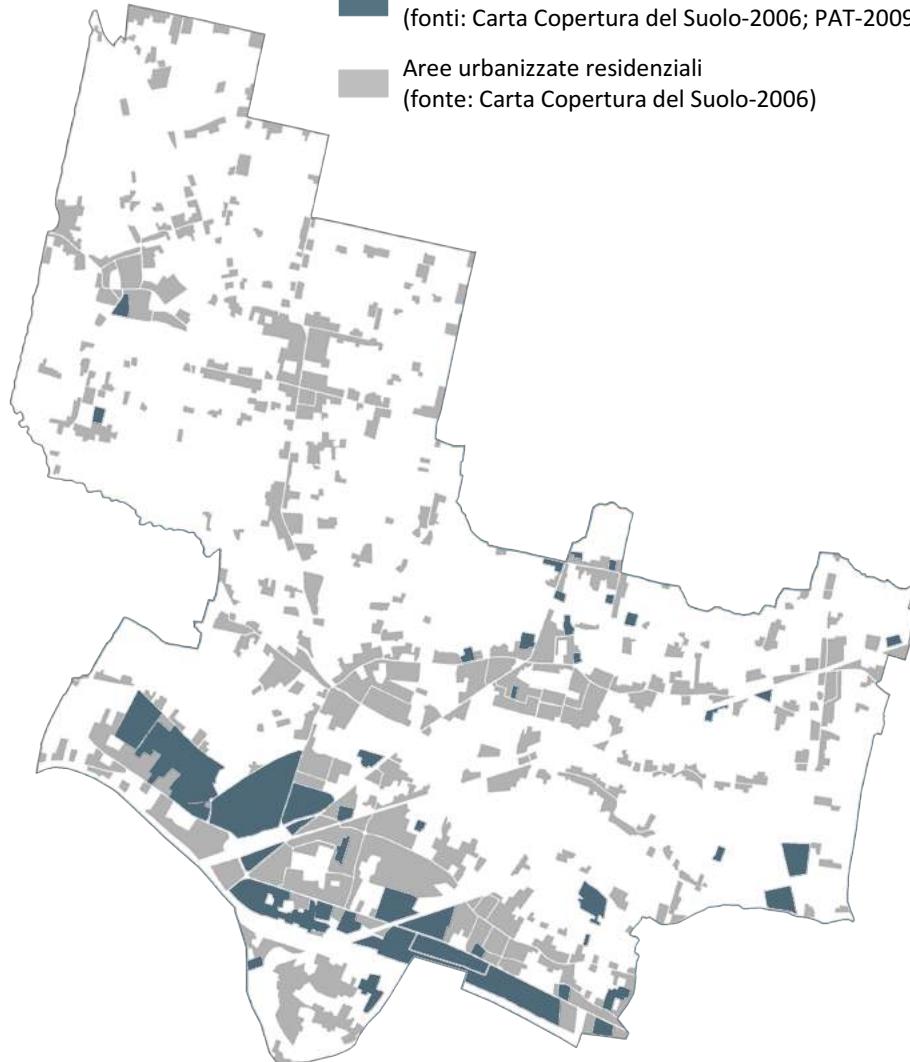
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 26,2%

Comune di VIGONZA- PD

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



23%

Aree urbanizzate produttive



77%

Aree urbanizzate residenziali

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	3332	[100]	-
Urb. Produttivo *	195	6	23
Urb. Residenziale *	654	20	77
Urbanizzata (tot.)	849	-	[100]
Non urbanizzata	2483	75	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

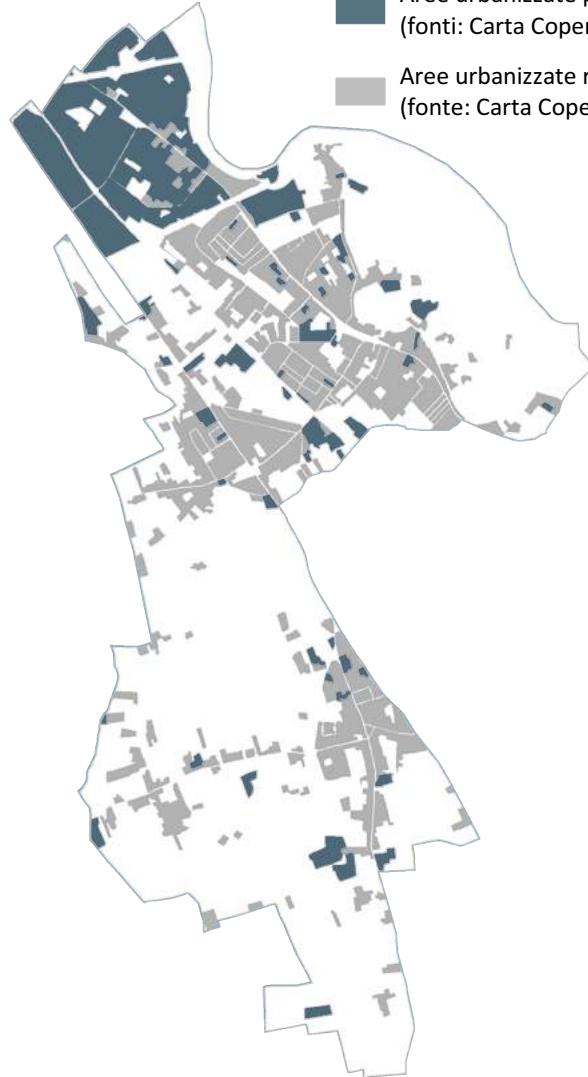
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 36,4%

Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO - VR

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



37%

Aree urbanizzate produttive



63%

Aree urbanizzate residenziali

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	1901	[100]	-
Urb. Produttivo *	214	11	37
Urb. Residenziale *	370	19	63
Urbanizzata (tot.)	584	-	[100]
Non urbanizzata	1317	69	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

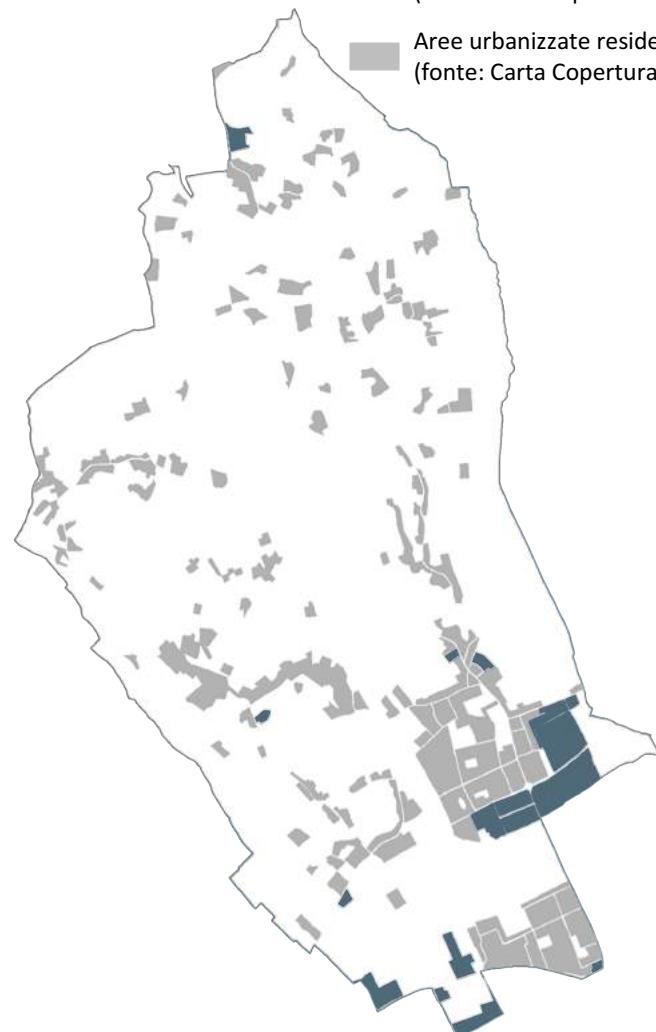
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 16,9%

Comune di SOVIZZO - VI

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



18%

Aree urbanizzate produttive



82%

Aree urbanizzate residenziali

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	1566	[100]	-
Urb. Produttivo *	43	3	18
Urb. Residenziale *	199	13	82
Urbanizzata (tot.)	242	-	[100]
Non urbanizzata	1324	85	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

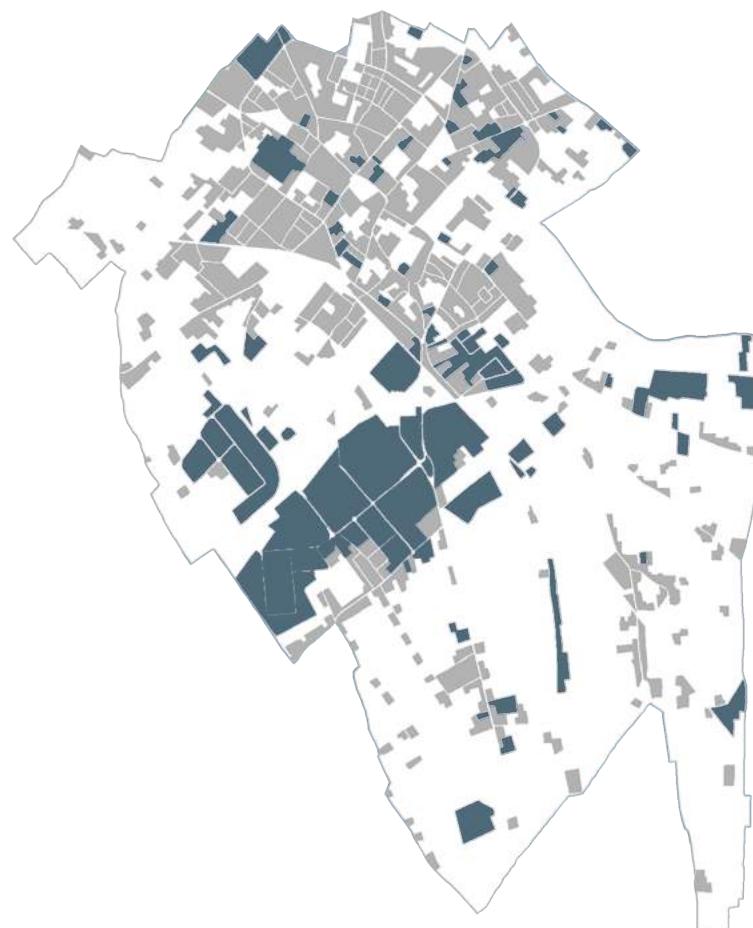
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 38,6%

Comune di THIENE - VI

LEGENDA:

- Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
- Aree urbanizzate residenziali
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



Aree urbanizzate produttive

40%



Aree urbanizzate residenziali

60%

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	1970	[100]	-
Urb. Produttivo *	255	13	40
Urb. Residenziale *	383	19	60
Urbanizzata (tot.)	638	-	[100]
Non urbanizzata	1332	68	-

* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

Il consumo di suolo delle aree produttive nei comuni campione

Sintesi dati aree di urbanizzazione produttiva

COMUNE	Sup. esistente (ha)	% su Comune	% su urb. Tot.
Trevignano	150	6	26
Galliera Veneta	82	9	29
Vigonza	195	6	23
S. Giovanni Lupatoto	214	11	37
Sovizzo	43	3	18
Thiene	255	13	40
MEDIA	157	8	-
MEDIA PESATA	-	9	32

Fonte: elaborazione e stime Smart Land su indagini dirette

media %
arie produttive
su urb. tot.
nei comuni campione:

32%



**SMART
LANDI**

**IL PATRIMONIO EDILIZIO
DISMESSO IN VENETO**

Sono 44.900 gli edifici inutilizzati nel territorio secondo l'Istat

Secondo il censimento ISTAT in Veneto il patrimonio inutilizzato valutato in termini di edifici pesa mediamente il 3,7% sul totale del totale del patrimonio edificato residenziale e non residenziale.

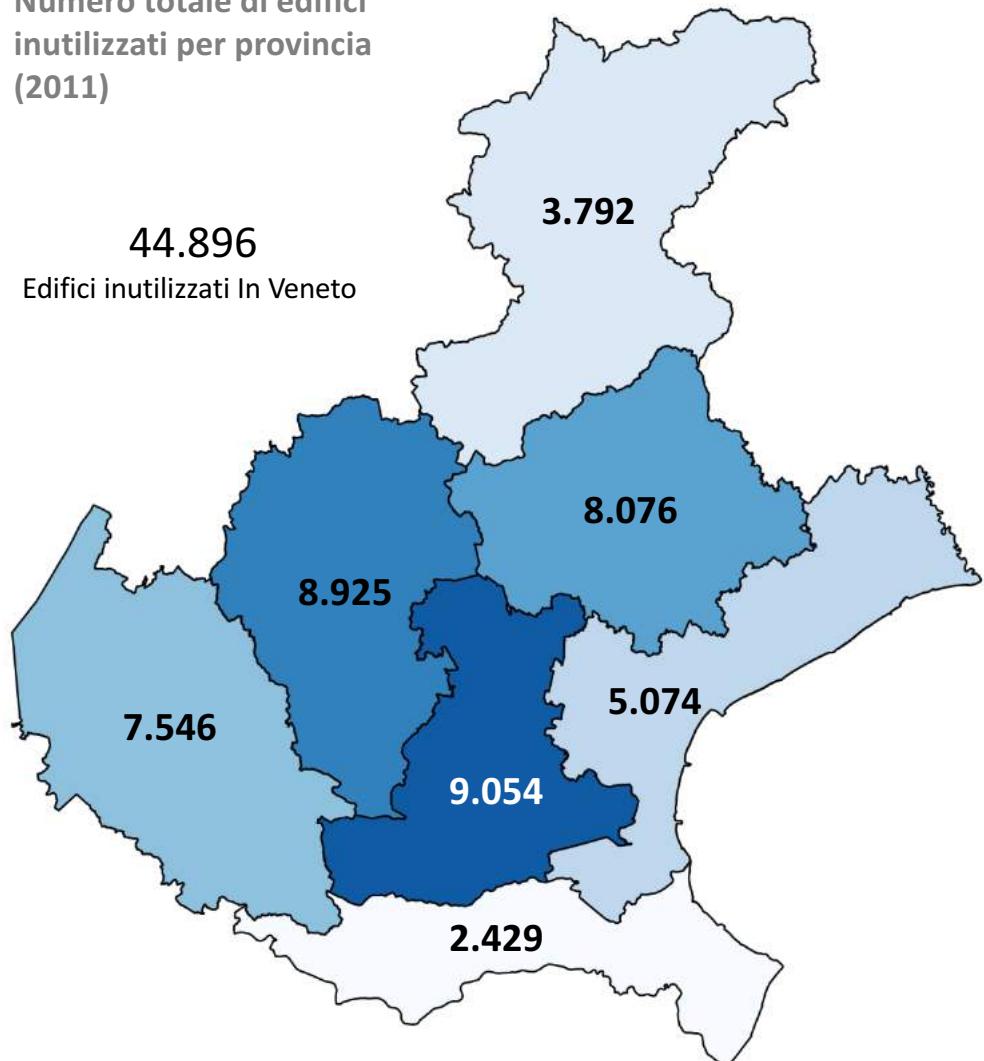
Incidenza dell'inutilizzato rispetto il totale del patrimonio per provincia

Provincia	% sul totale del patrimonio
Verona	3,8%
Vicenza	4,0%
Belluno	4,5%
Treviso	3,6%
Venezia	2,7%
Padova	4,0%
Rovigo	3,0%
Veneto	3,7%

Fonte: dati censimento ISTAT 2011

Numero totale di edifici inutilizzati per provincia (2011)

44.896
Edifici inutilizzati In Veneto



Fonte: elaborazione Smart Land su dati ISTAT



**SMART
LAND**

IL PATRIMONIO INDUSTRIALE
DISMESSO IN VENETO

Il territorio del Veneto disseminato di capannoni: 92.000 (OMI)

92.000 capannoni in Veneto

D1 Opifici

D7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

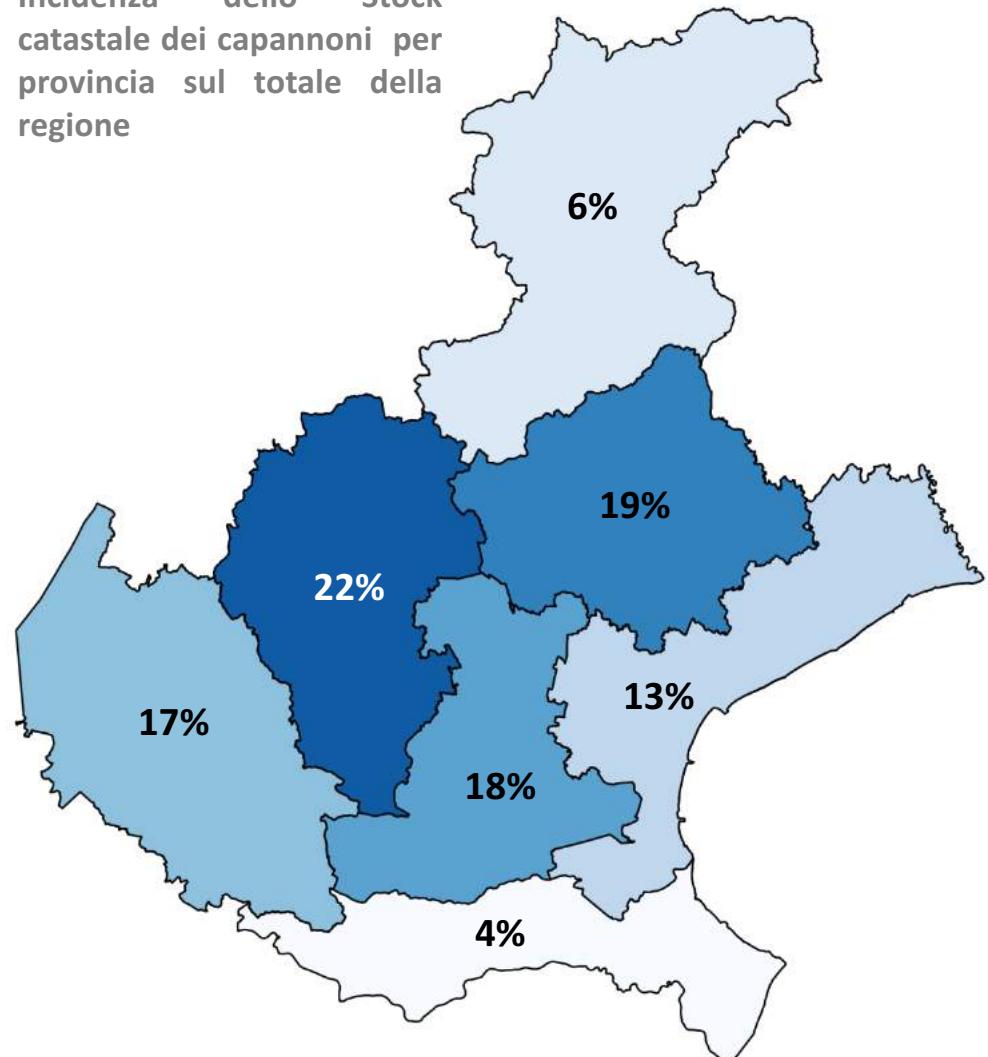
NB Tutta l'analisi seguente e le stime fanno riferimento a questo segmento

Stock catastale dei capannoni anno 2015

Province	n° capannoni
Verona	15.934
Vicenza	20.549
Belluno	5.172
Treviso	17.053
Venezia	12.252
Padova	16.912
Rovigo	3.974
Totale	91.846

Fonte: OMI Stock catastale 2015

Incidenza dello Stock catastale dei capannoni per provincia sul totale della regione



Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI

Stima dei capannoni dismessi in Veneto: metodologia di rilevamento

Il rilevamento del patrimonio produttivo dismesso in Veneto è stato effettuato mediante la sovrapposizione di due metodologie:

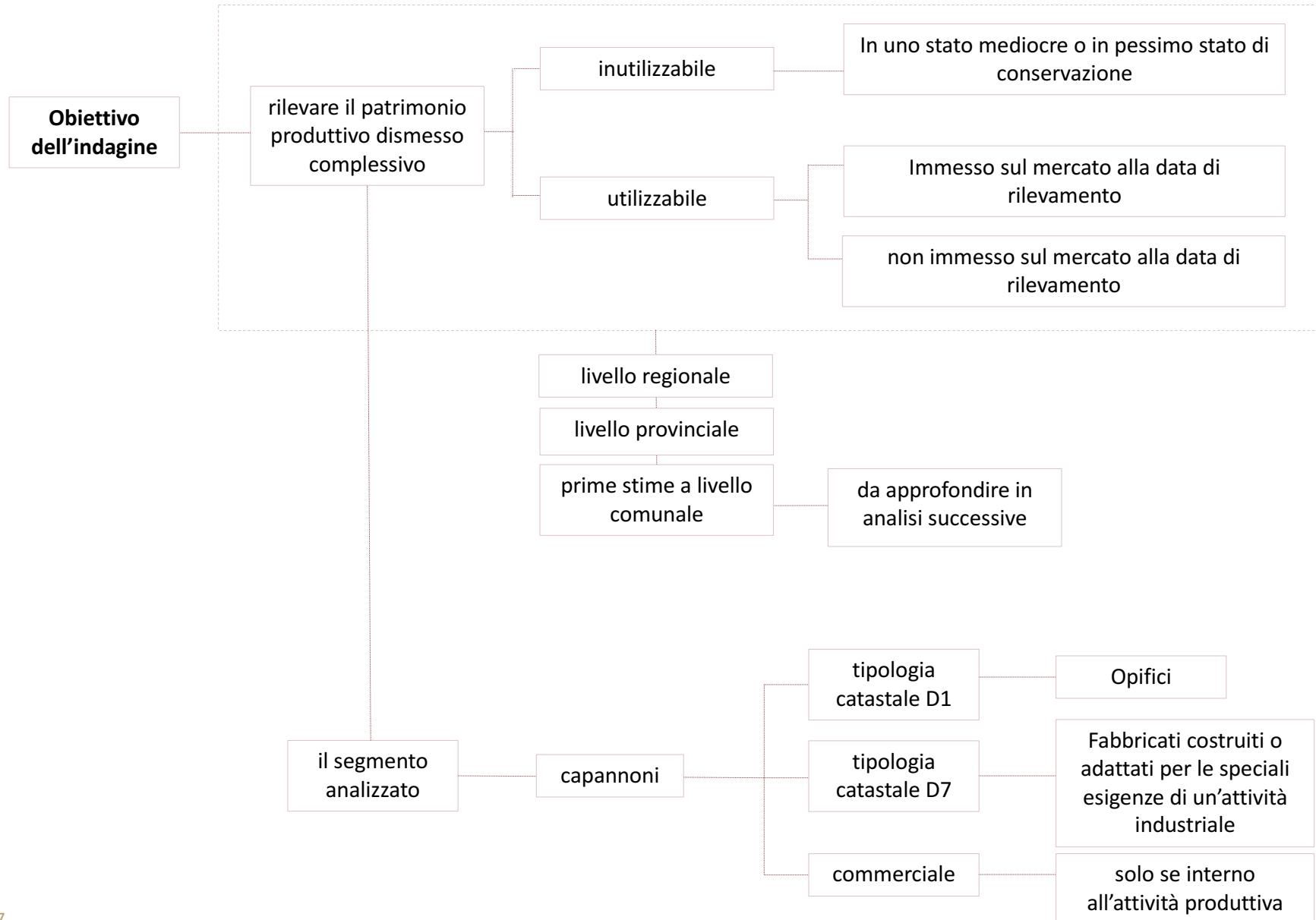
- 1 - la costruzione di variabili e indicatori sulla base dei dati disponibili reperiti dalle principali fonti ufficiali (ISTAT, OMI-Agenzia delle Entrate, Catasto, portali immobiliari, ecc.)**
- 2 - il rilevamento approfondito mediante comuni campione con costruzione di indici territoriali**

Dall'incrocio degli elementi emersi dalle due metodologie è stato possibile stimare il patrimonio industriale dismesso oltre che a livello regionale, anche a livello provinciale e comunale.

Oltre al valore numerico del patrimonio industriale dismesso è stato possibile rilevare attraverso l'indagine mediante comuni campione:

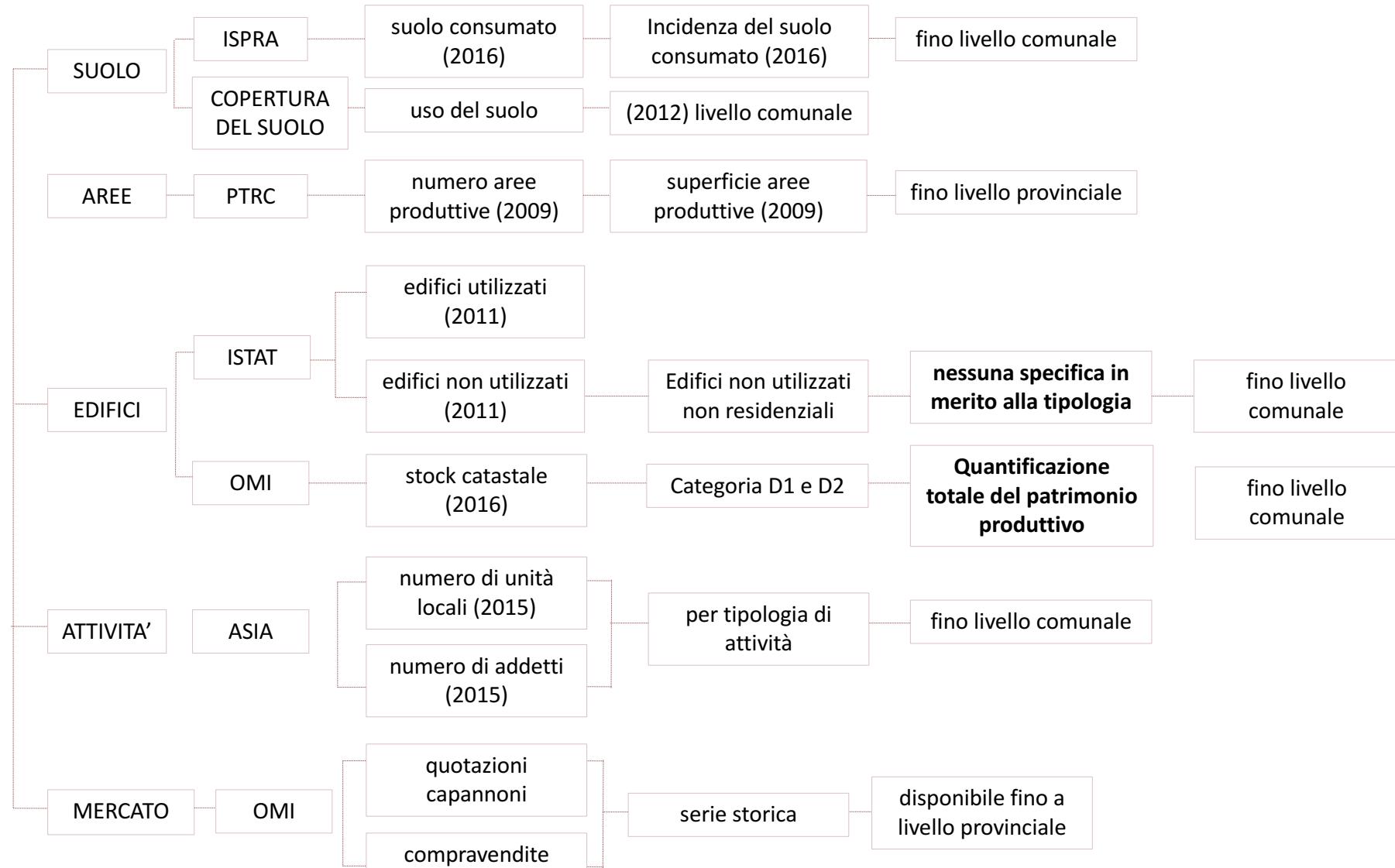
- l'incidenza del **patrimonio dismesso non utilizzabile** rispetto il patrimonio dismesso utilizzabile. Per patrimonio dismesso non utilizzabile si fa riferimento agli edifici in pessimo o mediocre stato che richiedono la demolizione o un intervento di ristrutturazione prima di essere immessi sul mercato o riconvertiti ad altri usi.
- L'incidenza del **patrimonio dismesso utilizzabile immesso sul mercato** in affitto o in vendita. Tale rilevamento è stato possibile attraverso l'analisi dettagliata e approfondita dei principali portali immobiliari.
- L'incidenza del **patrimonio dismesso utilizzabile non immesso sul mercato** ovvero in buono stato ma attualmente non immesso sul mercato.

Obiettivo e definizione dell'area di indagine



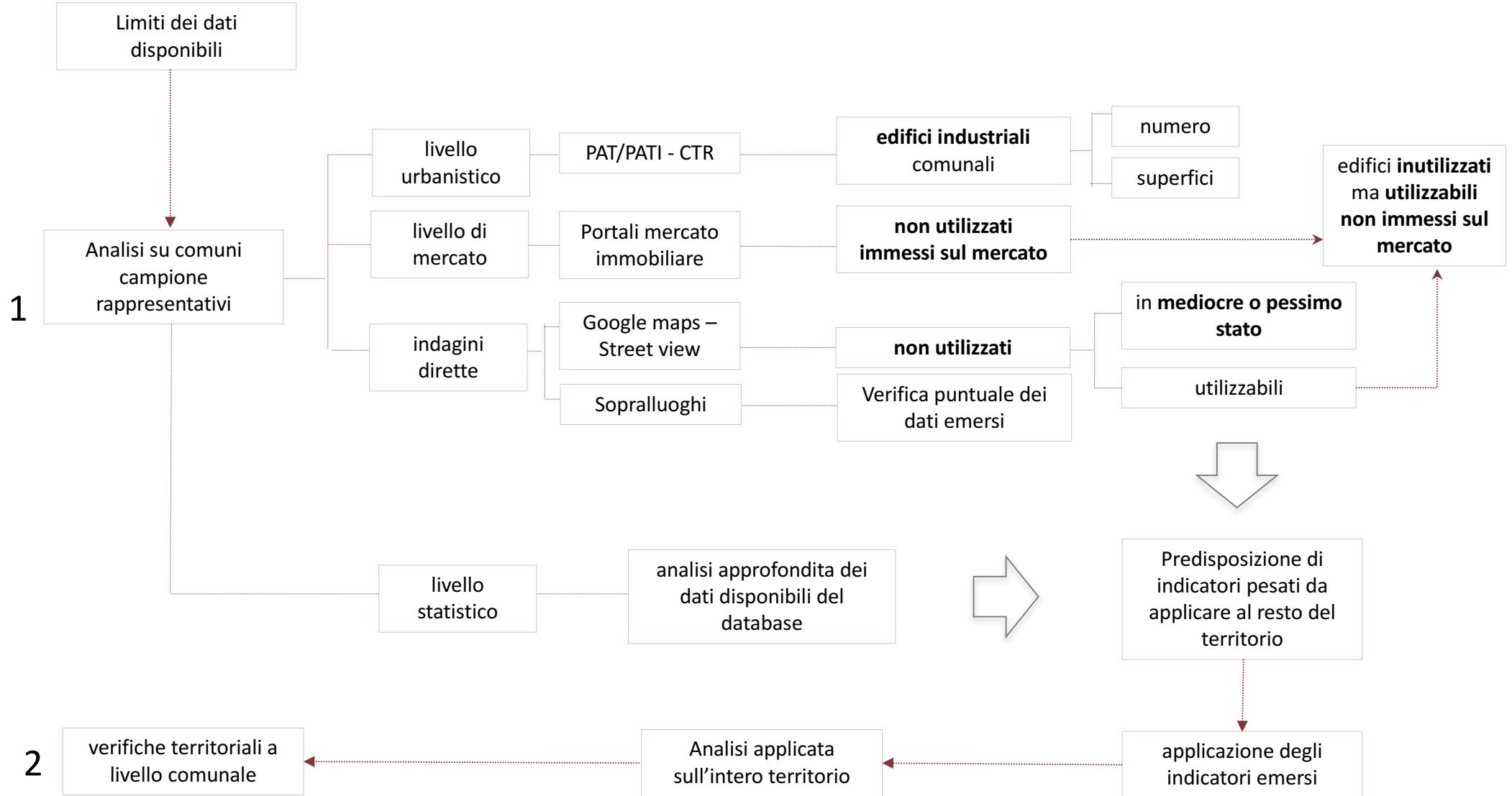
La costruzione di un database originale per le analisi

Costruzione di un database con i dati a disposizione

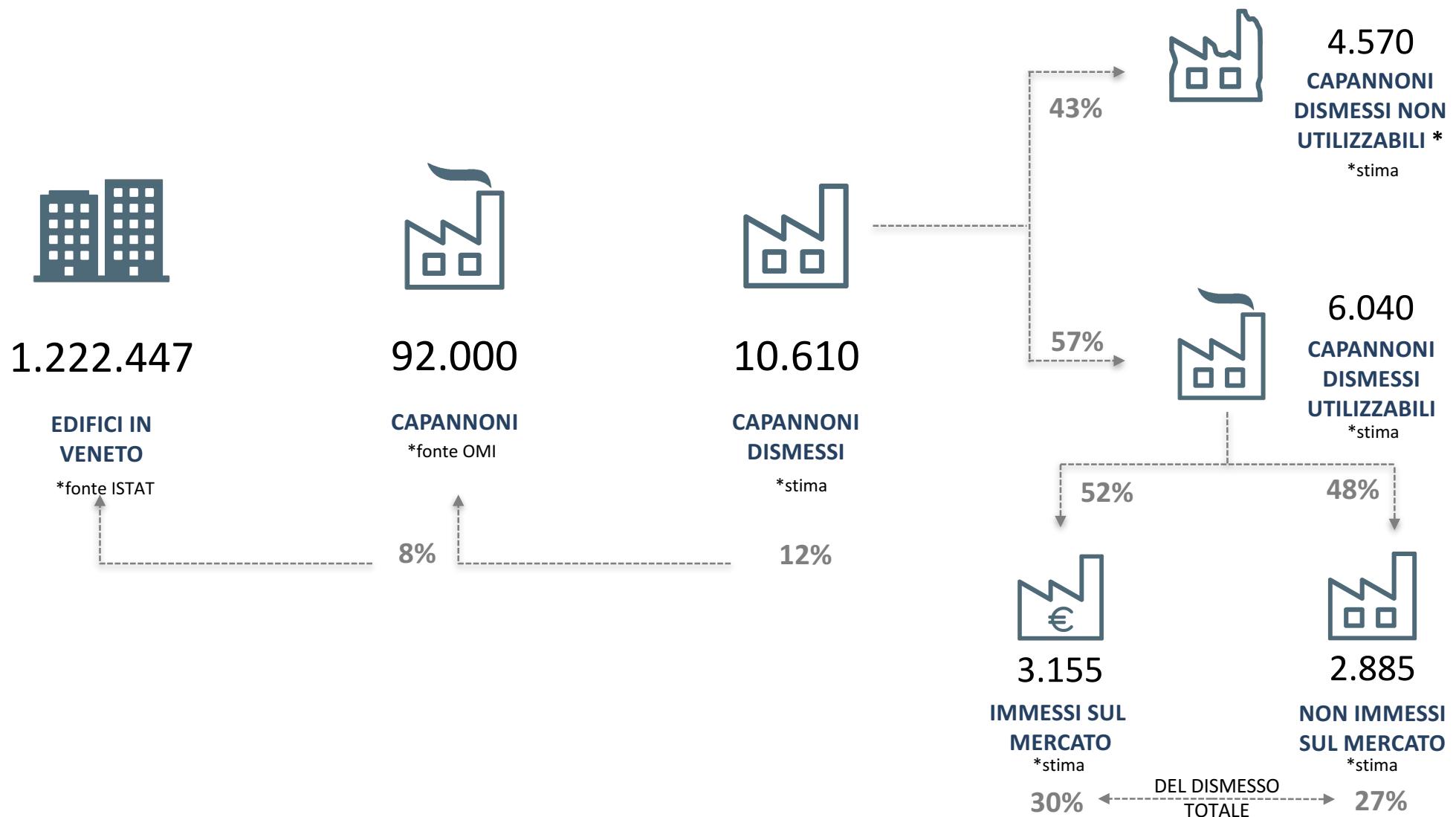


Attraverso i dati disponibili non è possibile giungere ad una stima del patrimonio produttivo dismesso alle diverse scale territoriali. Per tale motivo si è deciso di affiancare all'analisi statistica un'analisi approfondita su comuni campione rappresentativi del territorio attraverso i quali estrapolare opportuni indicatori da applicare all'intero territorio.

La metodologia di analisi

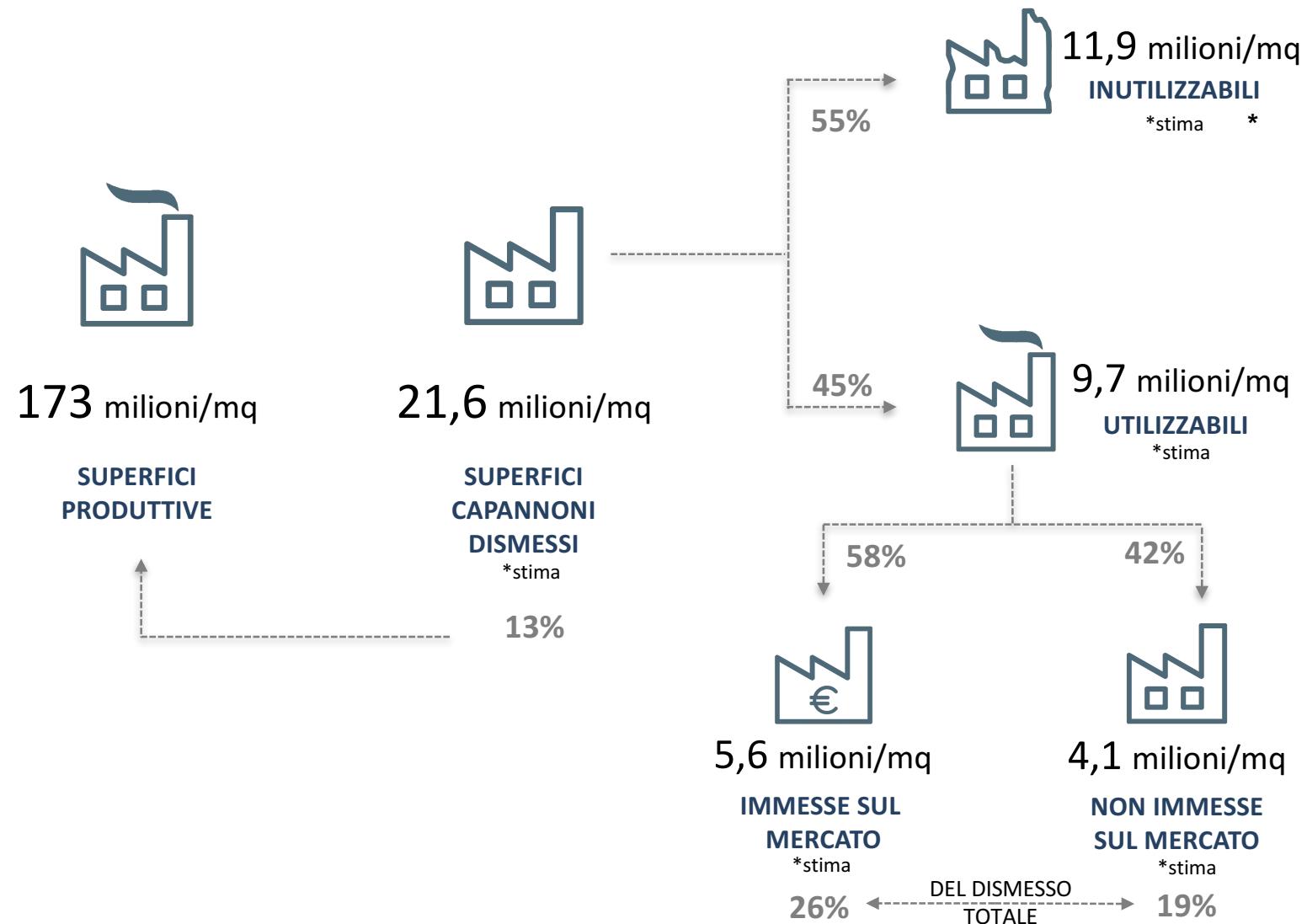


Stima del patrimonio industriale dismesso in Veneto (unità)



*Si fa riferimento a capannoni degradati ed in pessimo stato

Stima del patrimonio industriale dismesso in Veneto (superfici)



*Si fa riferimento a capannoni degradati ed in pessimo stato

Stima dei capannoni dismessi per provincia

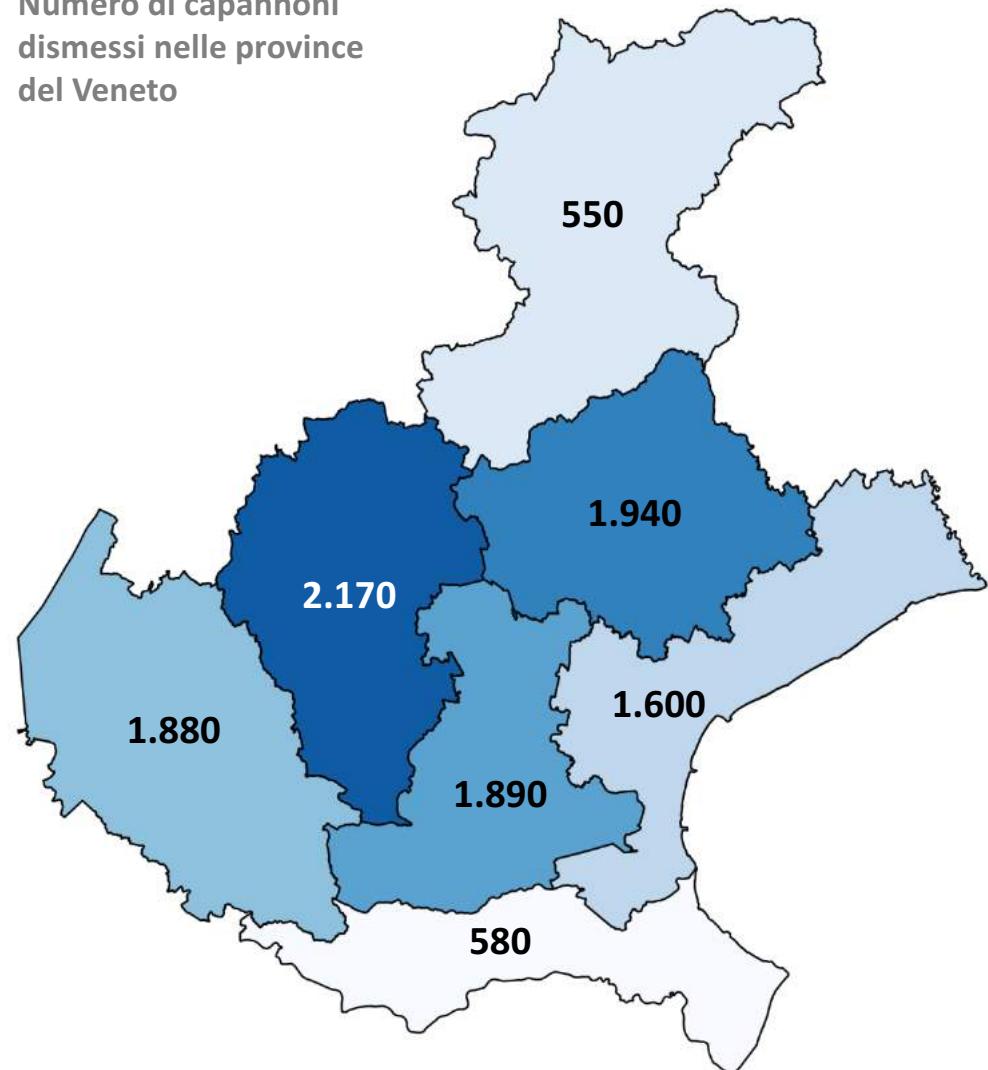
L'analisi mediante sistema di campionamento ha permesso di stimare a circa 10.600 i capannoni dismessi in regione. L'incidenza del dismesso sul totale del patrimonio produttivo è pari al 12%.

Distribuzione percentuale dei capannoni dismessi nelle province del Veneto

PROVINCIA	INCIDENZA
Verona	18%
Vicenza	20%
Belluno	5%
Treviso	18%
Venezia	15%
Padova	18%
Rovigo	5%

Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Numero di capannoni
dismessi nelle province
del Veneto



Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Stima dei capannoni dismessi nelle province del Veneto

	PADOVA	VERONA	VICENZA	VENEZIA
 92.000 edifici produttivi <small>* Fonte OMI</small>	16.900 capannoni 18% dei capannoni del Veneto	16.000 capannoni 17% dei capannoni del Veneto	20.600 capannoni 22% dei capannoni del Veneto	12.250 capannoni 13% dei capannoni del Veneto
 10.610 capannoni dismessi <small>* stima</small>	1.890 capannoni dismessi 18% dei capannoni dismessi in Veneto	1.880 capannoni dismessi 18% dei capannoni dismessi in Veneto	2.170 capannoni dismessi 20% dei capannoni dismessi in Veneto	1.600 capannoni dismessi 15% dei capannoni dismessi in Veneto

Stima dei capannoni dismessi nelle province del Veneto

B E L L U N O

T R E V I S O

R O V I G O



92.000

edifici produttivi
* Fonte OMI

5.170

Capannoni
* Fonte OMI

6%

dei capannoni del
Veneto

17.050

Capannoni
* Fonte OMI

19%

dei capannoni del
Veneto

3.975

Capannoni
* Fonte OMI

4%

dei capannoni del
Veneto



10.610

capannoni
dismessi
* stima

550

capannoni
dismessi
*stima

5%

dei capannoni
dismessi in
Veneto

1.940

capannoni
dismessi
*stima

18%

dei capannoni
dismessi in
Veneto

580

capannoni
dismessi
*stima

5%

Dei capannoni
dismessi in
Veneto

Stima dei capannoni dismessi nei comuni del Veneto

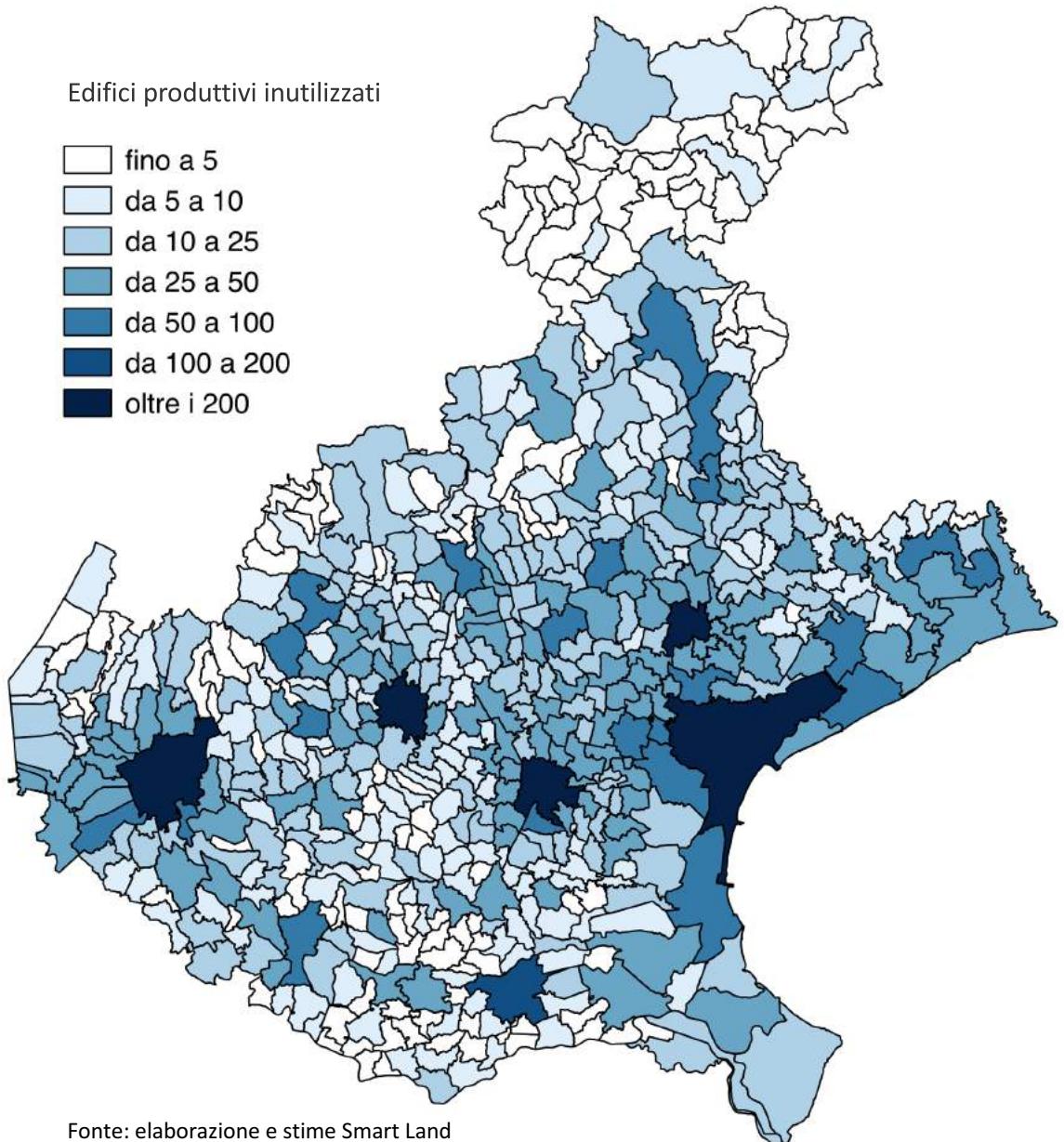
Numero di comuni per classi di capannoni dismessi

capannoni dismessi rilevati	n° comuni
fini a 5	136
da 5 a 10	147
da 10 a 25	172
da 25 a 50	104
da 50 a 100	21
da 100 a 200	2
oltre i 200	5

Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Edifici produttivi inutilizzati

- fino a 5
- da 5 a 10
- da 10 a 25
- da 25 a 50
- da 50 a 100
- da 100 a 200
- oltre i 200



Stima dell'incidenza dei capannoni dismessi sul totale del patrimonio inutilizzato

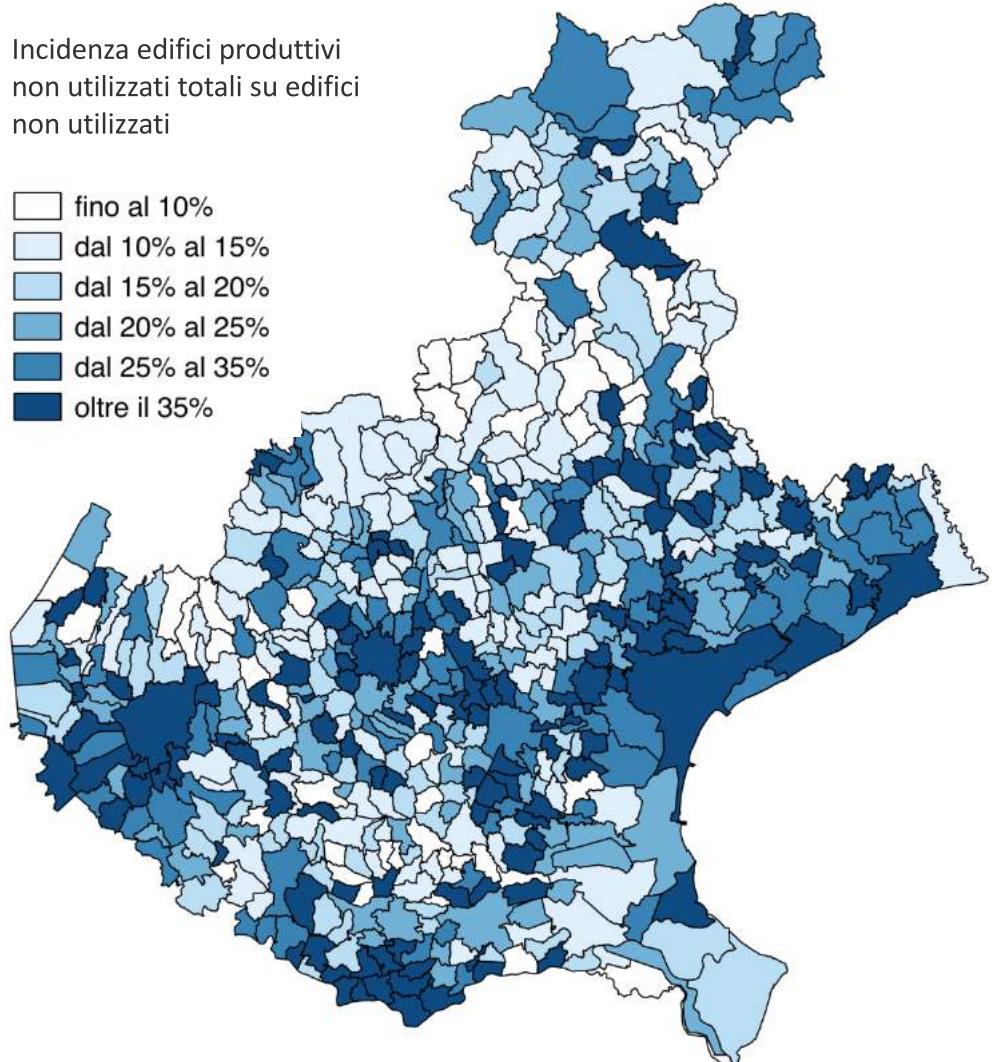
Numero di comuni per incidenza %

Incidenza dei capannoni dismessi sul totale del patrimonio inutilizzati	n° comuni
fino al 10%	52
dal 10% al 15%	122
dal 15% al 20%	95
dal 20% al 25%	85
dal 25% al 35%	90
oltre il 35%	135

Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Incidenza edifici produttivi
non utilizzati totali su edifici
non utilizzati

- fino al 10%
- dal 10% al 15%
- dal 15% al 20%
- dal 20% al 25%
- dal 25% al 35%
- oltre il 35%



Fonte: elaborazione e stime Smart Land



**SMART
LANDI**

DINAMICHE E TENDENZE
ATTUALI DEL MERCATO

L'andamento delle compravendite di capannoni in Veneto

1.363

Compravendite di capannoni
in Veneto nel 2016

-41%

Dinamica delle
compravendite di capannoni
in Veneto dal 2006 al 2016

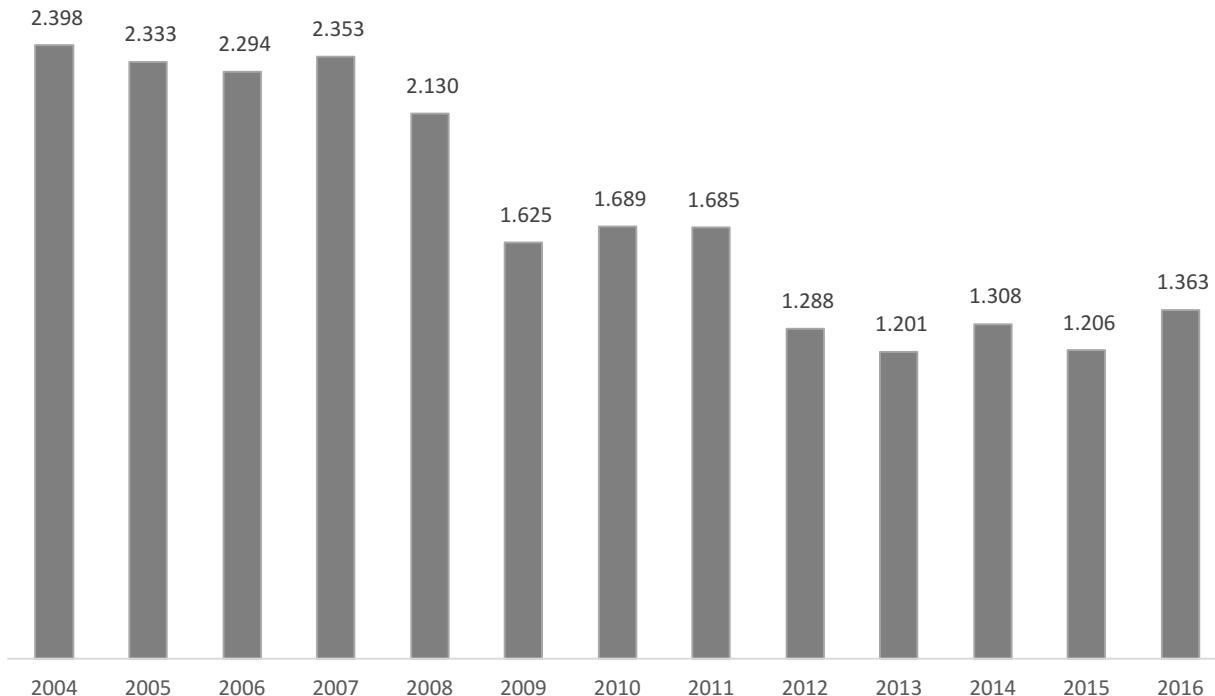
+13%

Dinamica delle
compravendite di capannoni
in Veneto dal 2015 al 2016

+22%

Dinamica delle compravendite
di capannoni dal 2015 al 2016
a livello nazionale

Volume di compravendita capannoni - VENETO



Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI-Agenzia delle Entrate

La crisi economica si è riflessa sul mercato immobiliare dei capannoni. Al 2016 si registrano 1.363 compravendite di capannoni in Veneto. Rispetto al 2006 si rileva una diminuzione del 41%. Nell'ultimo anno è evidente una miniripresa del mercato, con un incremento del 13% rispetto all'anno precedente, un valore comunque inferiore alla media nazionale, la cui variazione positiva è stata più evidente e pari a un +22%.

L'andamento delle quotazioni dei capannoni in Veneto

482 €

Quotazione media dei capannoni in Veneto

506 €

Quotazione media dei capannoni in Italia

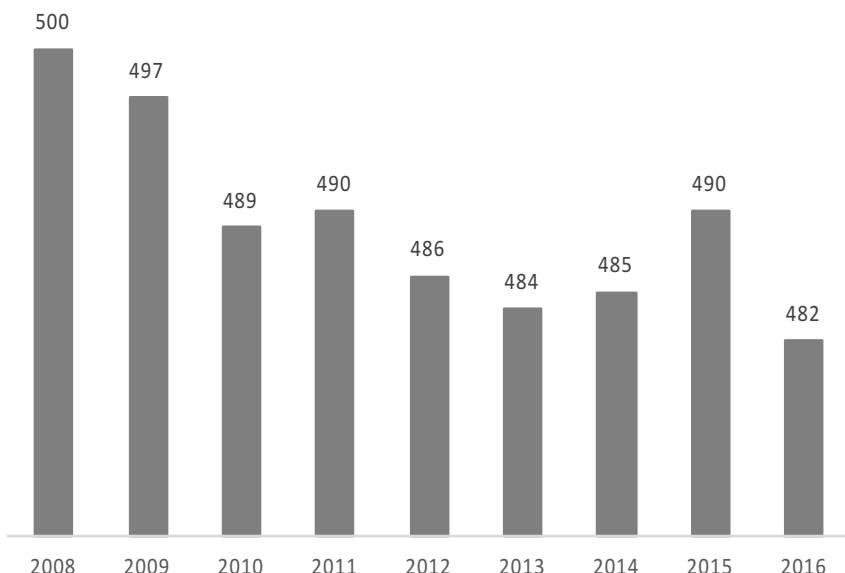
-3,6%

Dinamica delle quotazioni dal 2008 al 2016 in Veneto

1,6%

Dinamica delle quotazioni dal 2015 al 2016 in Veneto

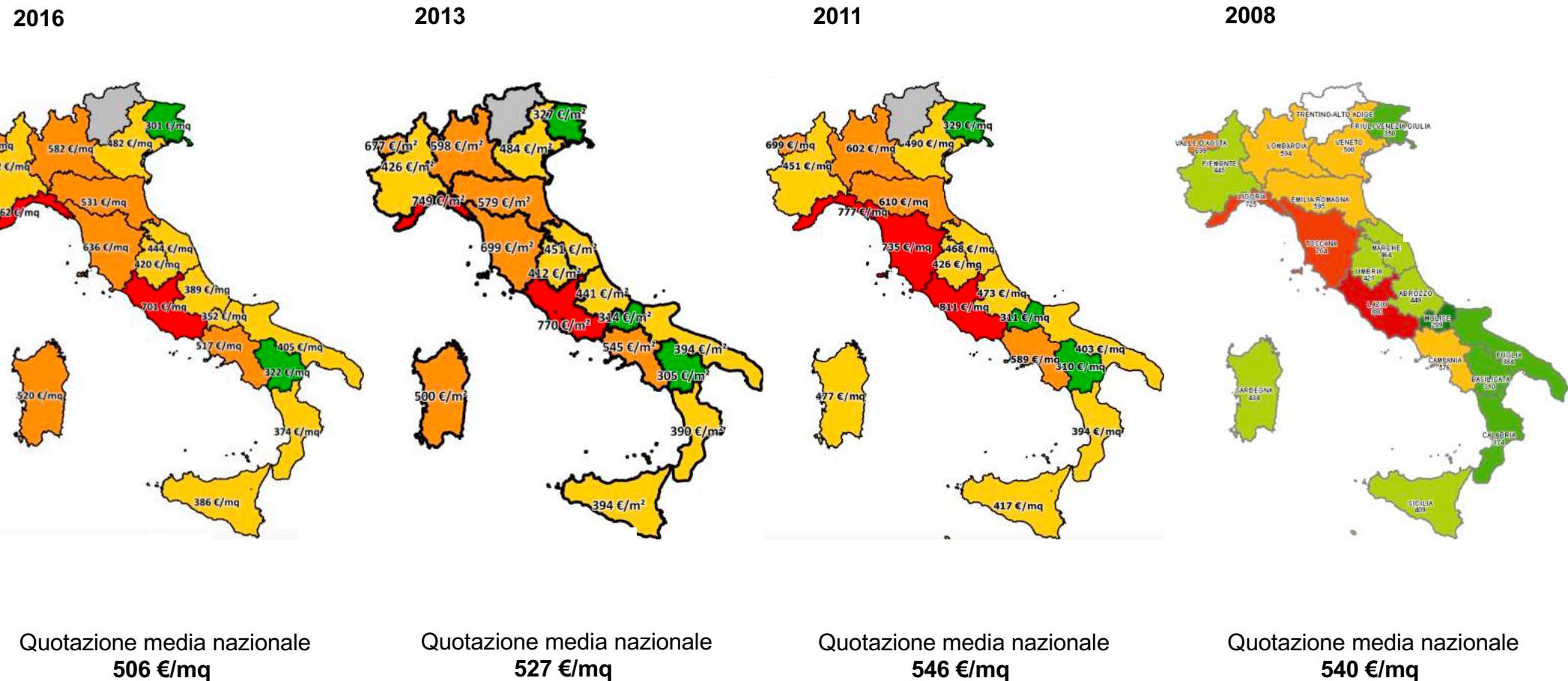
Quotazioni medie dei capannoni - VENETO



La quotazione media di un capannone in Veneto è pari a 482 euro/mq rispetto un valore medio nazionale di 506 euro/mq . Le quotazioni hanno subito un processo di decrescita a partire dal 2008 registrando una diminuzione del -3,6%. Nell'ultimo anno il valore è diminuito del 1,6% rispetto l'anno precedente. A fronte di un miglioramento degli scambi persiste una diminuzione del valore immobiliare degli immobili

Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Mappa delle quotazioni medie regionali - capannoni

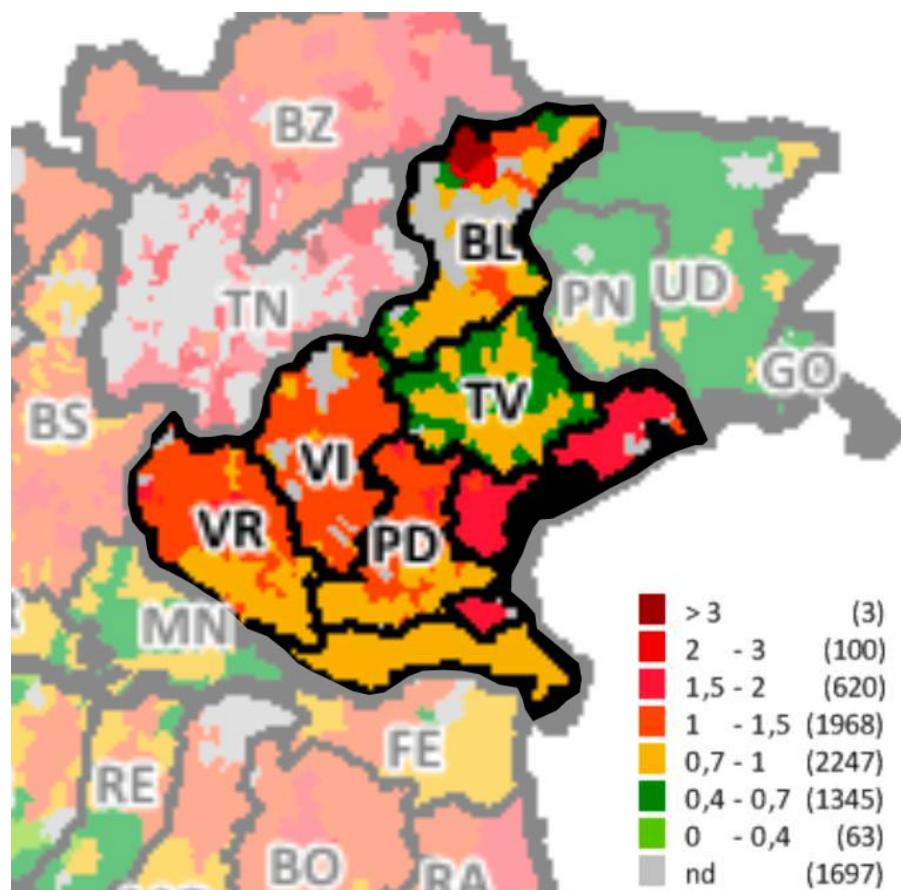


Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI-Agenzia delle Entrate

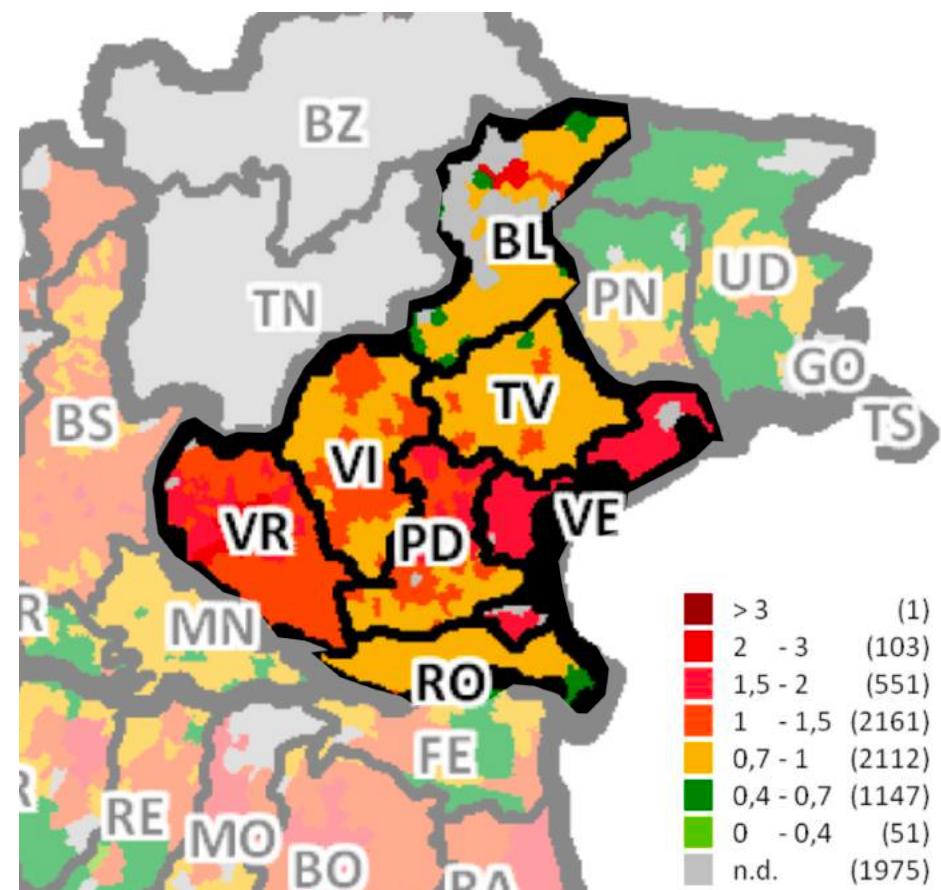
Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali

(valore medio nazionale = 1) - capannoni

2016



2013

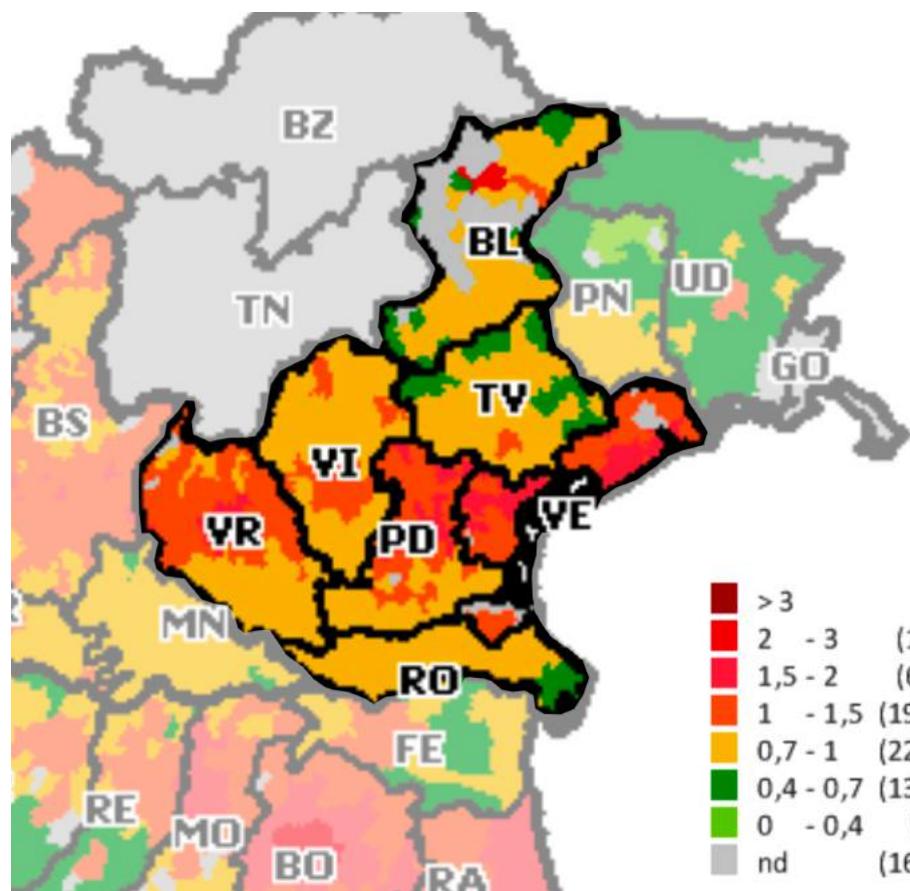


Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI "Rapporto immobiliare non residenziale"

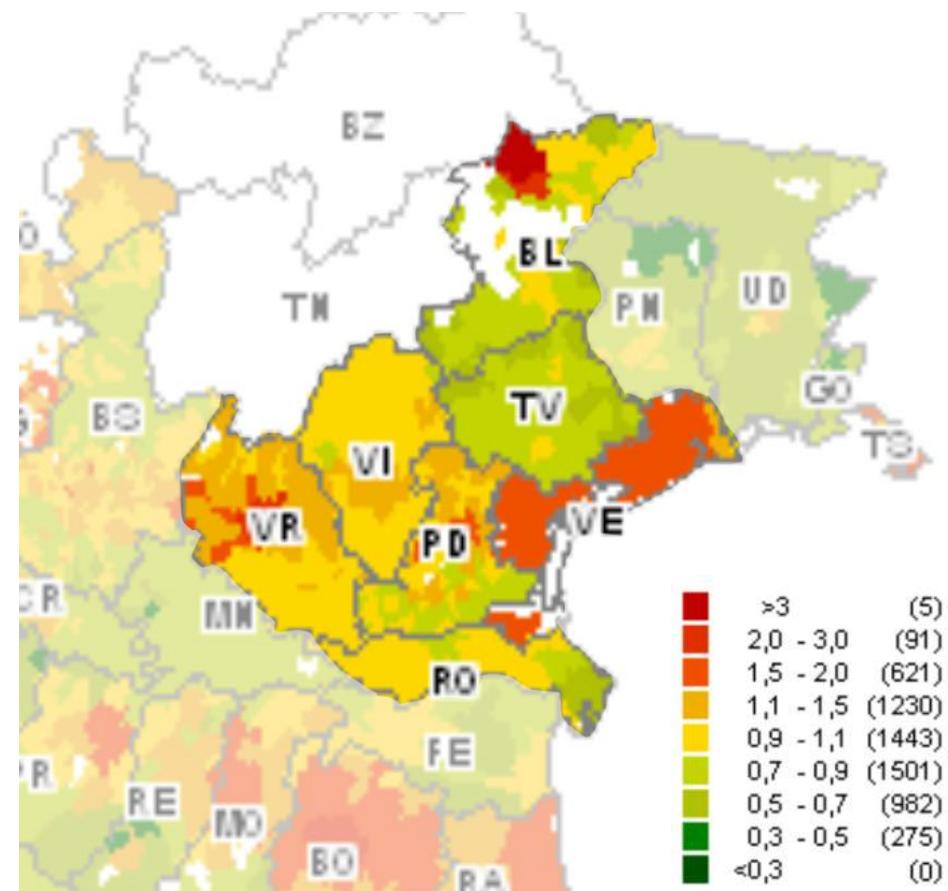
Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali

(valore medio nazionale = 1) - capannoni

2011

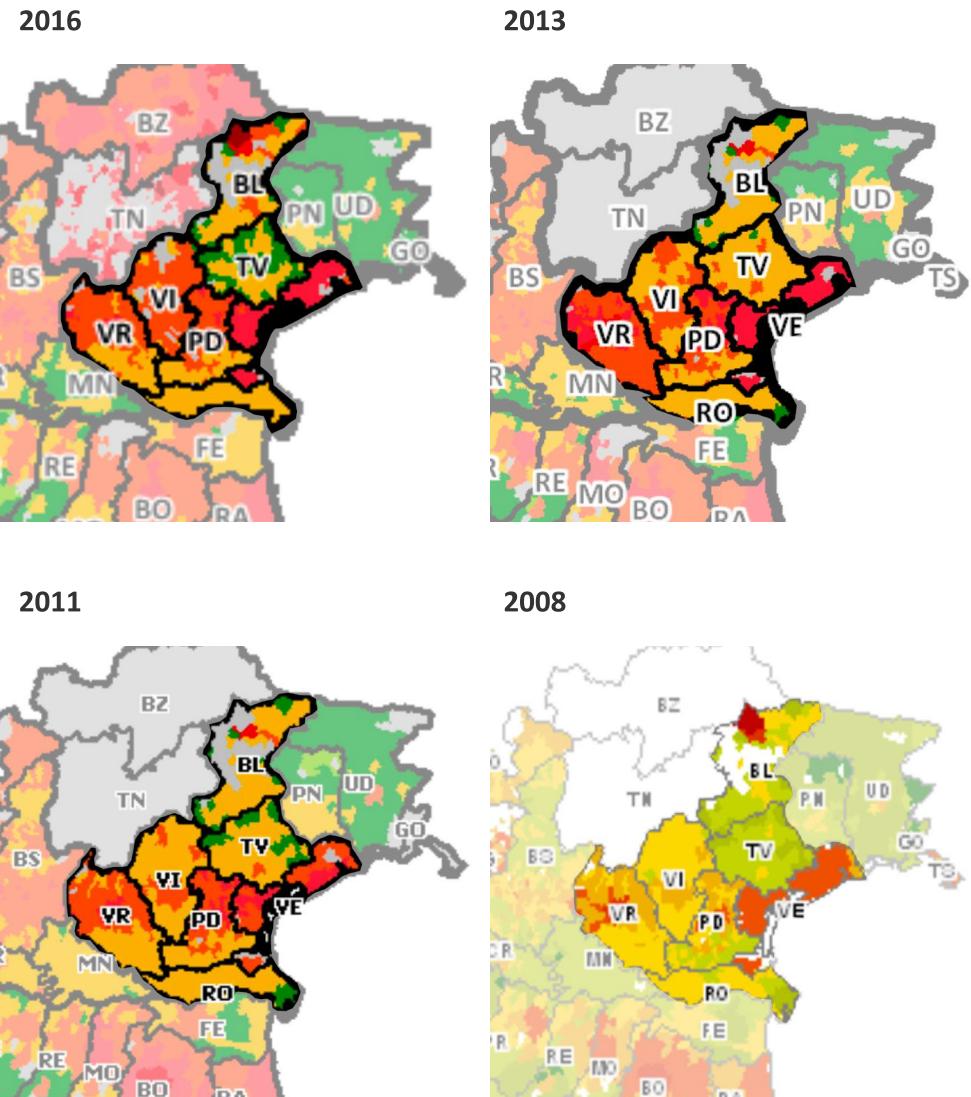


2008



Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI "Rapporto immobiliare non residenziale"

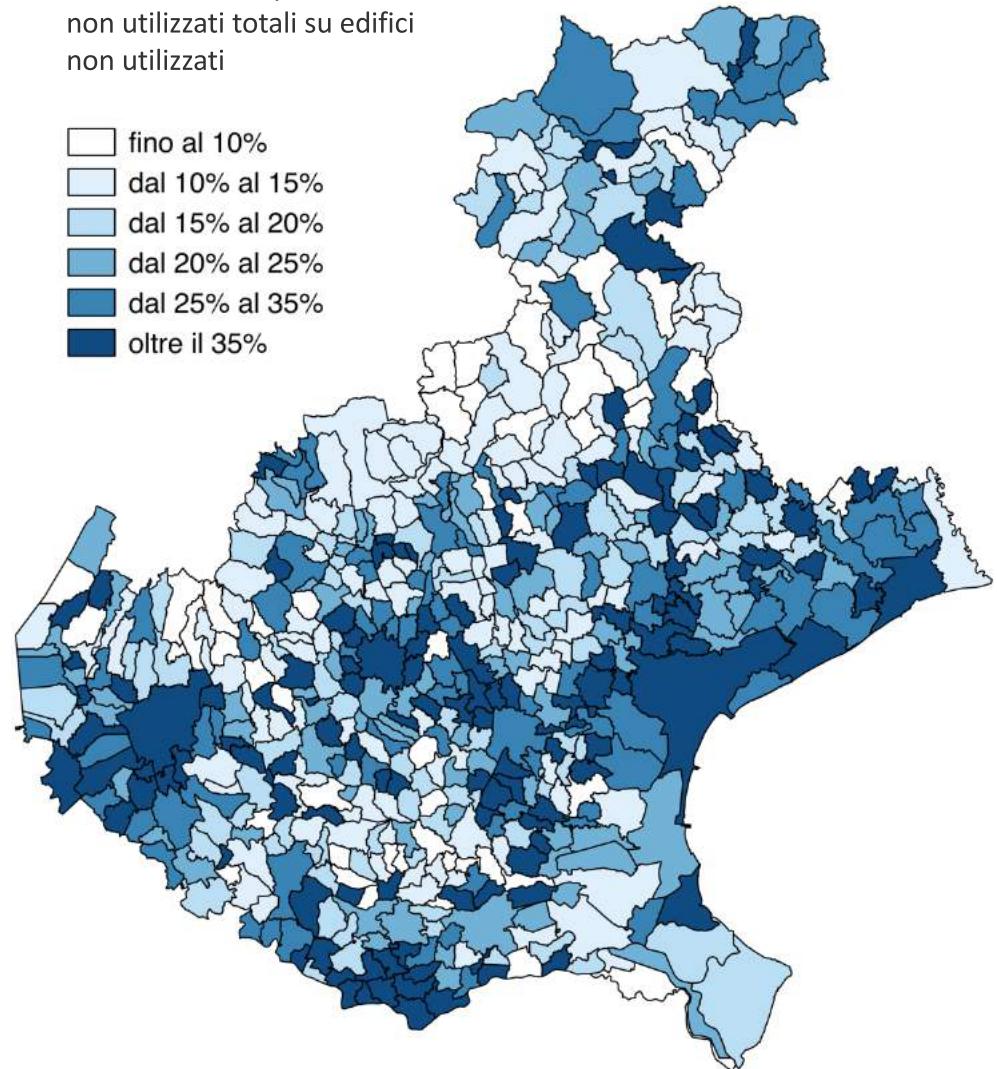
Confronto tra quotazioni e dinamiche del dismesso: la relazione tra prezzi elevati e patrimonio non utilizzato



Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI "Rapporto immobiliare non residenziale"

Incidenza edifici produttivi
non utilizzati totali su edifici
non utilizzati

- fino al 10%
- dal 10% al 15%
- dal 15% al 20%
- dal 20% al 25%
- dal 25% al 35%
- oltre il 35%

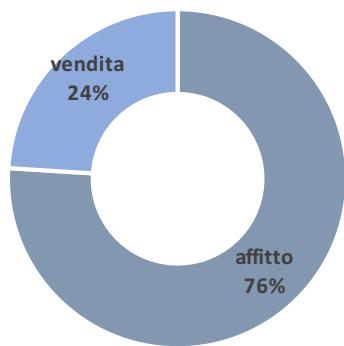


Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Dinamiche specifiche del mercato immobiliare dei capannoni

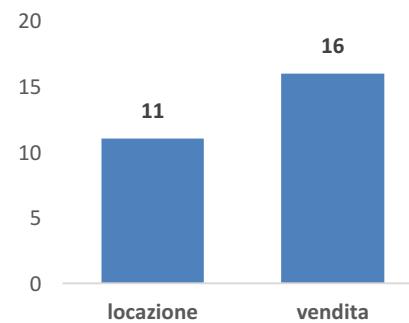
AUMENTANO LE RICHIESTE DI AFFITTO RISPETTO LA VENDITA

Le richieste di acquisto e di locazione di capannoni in Italia



AUMENTANO I TEMPI MEDI DI VENDITA RISPETTO LA LOCAZIONE

I tempi medi di vendita e locazione dei capannoni a Verona



LE AREE CHE RESISTONO ALLE DINAMICHE DI MERCATO

L'aumento degli e-commerce ha portato ad una maggior richiesta di capannoni di grandi dimensioni funzionali alla logistica e quindi dislocati lungo le principali strade e uscite autostradali

Fonte: elaborazione Smart Land su banca dati Tecnocasa

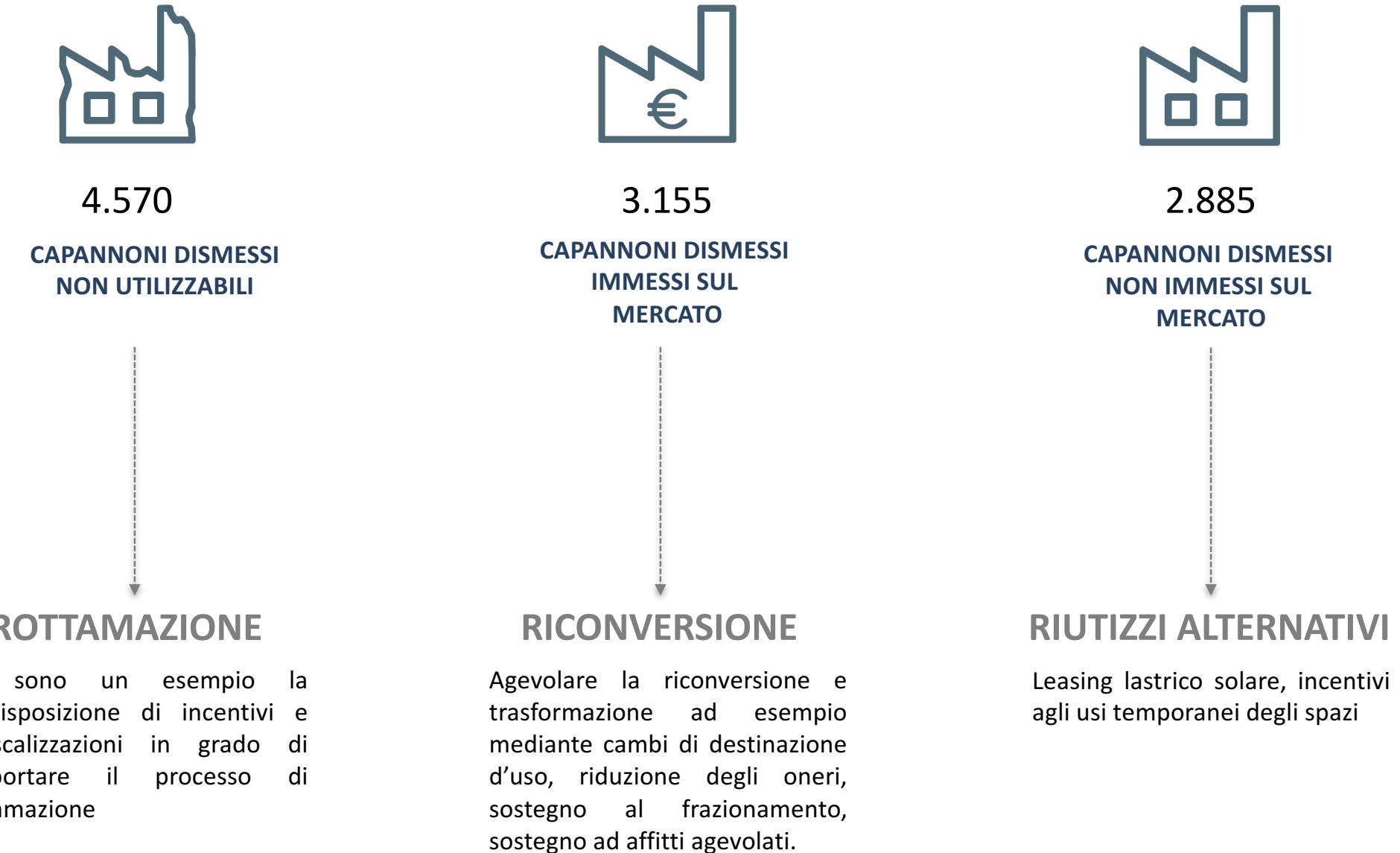


SCENARI DI INTERVENTO

**SMART
LANDI**

Dal Veneto “consumone” al Veneto “consumeno”

Intervenire sul patrimonio industriale dismesso

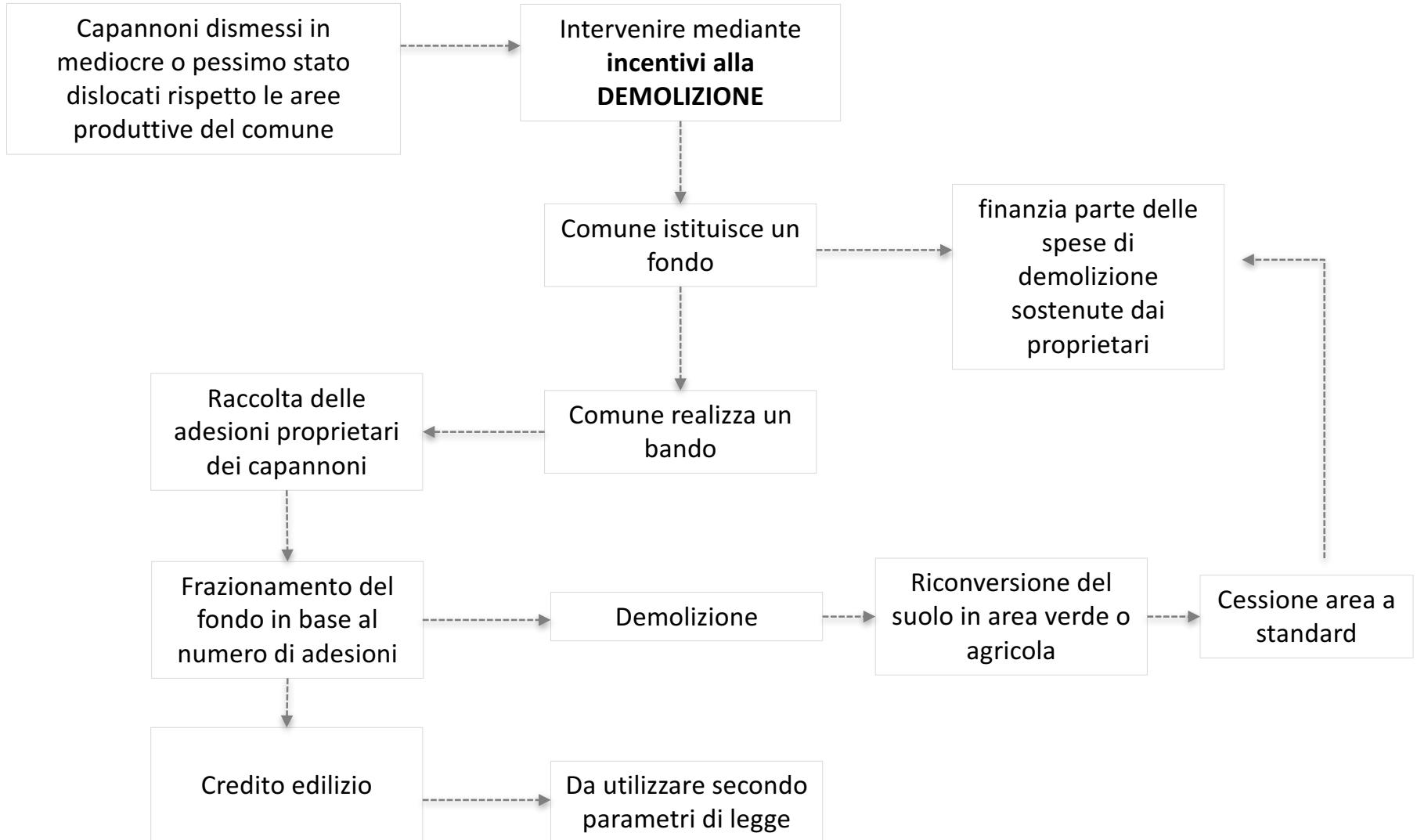


Valore immobiliare e indotto economico potenziale



Fonte: elaborazione e stime Smart Land

Scenari di intervento: dall'ipotesi di rottamazione...



...a quella di riconversione e uso temporaneo

