

REPORT DI SINTESI

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



SMART  
LANDI

DICEMBRE 2017



IL TERRITORIO CONSUMATO IN VENETO  
SCENARI COMPLESSIVI E ANALISI DI DETTAGLIO

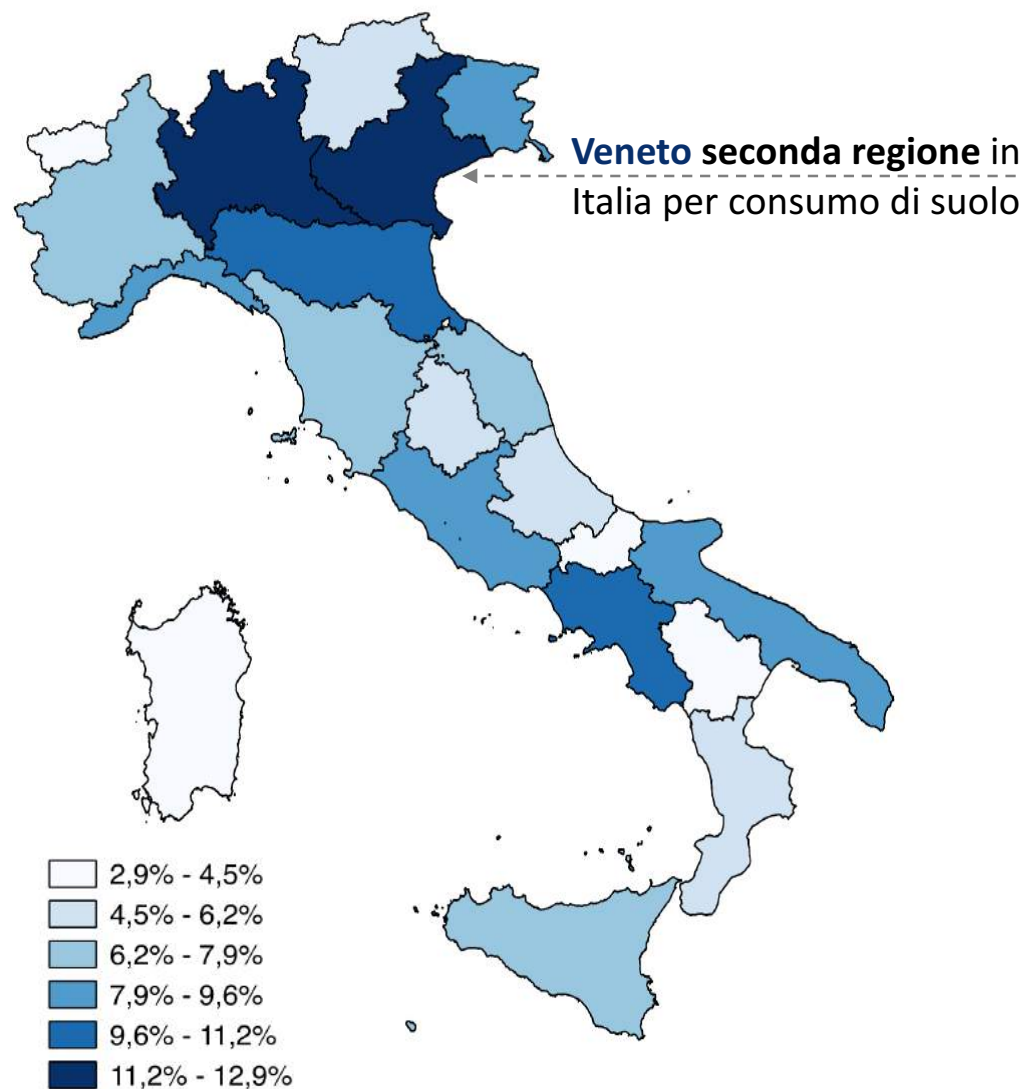
SMART  
LANDI

## Il Veneto “consumone”

Incidenza della superfici di suolo consumato per regione

Regione	2016
Lombardia	12,96
<b>Veneto</b>	<b>12,21</b>
Campania	10,76
Emilia-Romagna	9,77
Friuli Venezia Giulia	8,91
Lazio	8,34
Puglia	8,33
Liguria	8,28
<b>Italia</b>	<b>7,64</b>
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

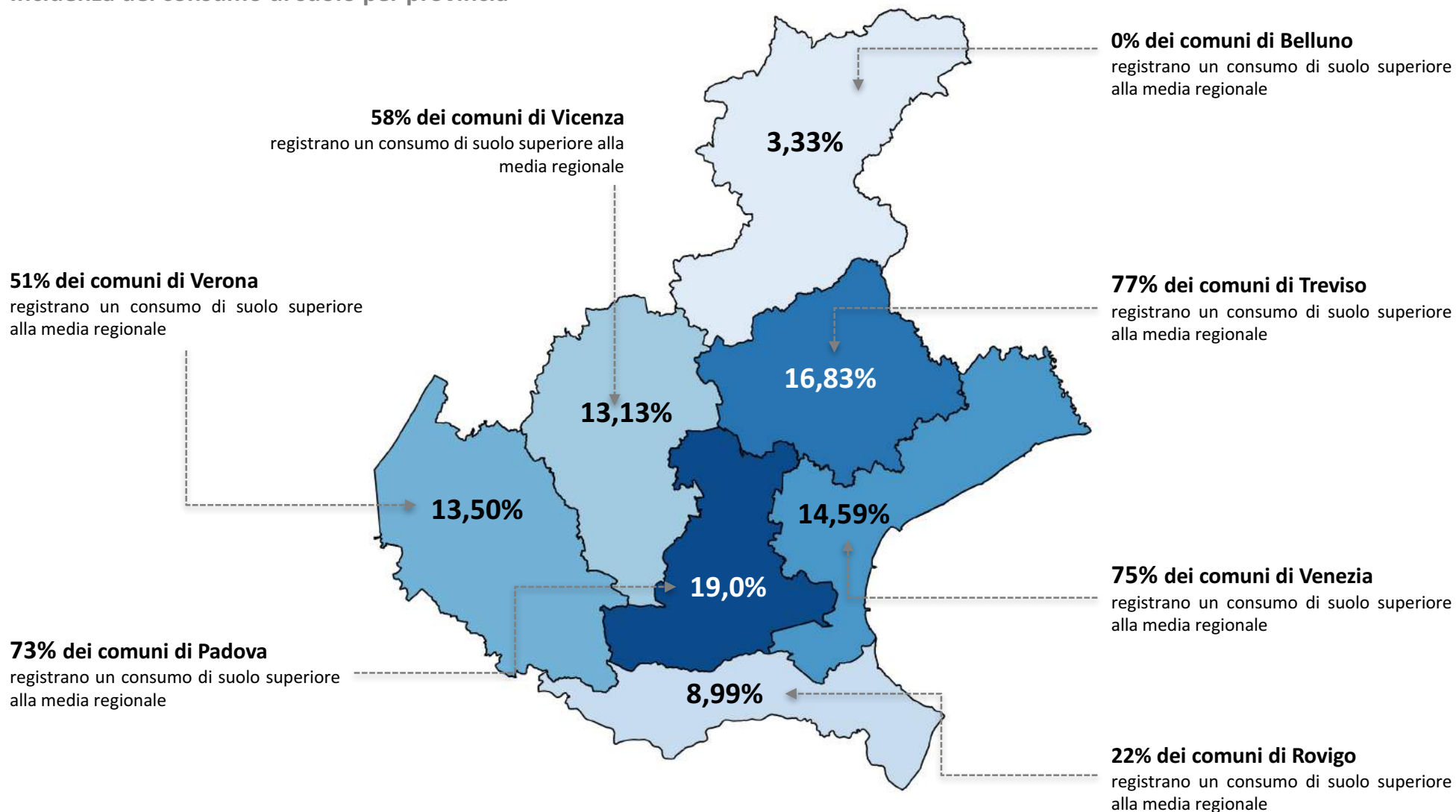
Dati Ispra



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

**54%**

Comuni che superano la media di consumo di suolo regionale.

**22%**

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

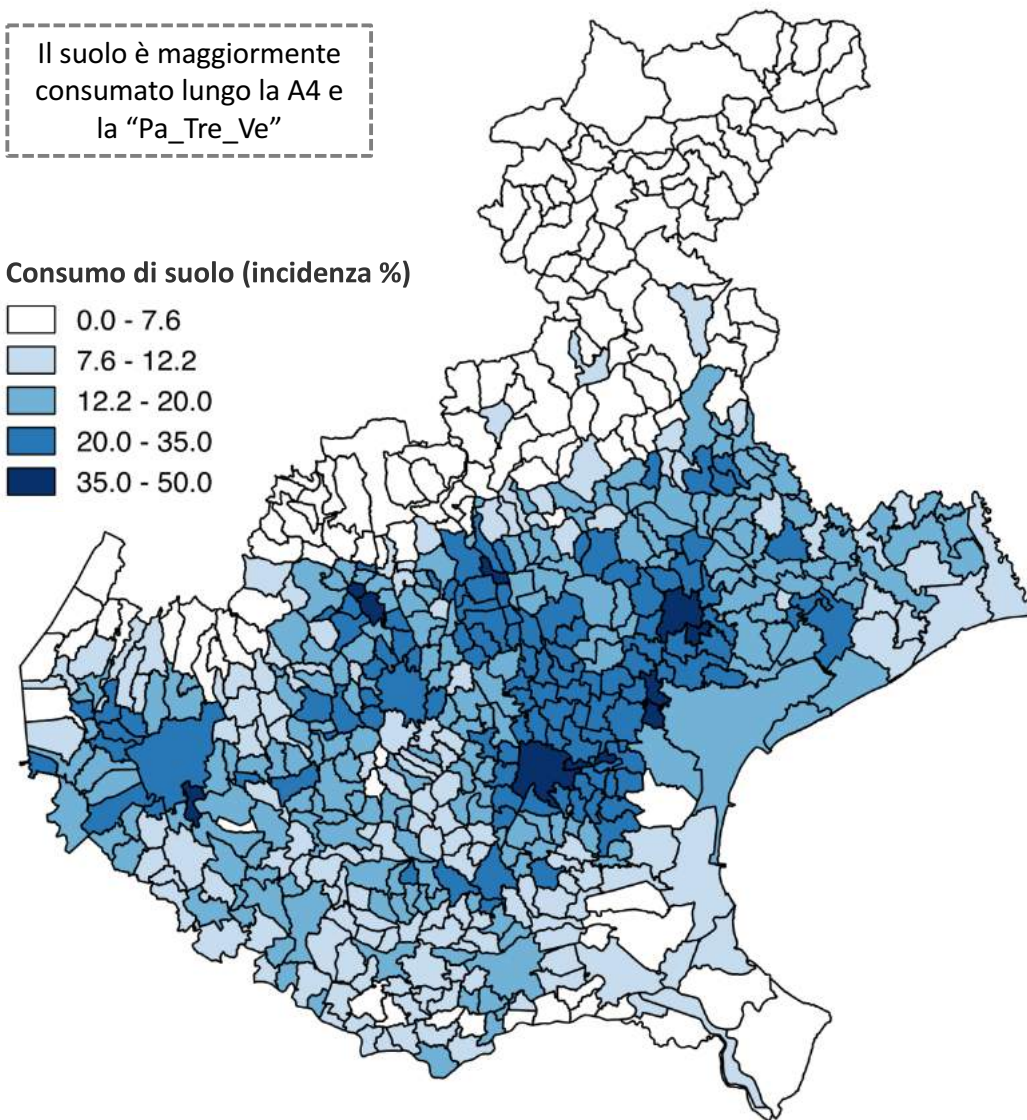
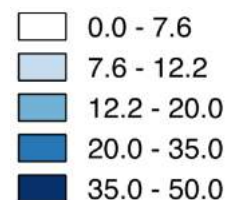
## I 10 comuni più consumoni:

Comuni	2016
<b>Padova</b>	<b>49,24</b>
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

Il suolo è maggiormente consumato lungo la A4 e la “Pa\_Tre\_Ve”

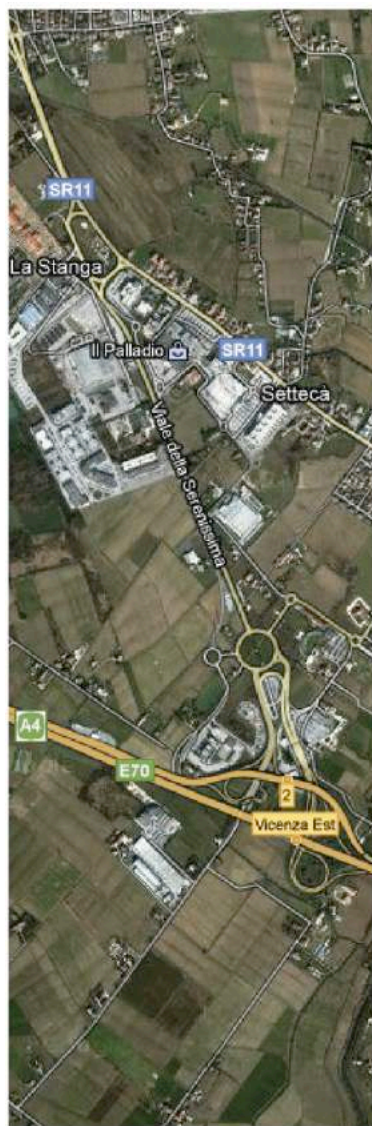
## Consumo di suolo (incidenza %)



**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.

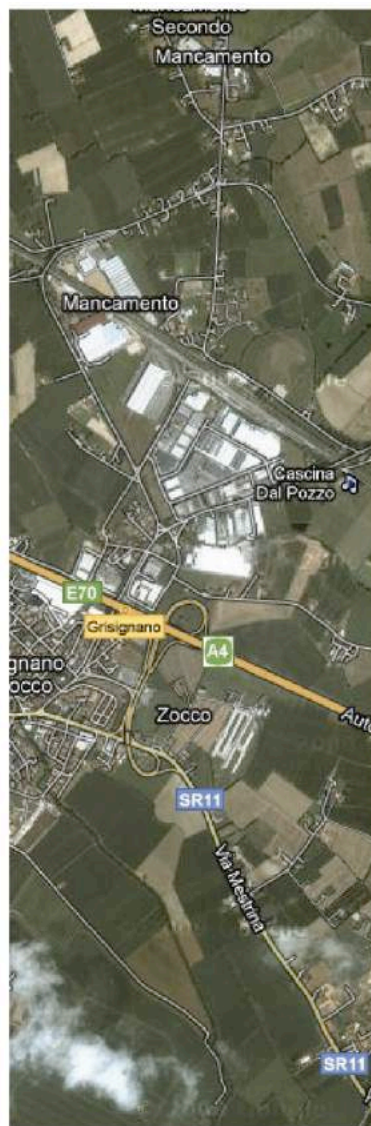


# Chi mangia il suolo?



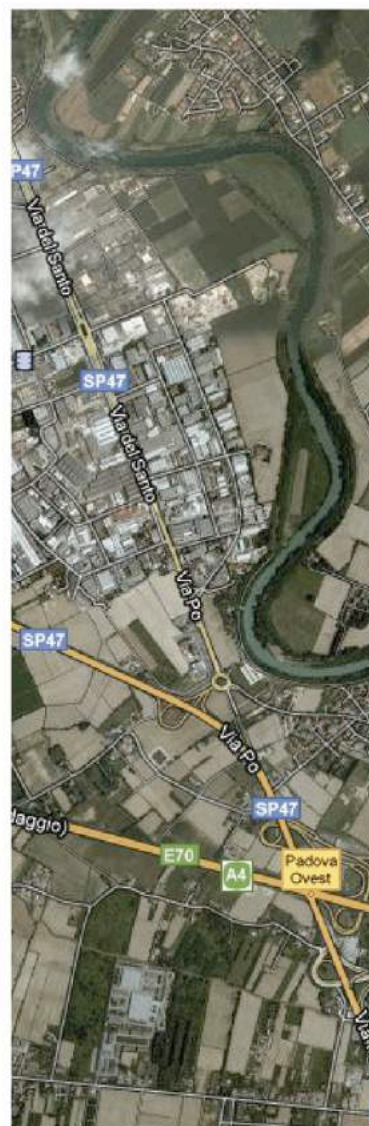
Vicenza Est

9 km >



Grisignano di Zocco

13 km >



Padova Ovest

7 km >



Padova Est

13 km >



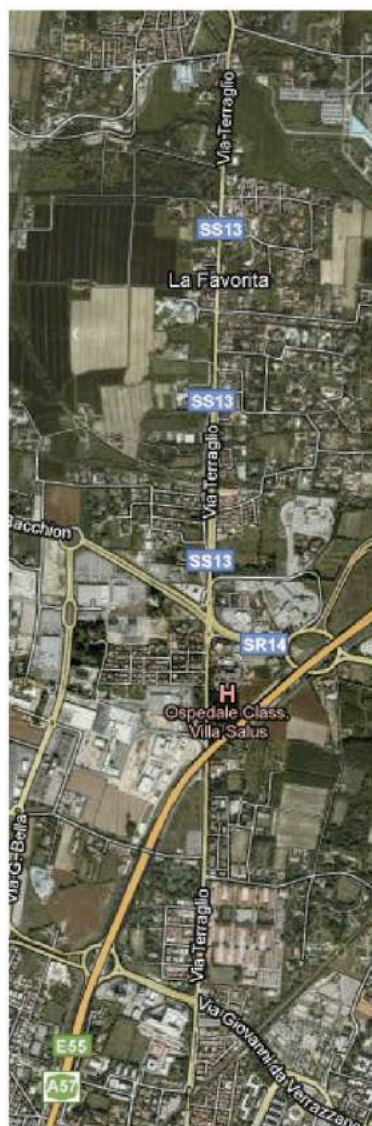
Mirano Dolo

14 km >

Elaborazione Smart Land su dati Google Street View

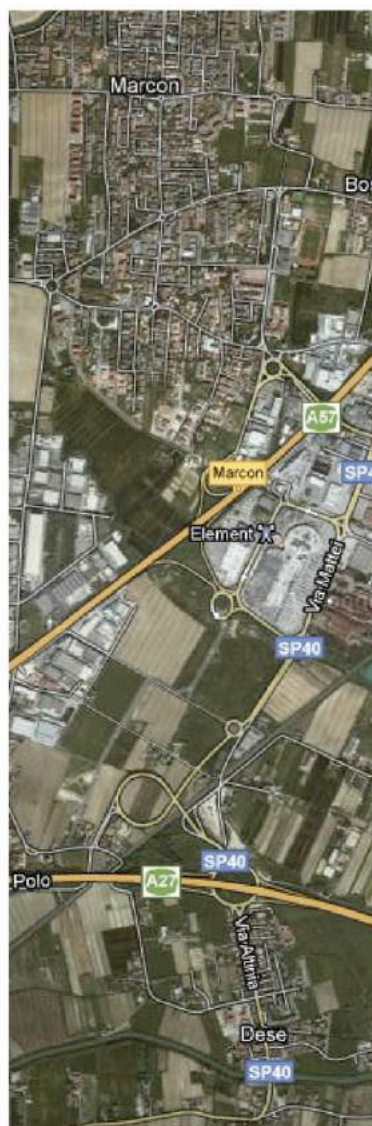


# La grande “scorpacciata” lungo la A4



Terraglio

6 km >



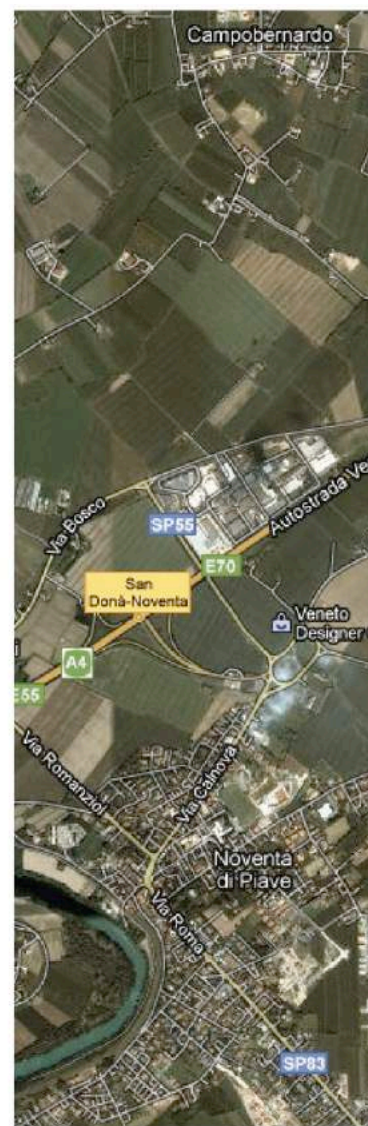
Marcon

5 km >



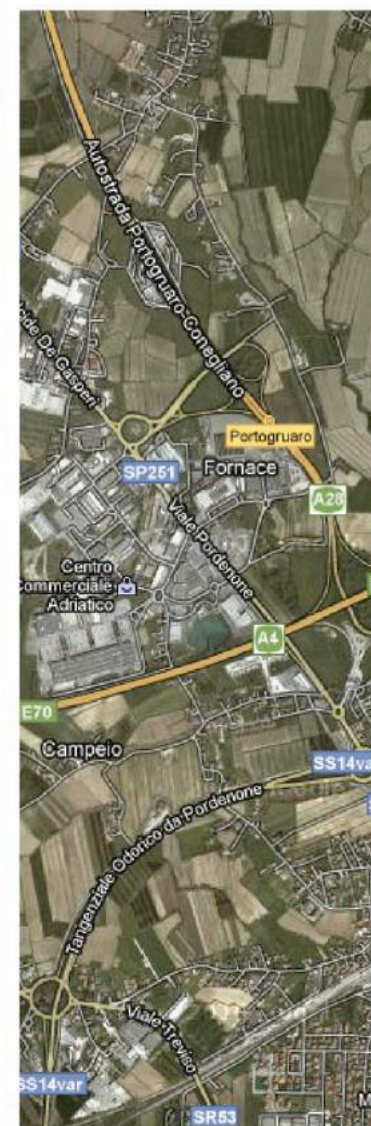
Venezia Est

17 km >



San Donà - Noventa

25 km >



Portogruaro

Elaborazione Smart Land su dati Google Street View

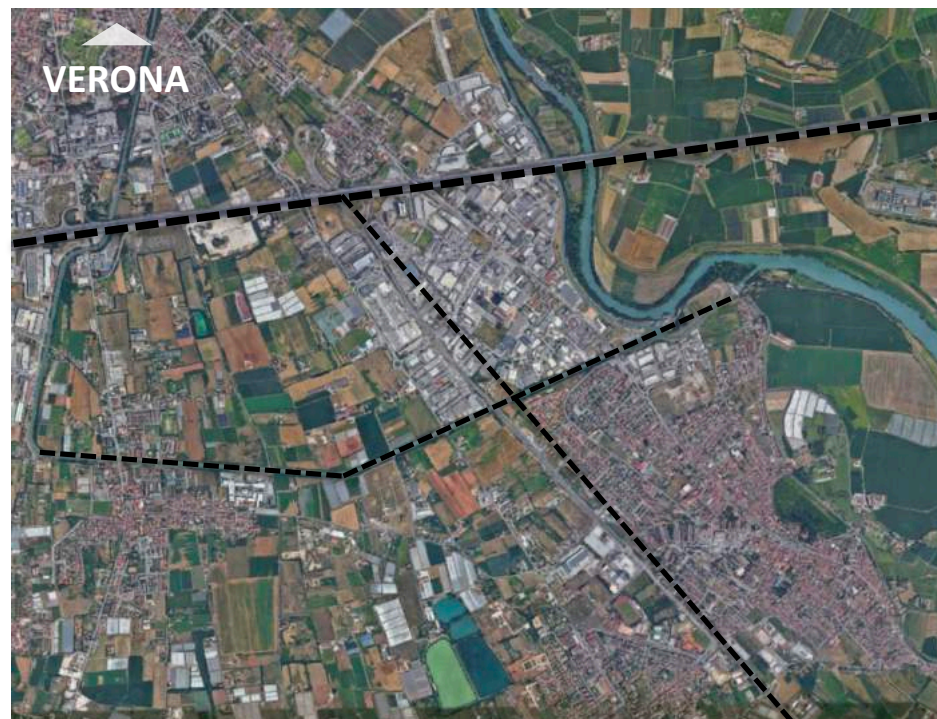


## Due esempi di comuni “consumoni” e del perché lo sono

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

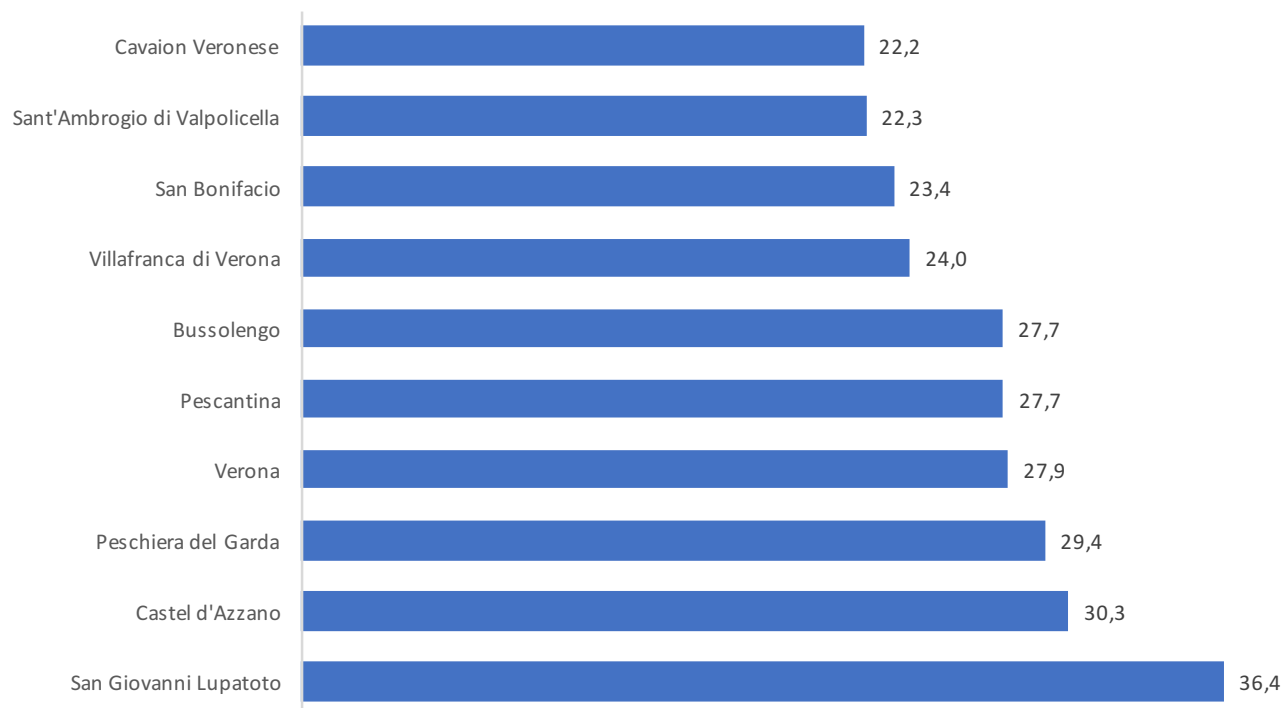
14% dei comuni

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

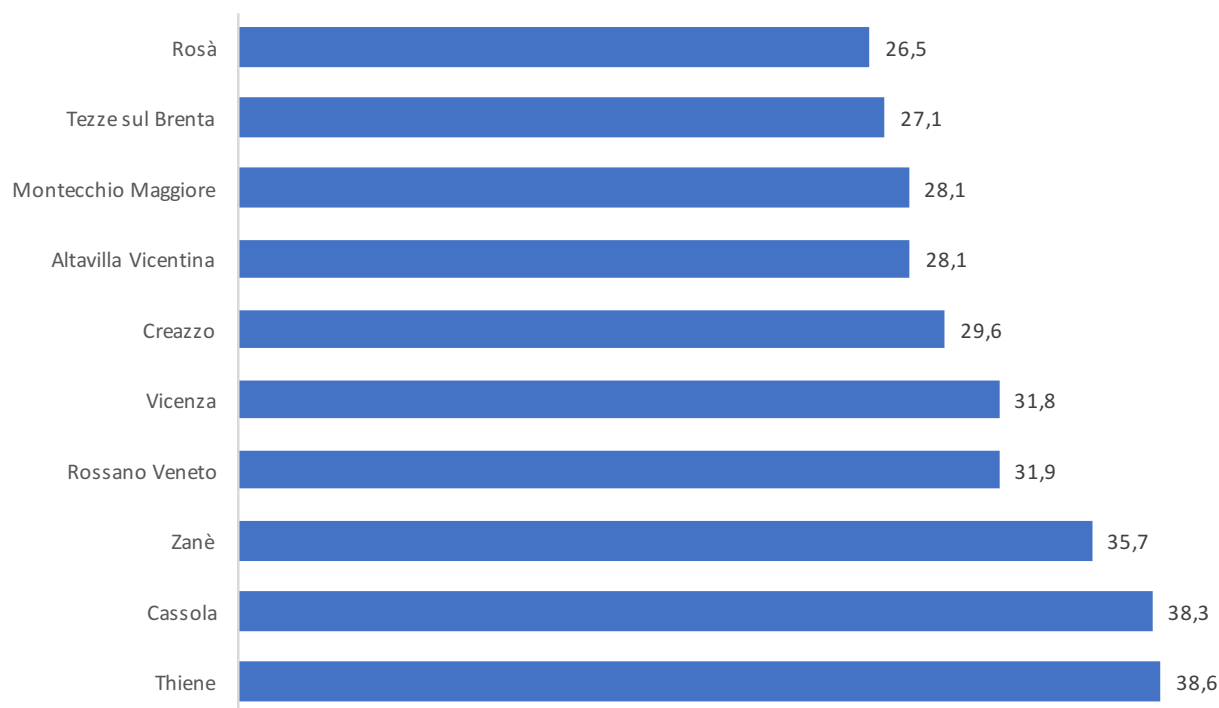
24% dei comuni

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

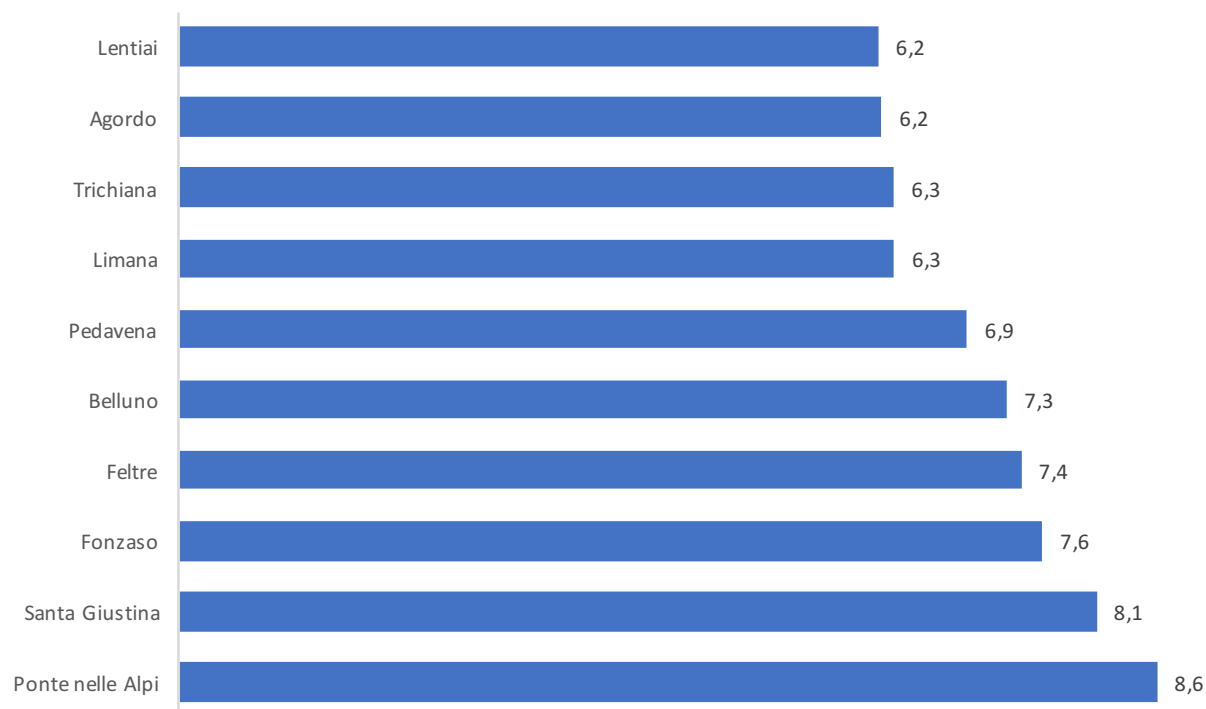
0% dei comuni

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

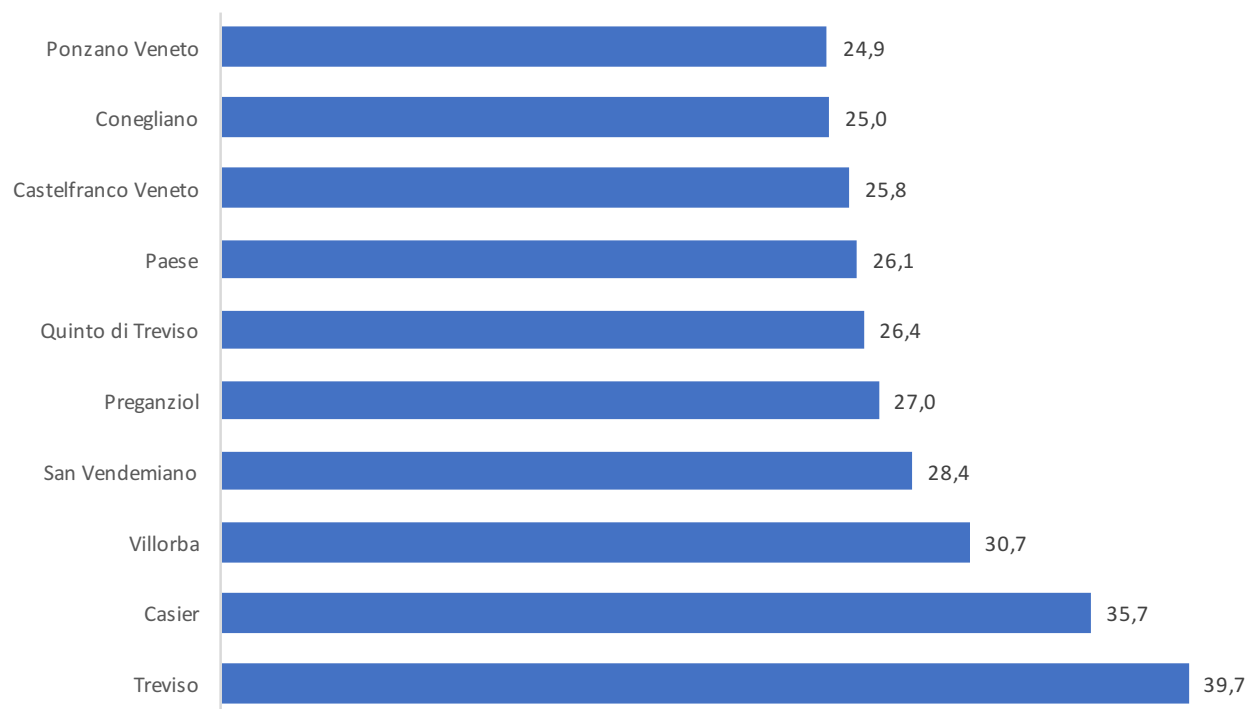
26% dei comuni

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  
maggiore 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

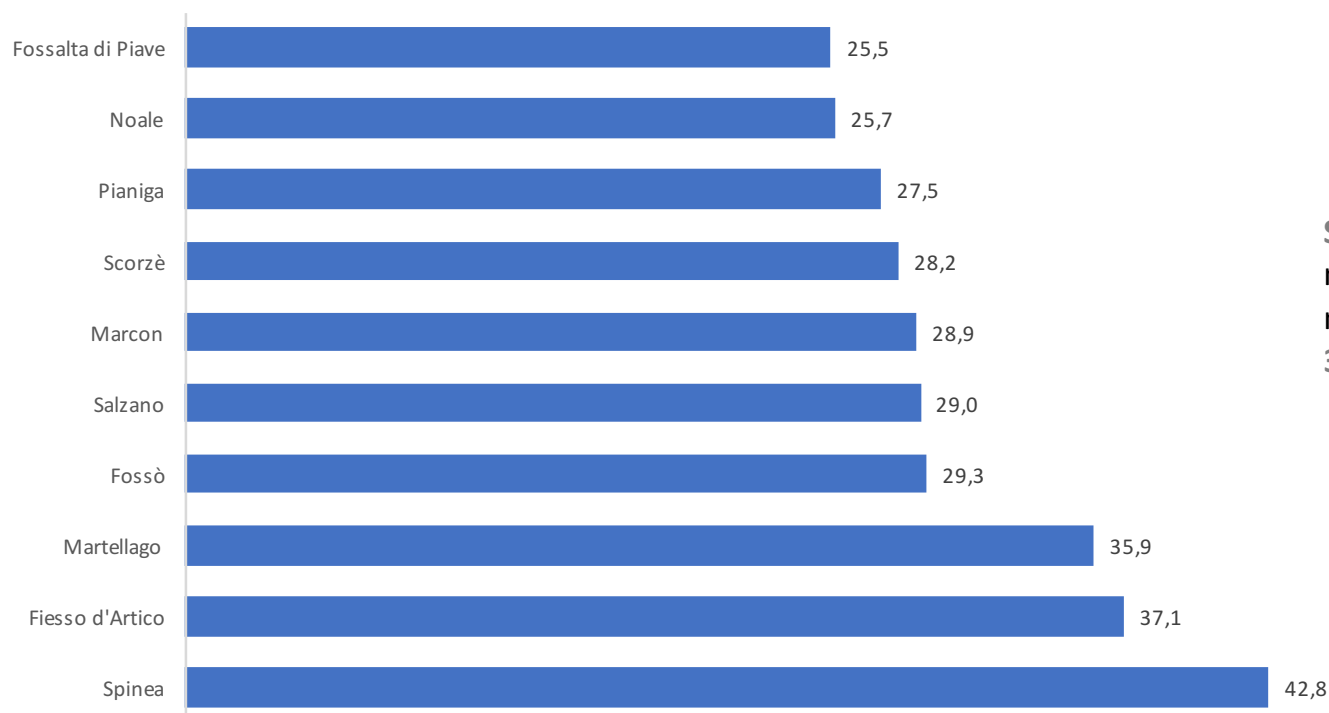
43% dei comuni

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  
 maggiore 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

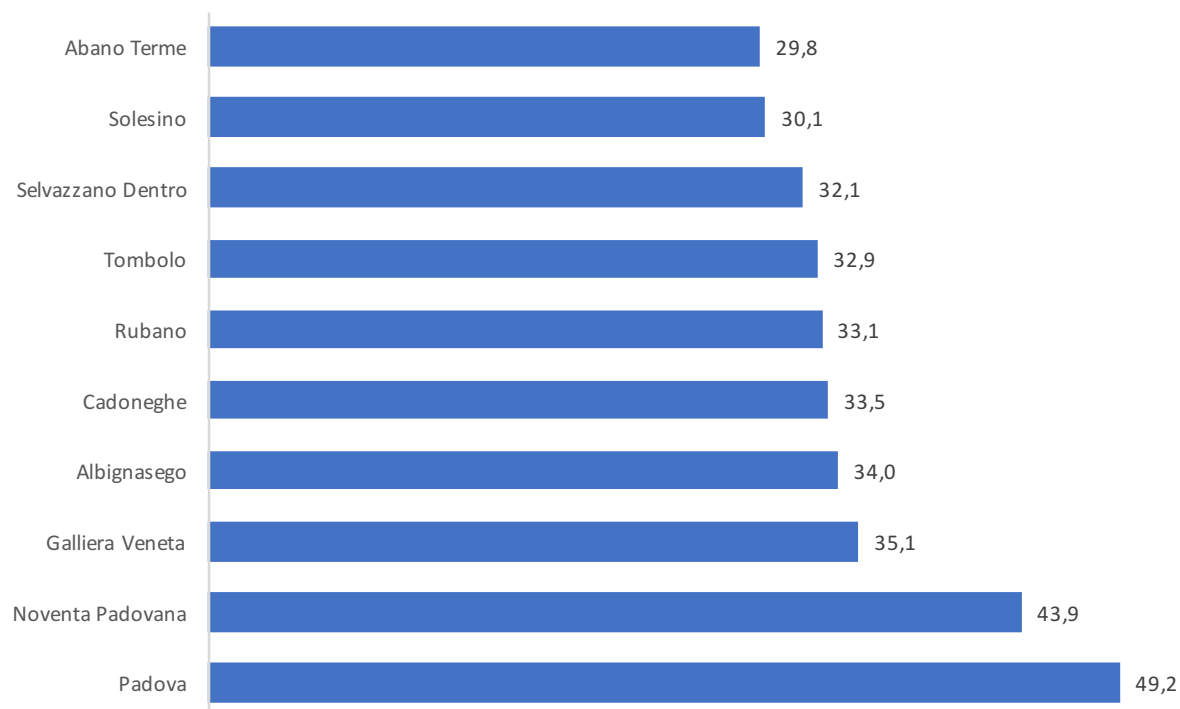
39% dei comuni

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  
maggiore 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

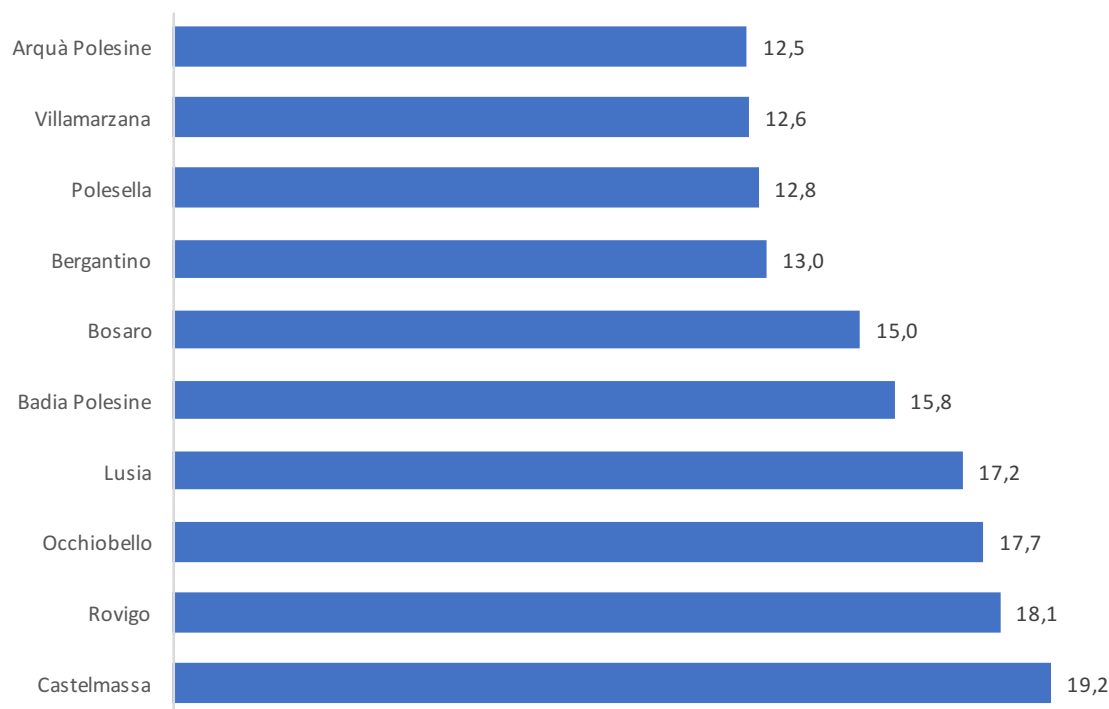
0% dei comuni

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





# Il consumo di suolo delle aree produttive in Veneto

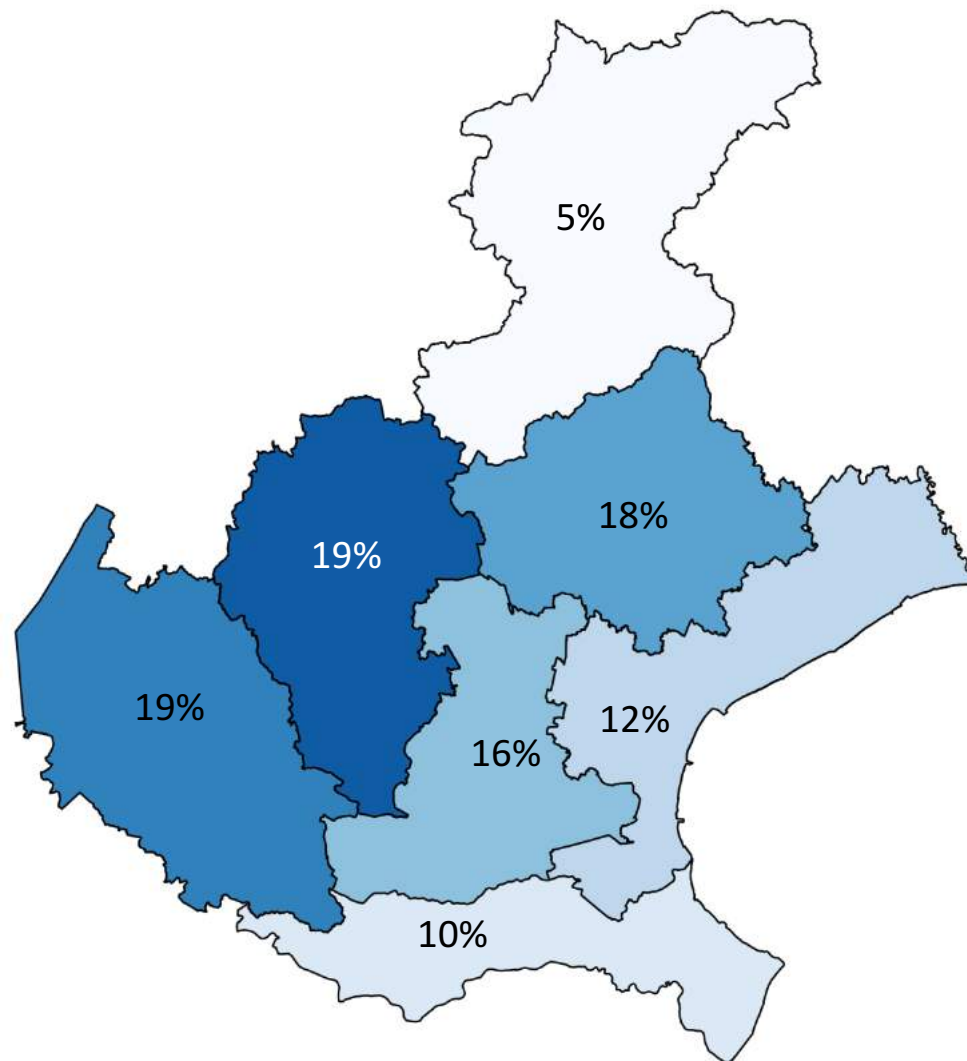
- **5.700** aree produttive in Veneto
- **41.300** ettari di aree produttive
- **2,2%** della superficie del Veneto
- **18,4%** della superficie consumata in Veneto

## Aree 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
<b>Veneto</b>	<b>5679</b>	<b>10</b>	<b>41.295</b>

Fonte: elaborazione Smart Land su dati PTRC 2009

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

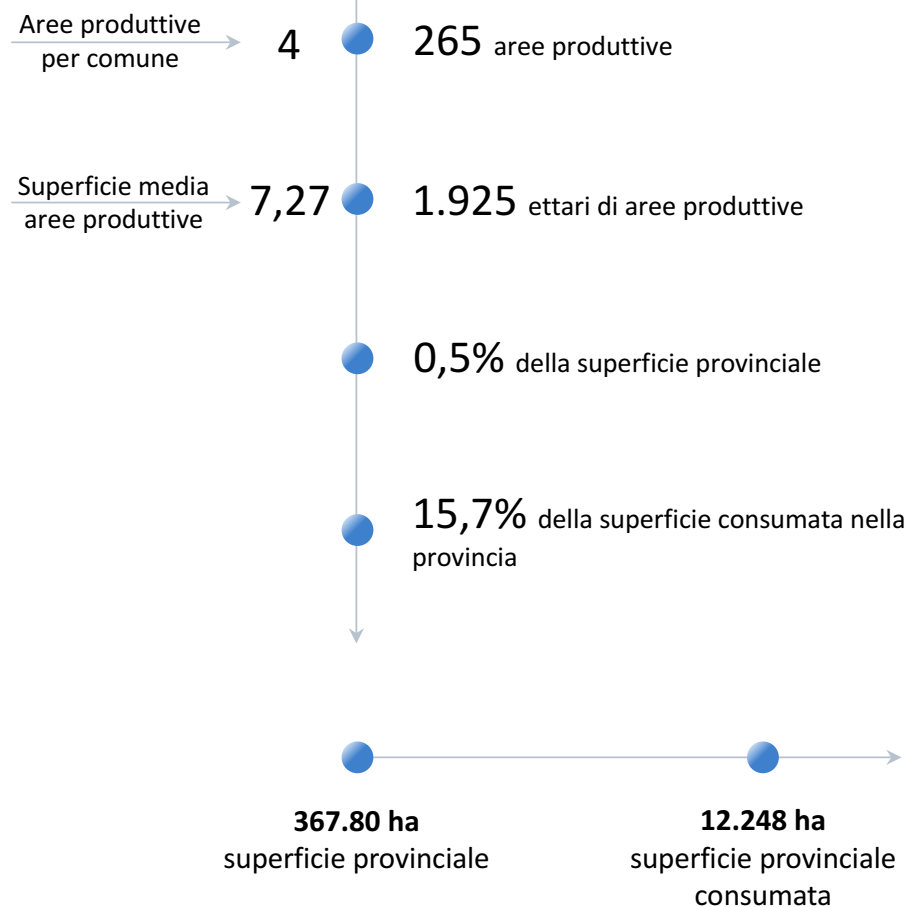


Fonte: elaborazione Smart Land su dati PTRC 2009

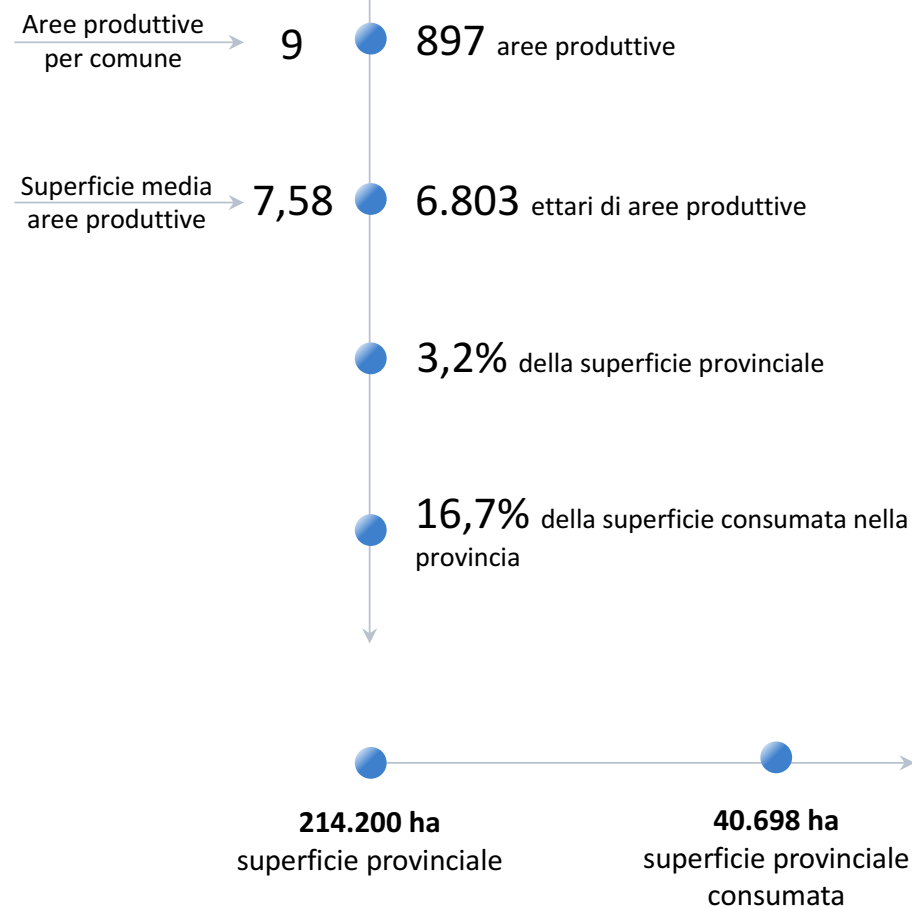
# Rapporto tra produzione e consumo di suolo

## Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto

### BELLUNO



### PADOVA

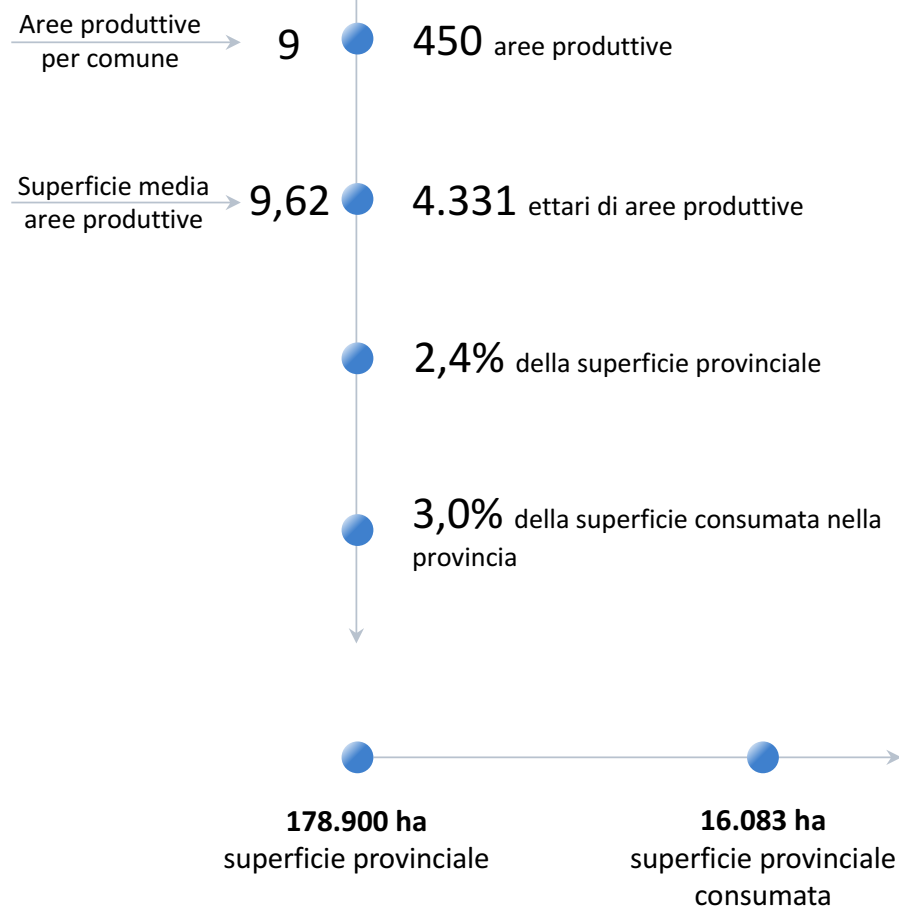




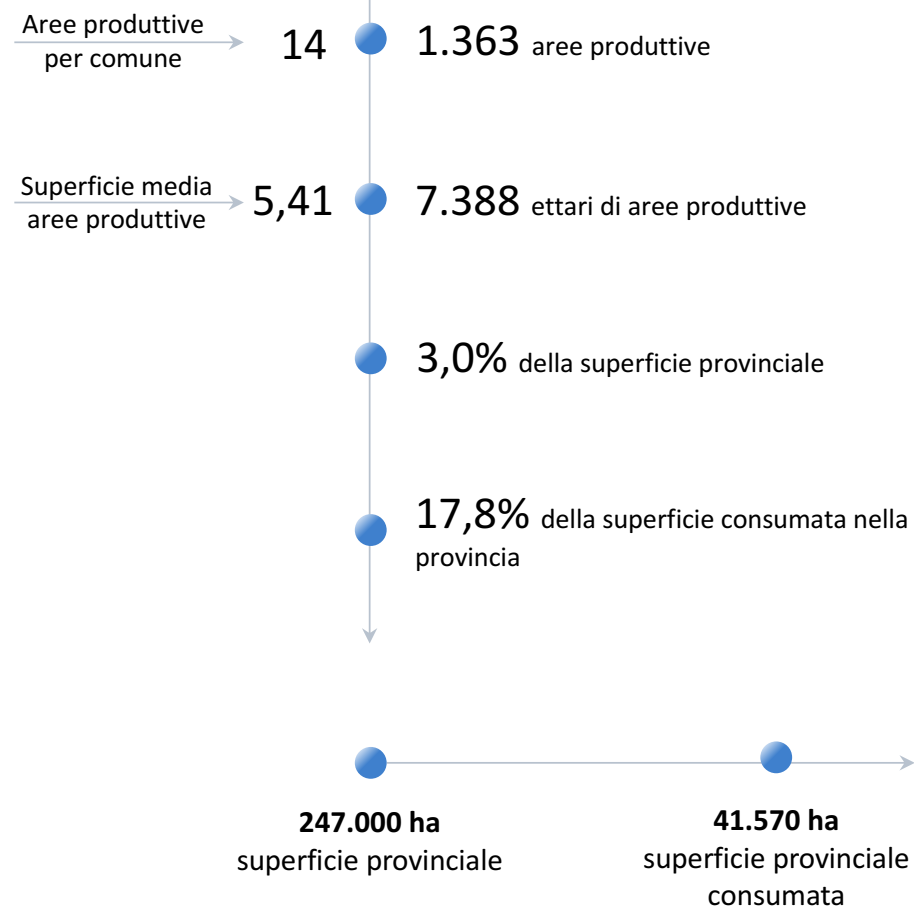
# Rapporto tra produzione e consumo di suolo

## Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto

### ROVIGO



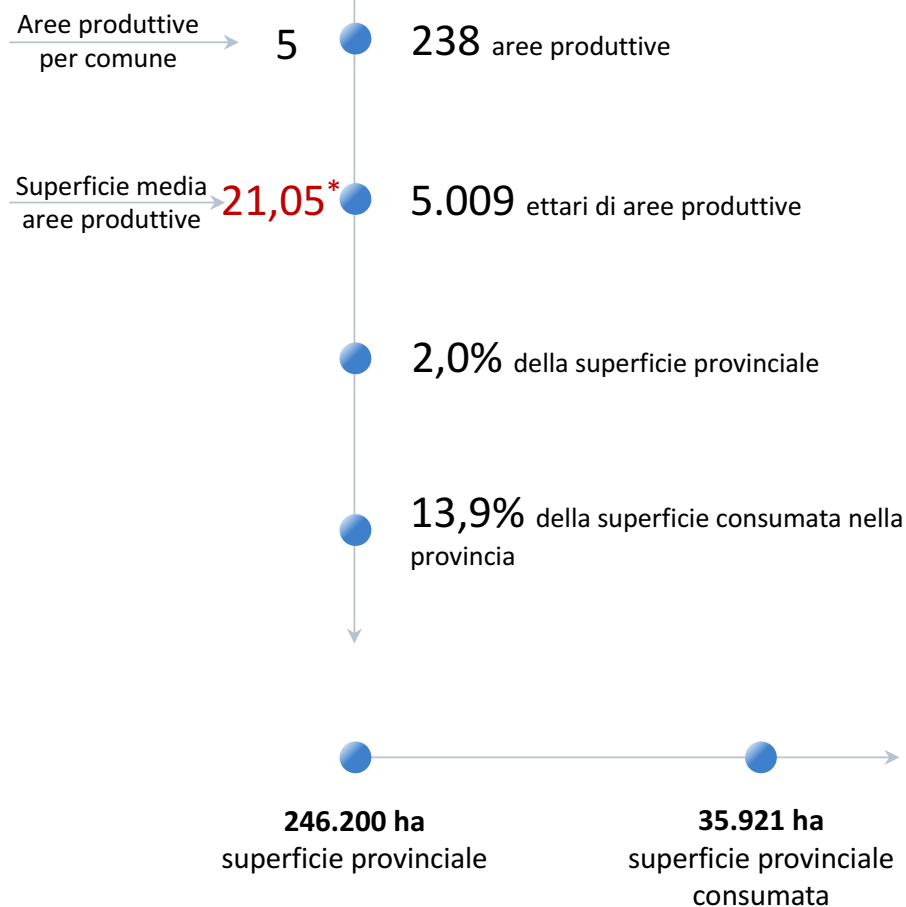
### TREVISO



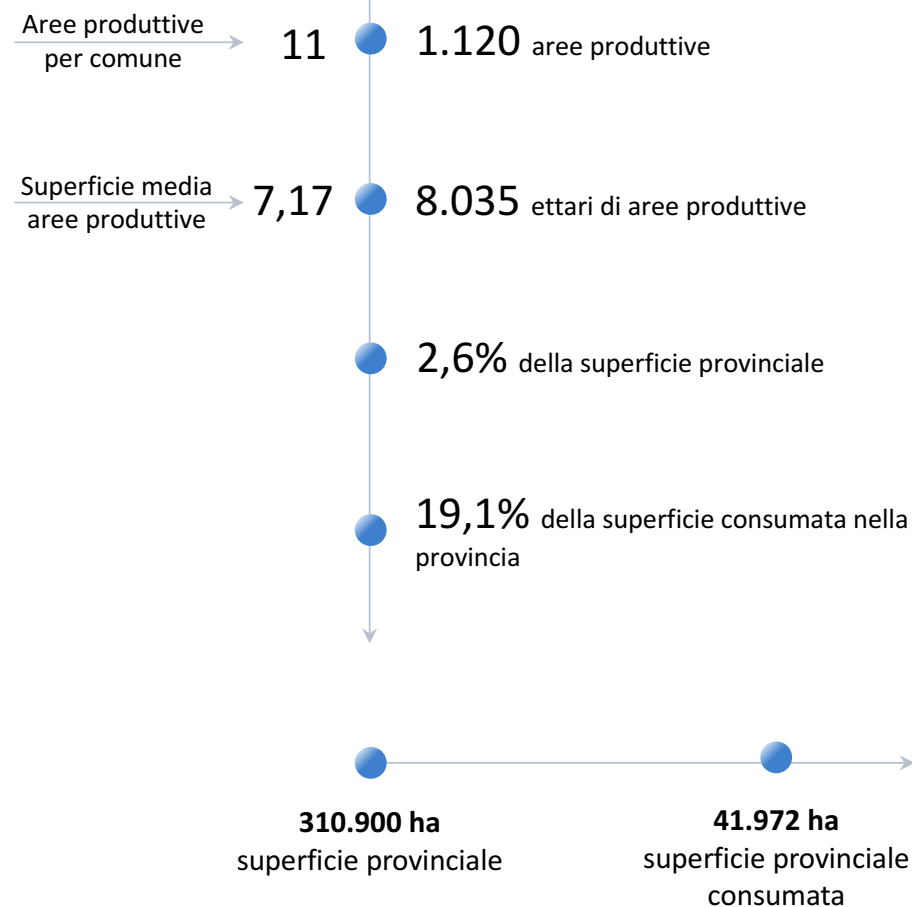
# Rapporto tra produzione e consumo di suolo

## Aree produttive e consumo di suolo nelle province del Veneto

### ● VENEZIA



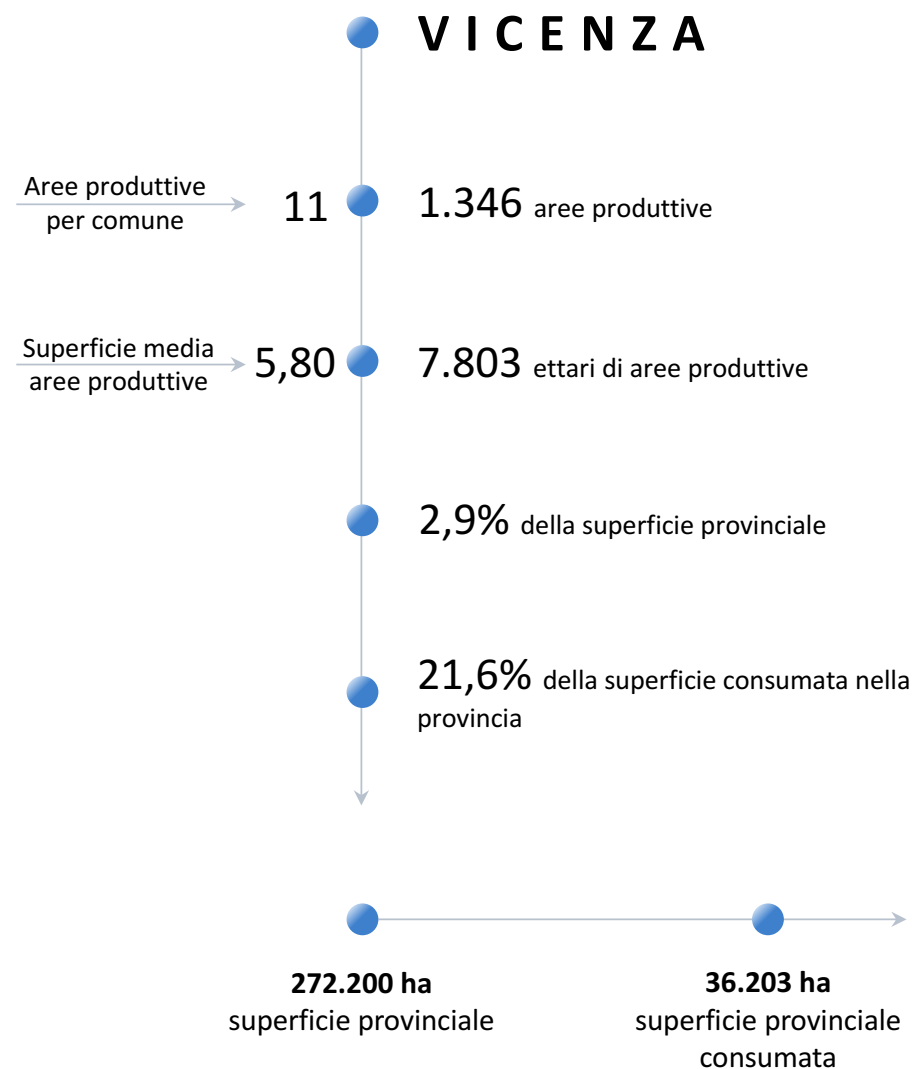
### ● VERONA



\*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

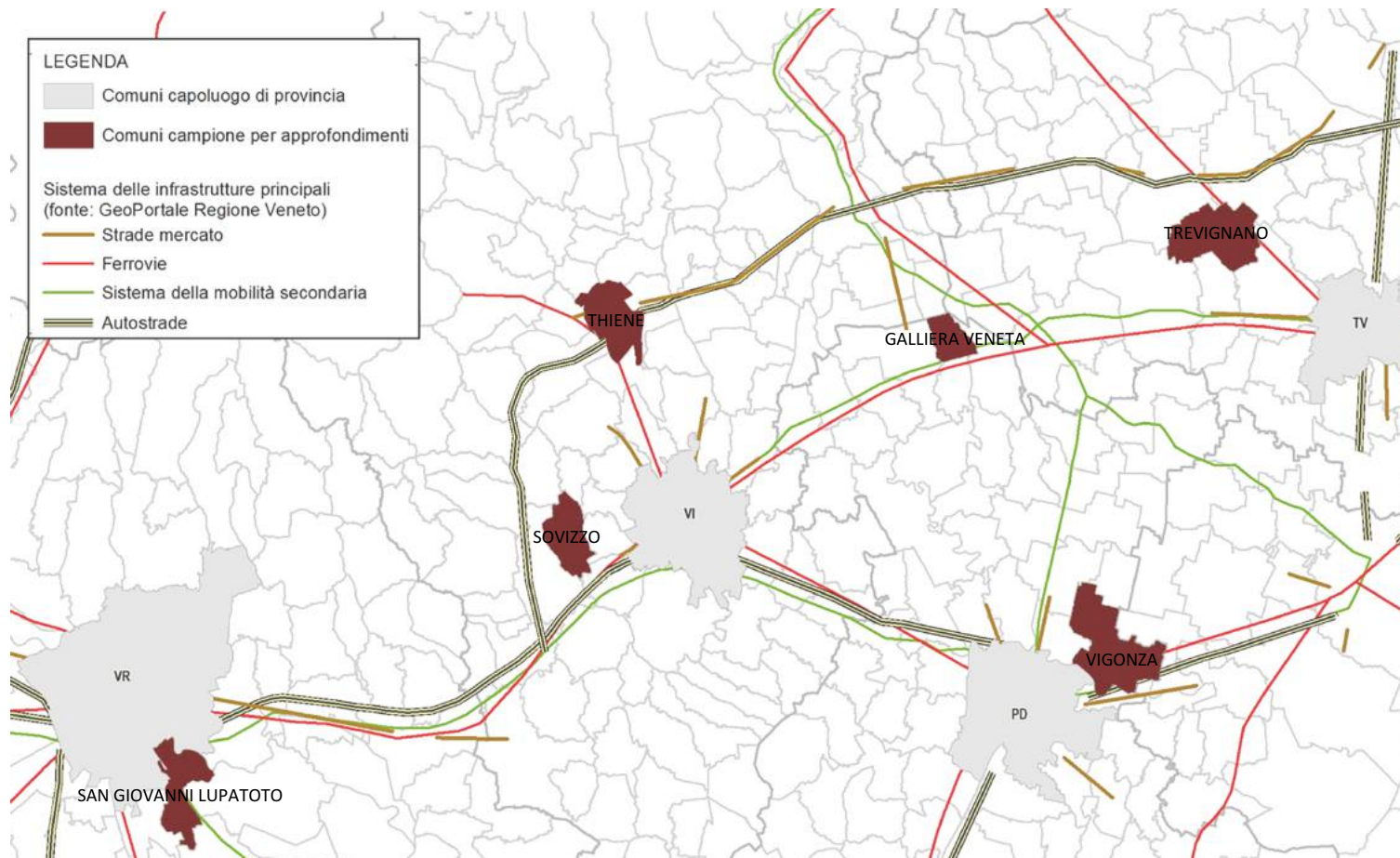
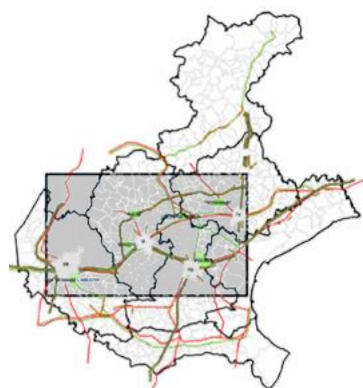
## Thiene

- **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
<b>TREVIGNANO (TV)</b>	10.761
<b>GALLIERA VENETA (PD)</b>	7.146
<b>VIGONZA (PD)</b>	22.748
<b>S. GIOVANNI LUPATOTO (VR)</b>	25.066
<b>SOVIZZO (VI)</b>	7.500
<b>THIENE (VI)</b>	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

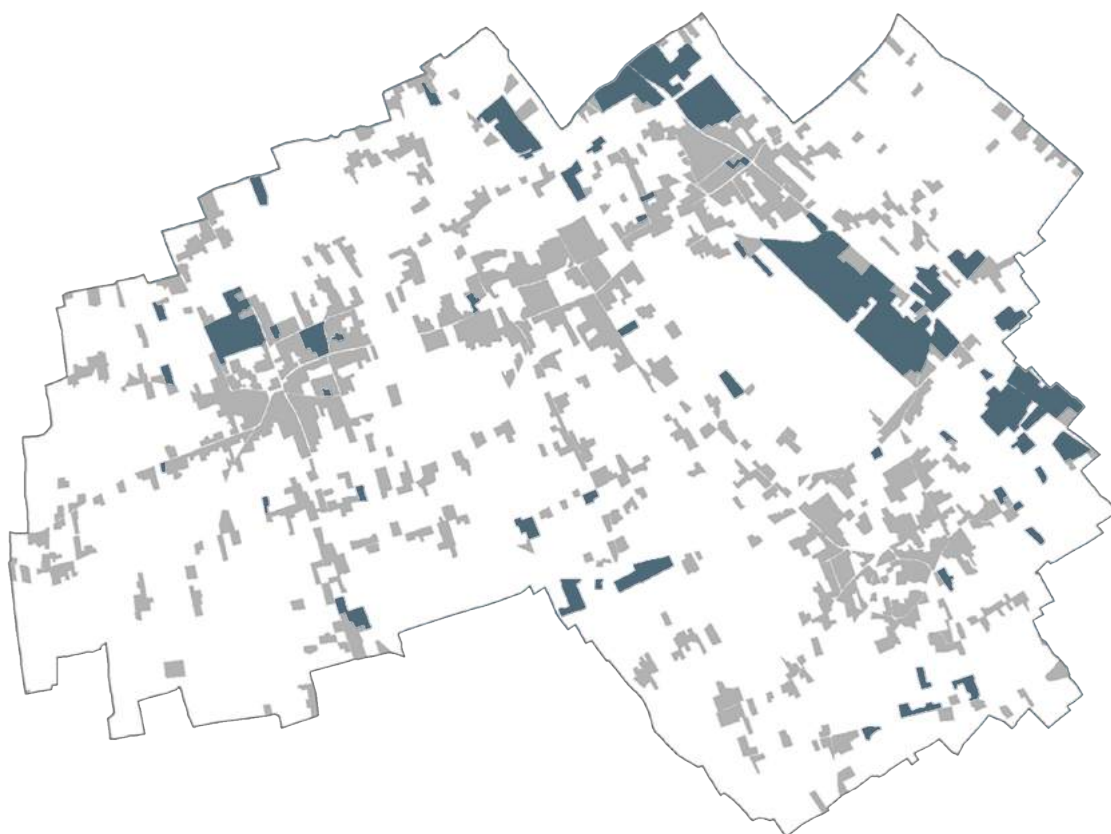


# Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 20,8%

## Comune di TREVIGNANO - TV

### LEGENDA:

-  Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)  
(fonti: 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]	-
<b>Urb. Produttivo *</b>	<b>150</b>	<b>6</b>	<b>26</b>
<b>Urb. Residenziale *</b>	<b>435</b>	<b>16</b>	<b>74</b>
Urbanizzata (tot.)	585	-	[100]
Non urbanizzata	2.065	78	-



\* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

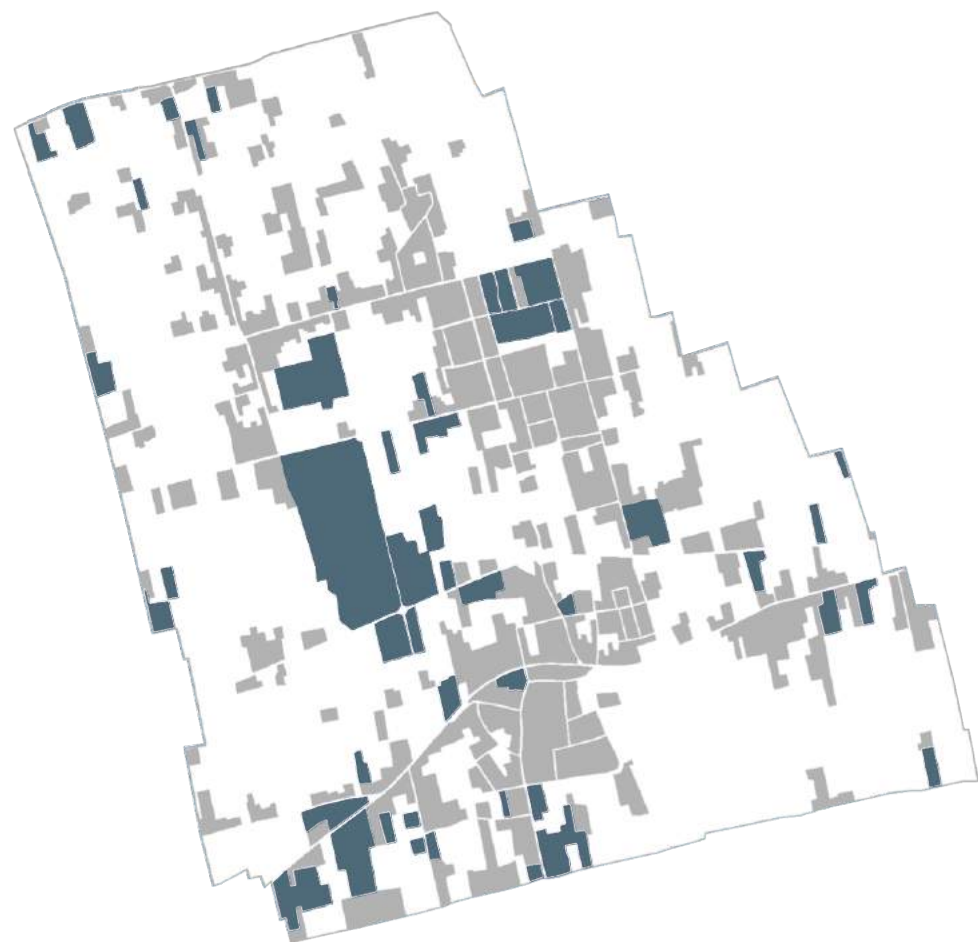
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

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

Comune di GALLIERA VENETA - PD

## LEGENDA:

-  Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)  
(fonti: 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]	-
<b>Urb. Produttivo *</b>	<b>82</b>	<b>9</b>	<b>29</b>
<b>Urb. Residenziale *</b>	<b>196</b>	<b>22</b>	<b>71</b>
Urbanizzata (tot.)	278	-	[100]
Non urbanizzata	617	69	-



\* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

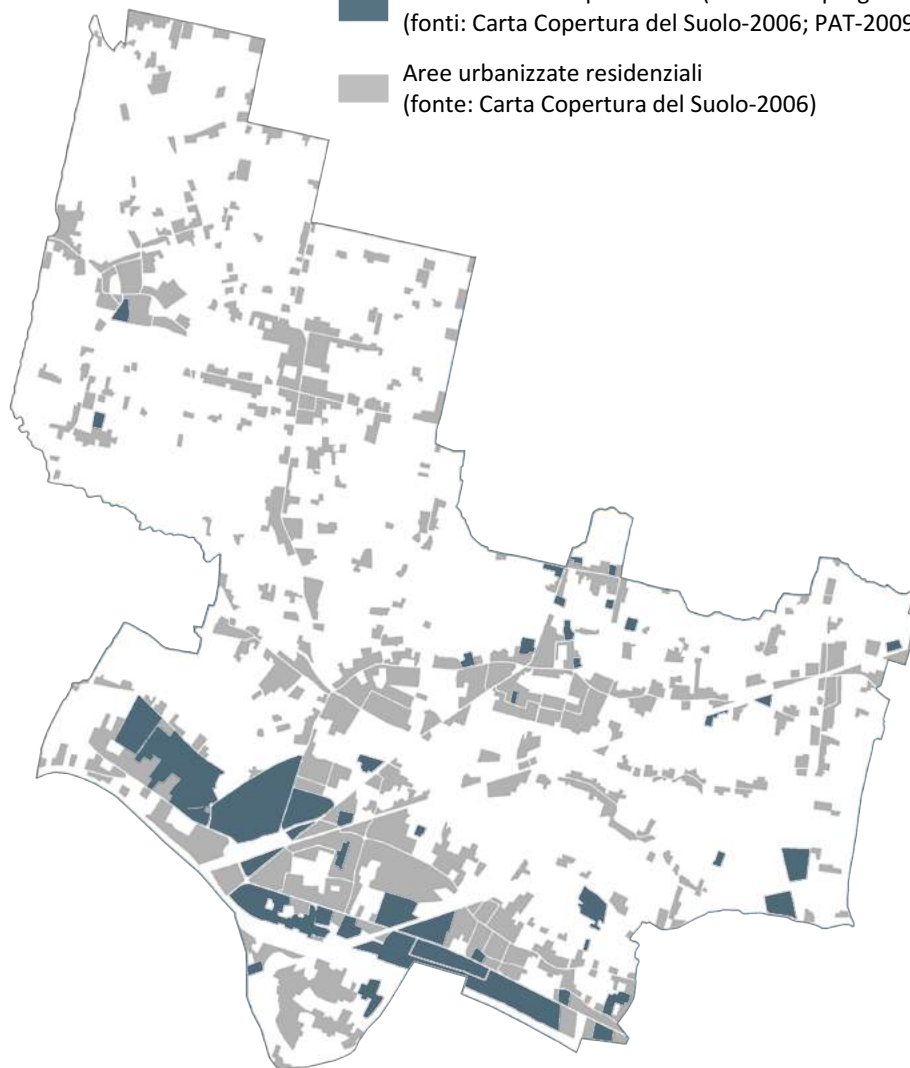
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

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

## Comune di VIGONZA- PD

### LEGENDA:

-  Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)  
(fonti: 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]	-
<b>Urb. Produttivo *</b>	<b>195</b>	<b>6</b>	<b>23</b>
<b>Urb. Residenziale *</b>	<b>654</b>	<b>20</b>	<b>77</b>
Urbanizzata (tot.)	849	-	[100]
Non urbanizzata	2483	75	-



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

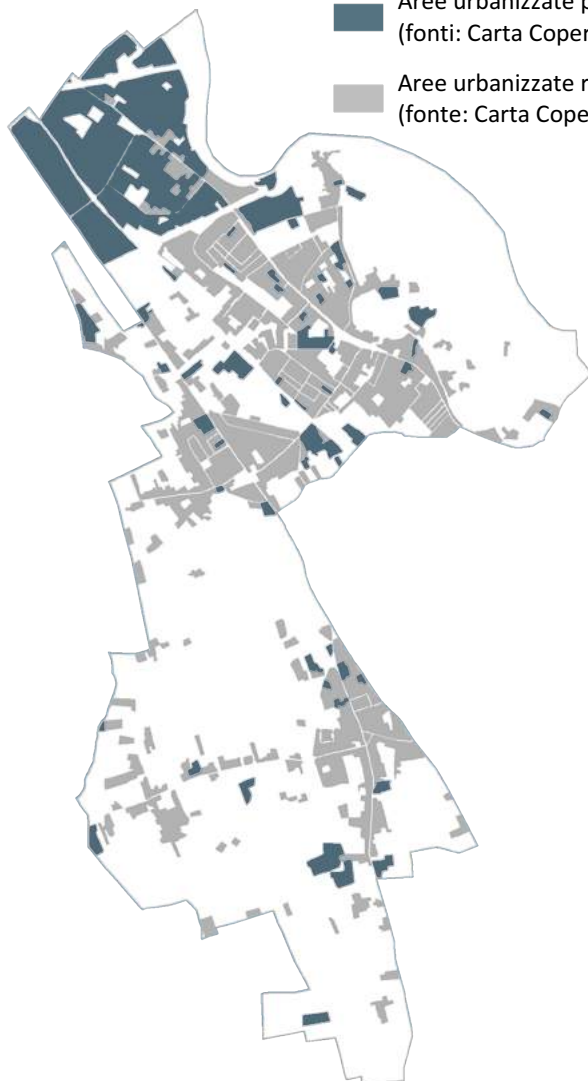
\* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

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

## Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO - VR

### LEGENDA:

-  Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)  
(fonti: 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]	-
<b>Urb. Produttivo *</b>	<b>214</b>	<b>11</b>	<b>37</b>
<b>Urb. Residenziale *</b>	<b>370</b>	<b>19</b>	<b>63</b>
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




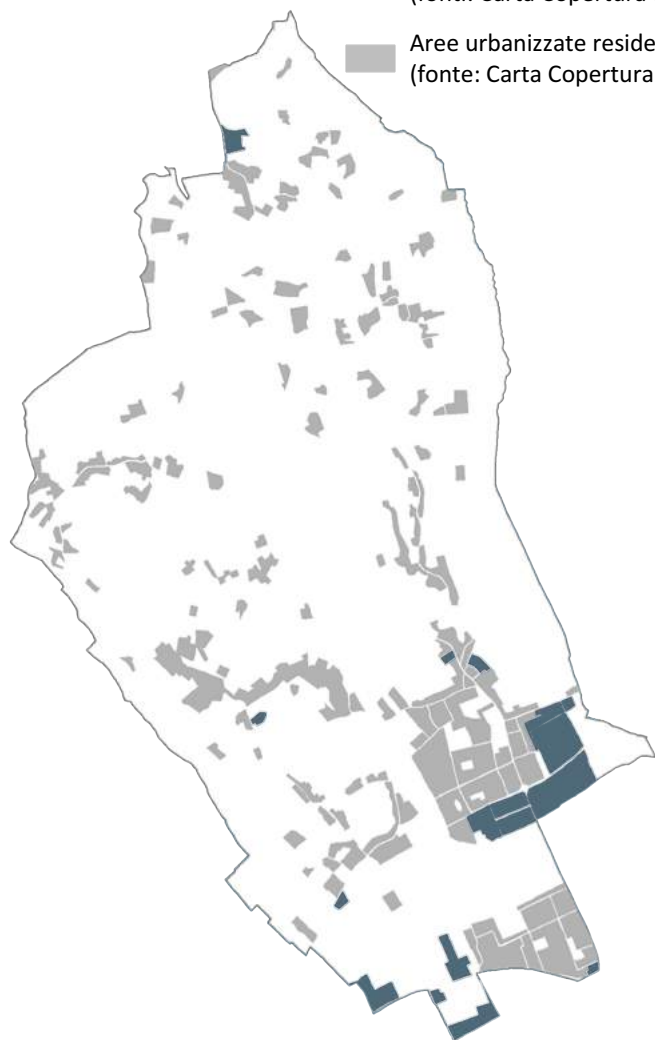
# Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 16,9%

## Comune di SOVIZZO - VI

### LEGENDA:

 Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)  
(fonti: 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]	-
<b>Urb. Produttivo *</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>18</b>
<b>Urb. Residenziale *</b>	<b>199</b>	<b>13</b>	<b>82</b>
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

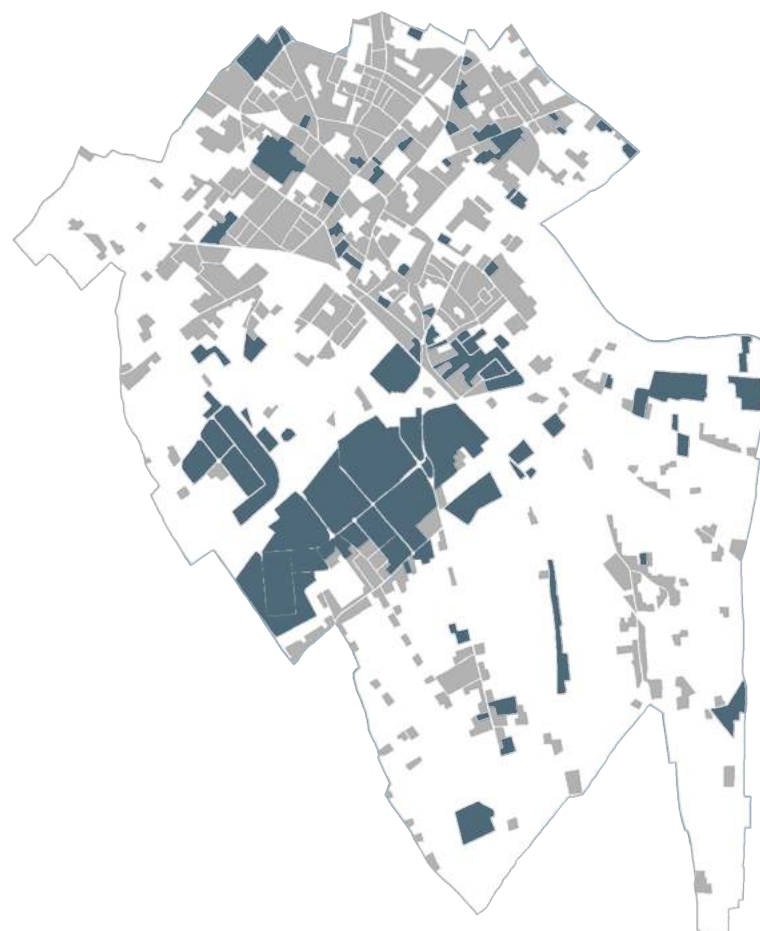
# Aree produttive e residenziali: superficie consumata = 38,6%

## Comune di THIENE - VI

### LEGENDA:

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

 Aree urbanizzate residenziali  
(fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



40%

Aree urbanizzate produttive



60%

Aree urbanizzate residenziali

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

\* I dati si riferiscono alla prevalenza della destinazione.

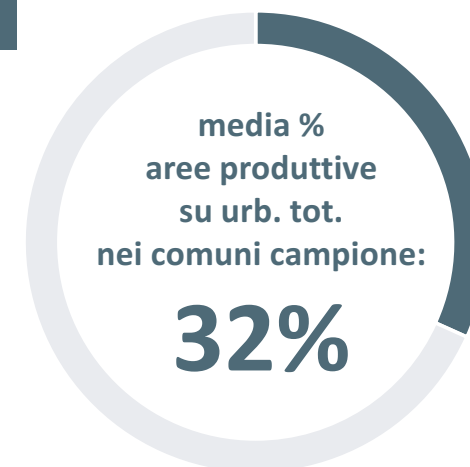
Fonte: elaborazione Smart Land su dati della Regione Veneto - 2012

## 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
<b>MEDIA</b>	<b>157</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>MEDIA PESATA</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>32</b>

Fonte: elaborazione e stime Smart Land su indagini dirette







## Sono 44.900 gli edifici inutilizzati nel territorio secondo l'Istat

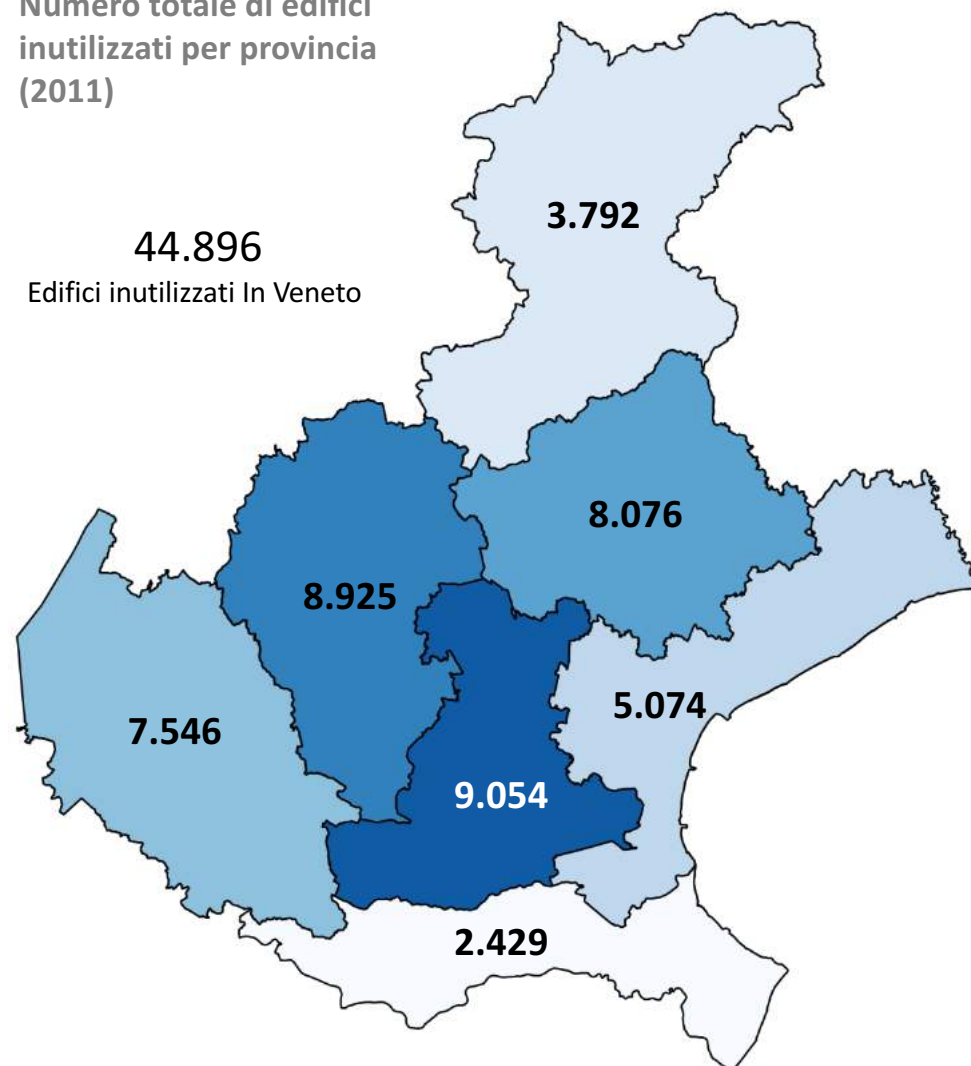
Secondo il censimento ISTAT in Veneto il patrimonio inutilizzato valutato in termini di edifici pesa mediamente il 3,7% sul totale del totale del patrimonio edificato residenziale e non residenziale.

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%
<b>Veneto</b>	<b>3,7%</b>

Fonte: dati censimento ISTAT 2011

Numero totale di edifici inutilizzati per provincia (2011)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati ISTAT



# 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.

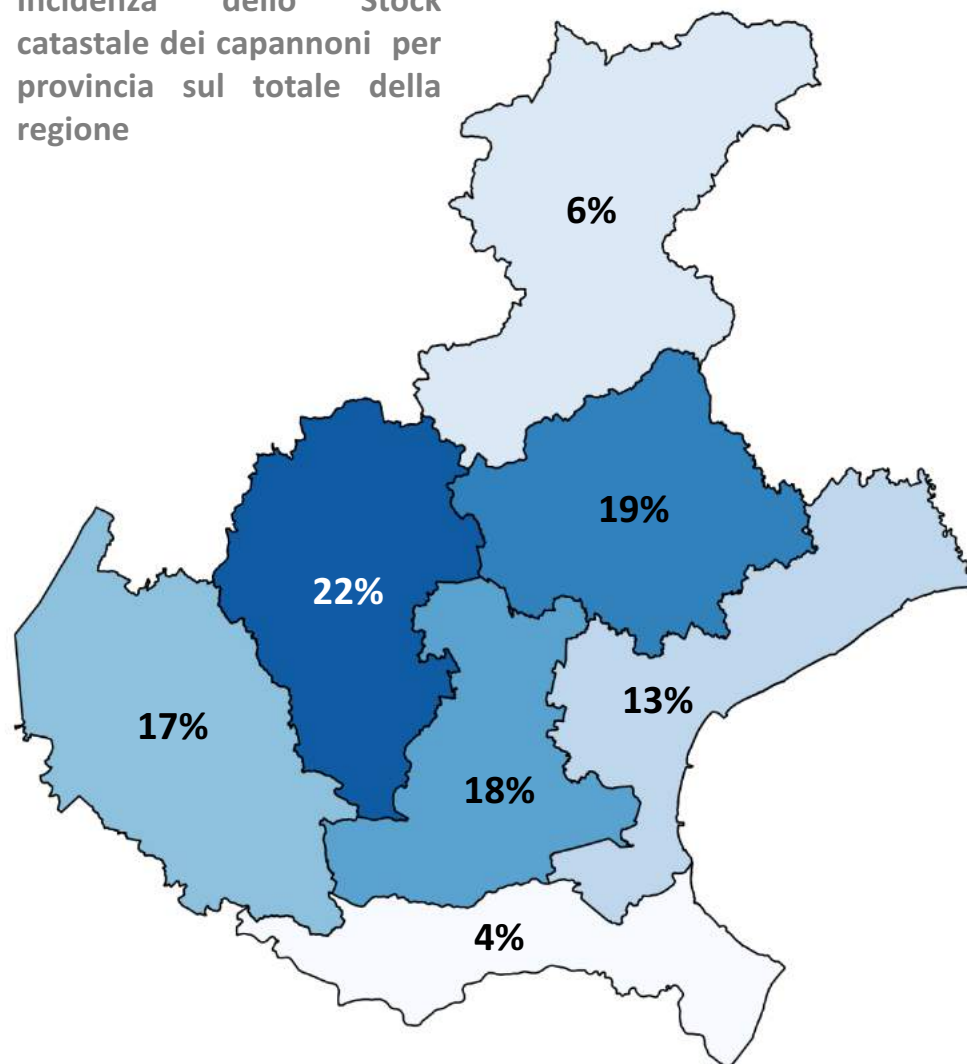
**NB** Tutta l'analisi seguente e le stime fanno riferimento a questo segmento

### 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
<b>Totale</b>	<b>91.846</b>

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:

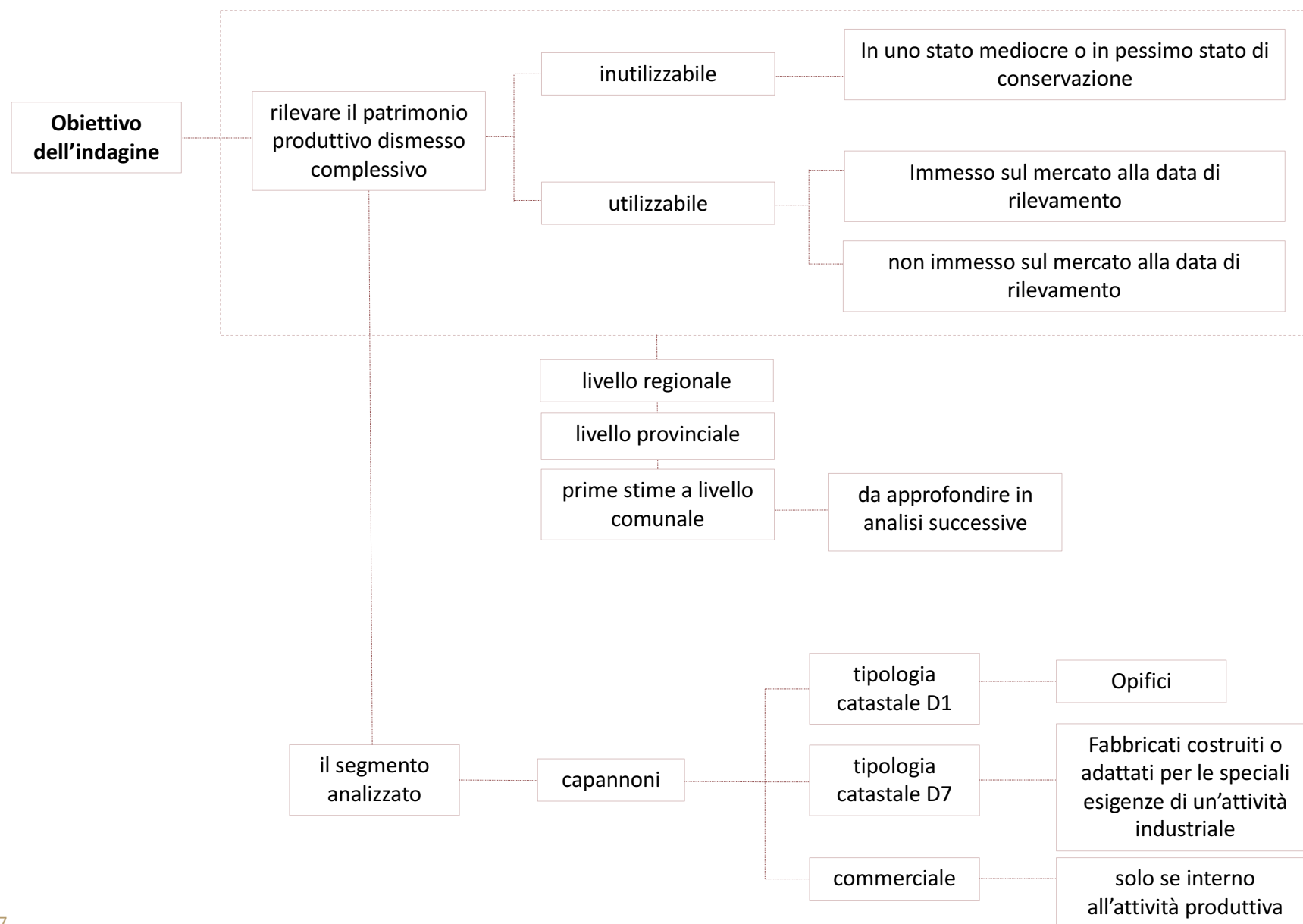
- 1 - la costruzione di variabili e indicatori sulla base dei dati disponibili reperiti dalle principali fonti ufficiali** (ISTAT, OMI-Agenzia delle Entrate, Catasto, portali immobiliari, ecc.)
- 2 - il rilevamento approfondito mediante comuni campione con costruzione di indici territoriali**

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:

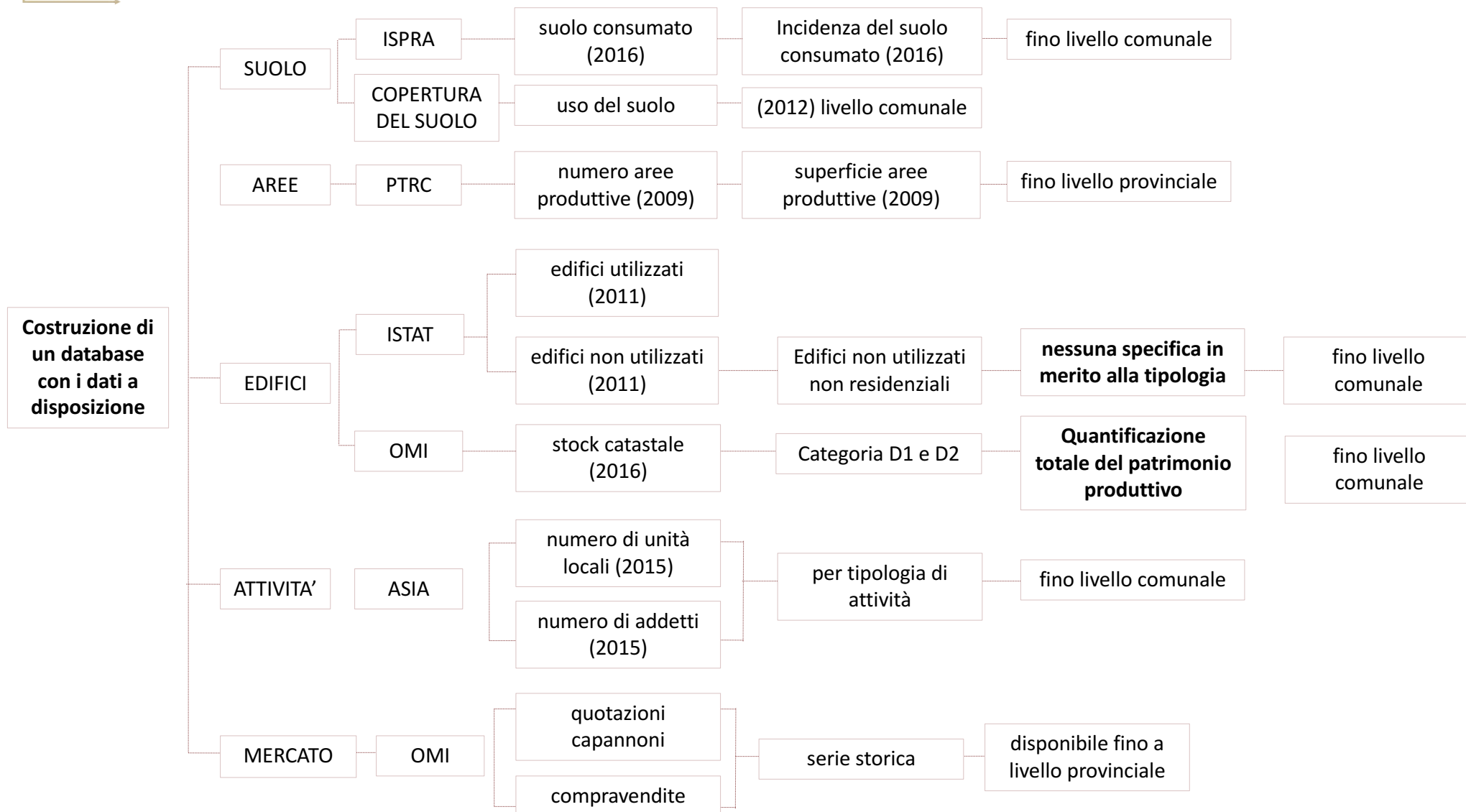
- l'incidenza del **patrimonio dismesso non utilizzabile** rispetto il patrimonio dismesso utilizzabile. Per patrimonio dismesso non utilizzabile si fa riferimento agli edifici in pessimo o mediocre stato che richiedono la demolizione o un intervento di ristrutturazione prima di essere immessi sul mercato 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



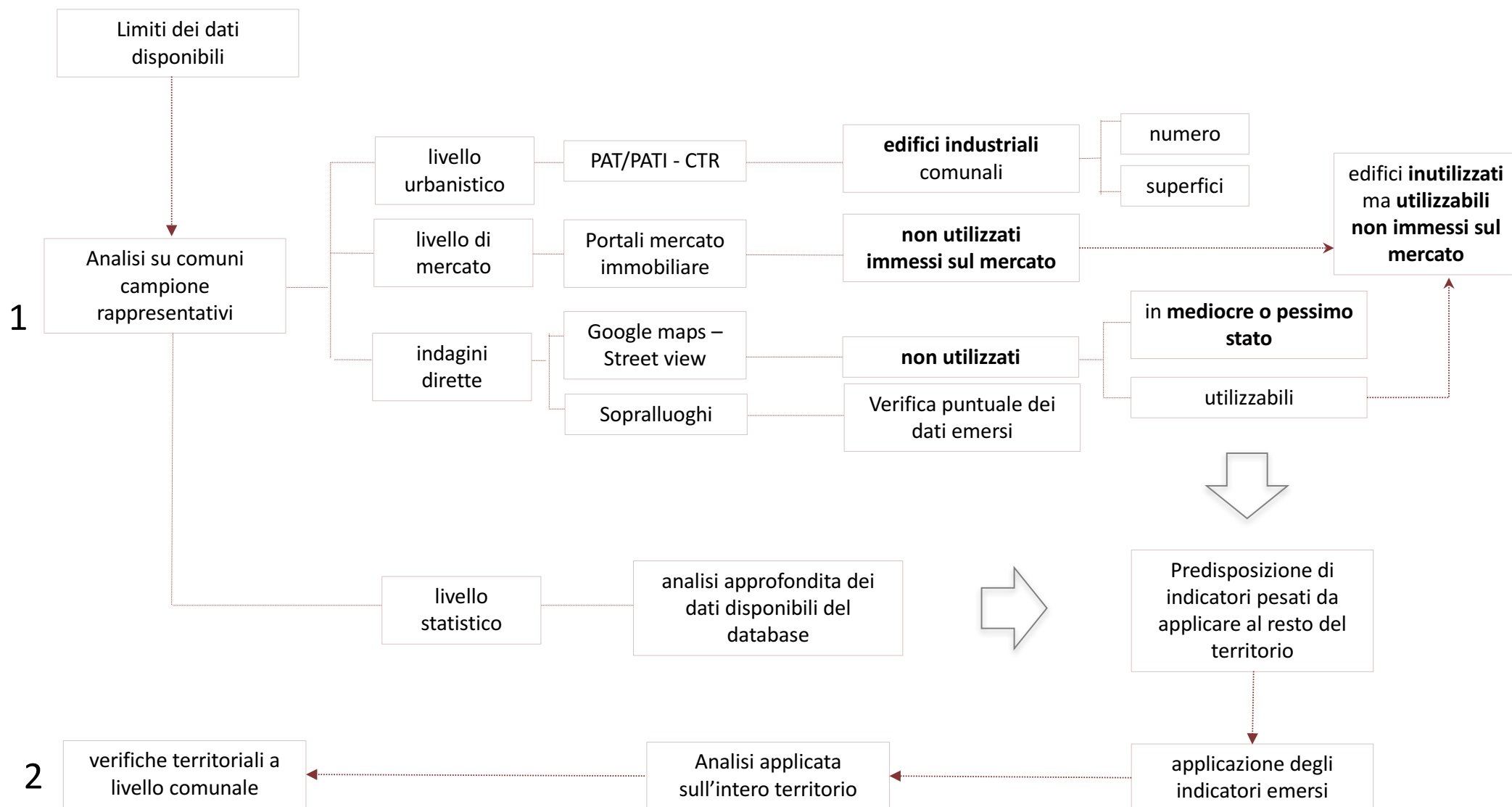


## La costruzione di un database originale per le analisi

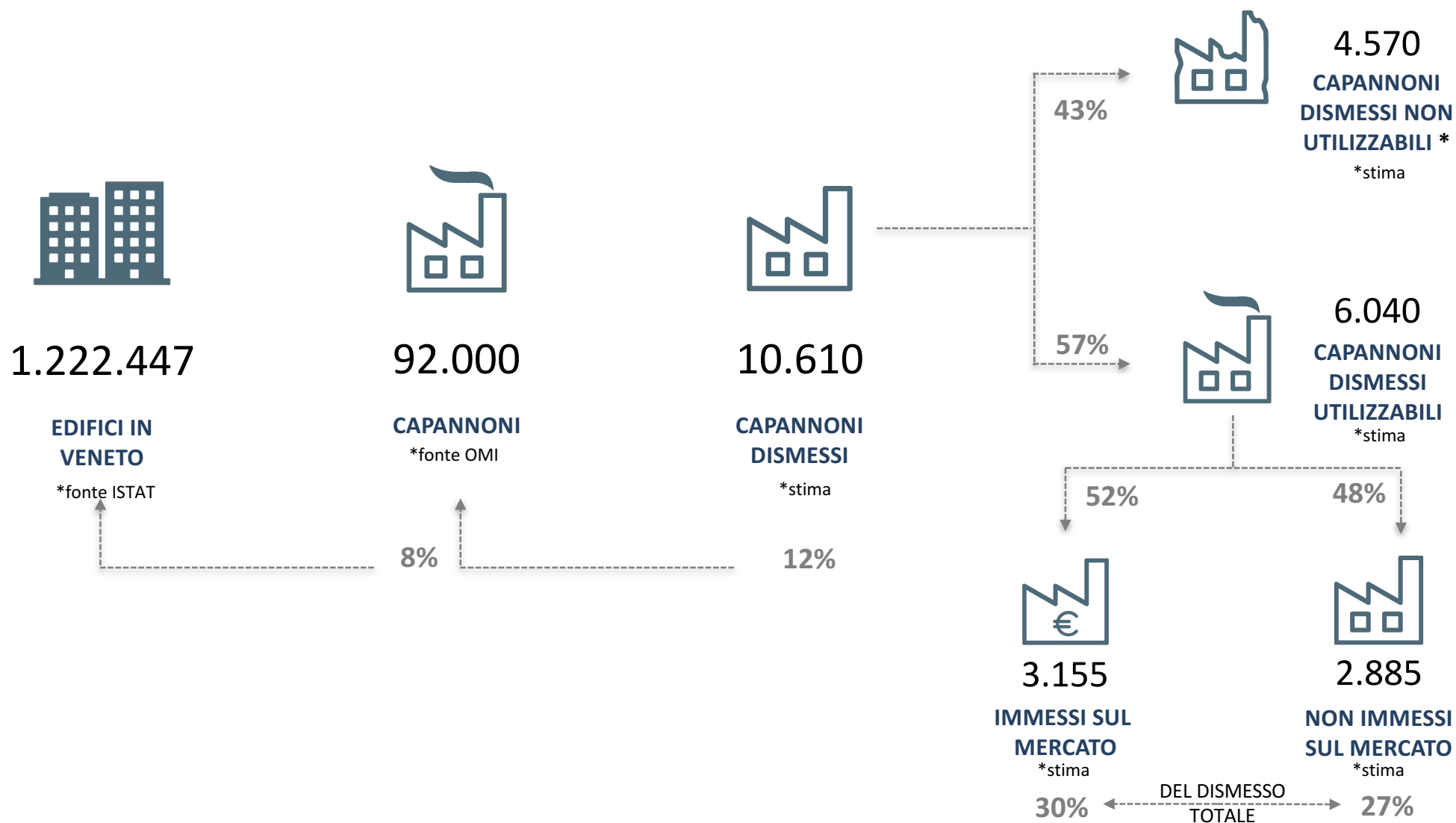


Attraverso i dati disponibili non è possibile giungere ad una stima del patrimonio produttivo dismesso alle diverse scale territoriali. Per tale motivo si è deciso di affiancare all'analisi statistica un'analisi approfondita su comuni campione rappresentativi del territorio attraverso i quali estrapolare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

# La metodologia di analisi

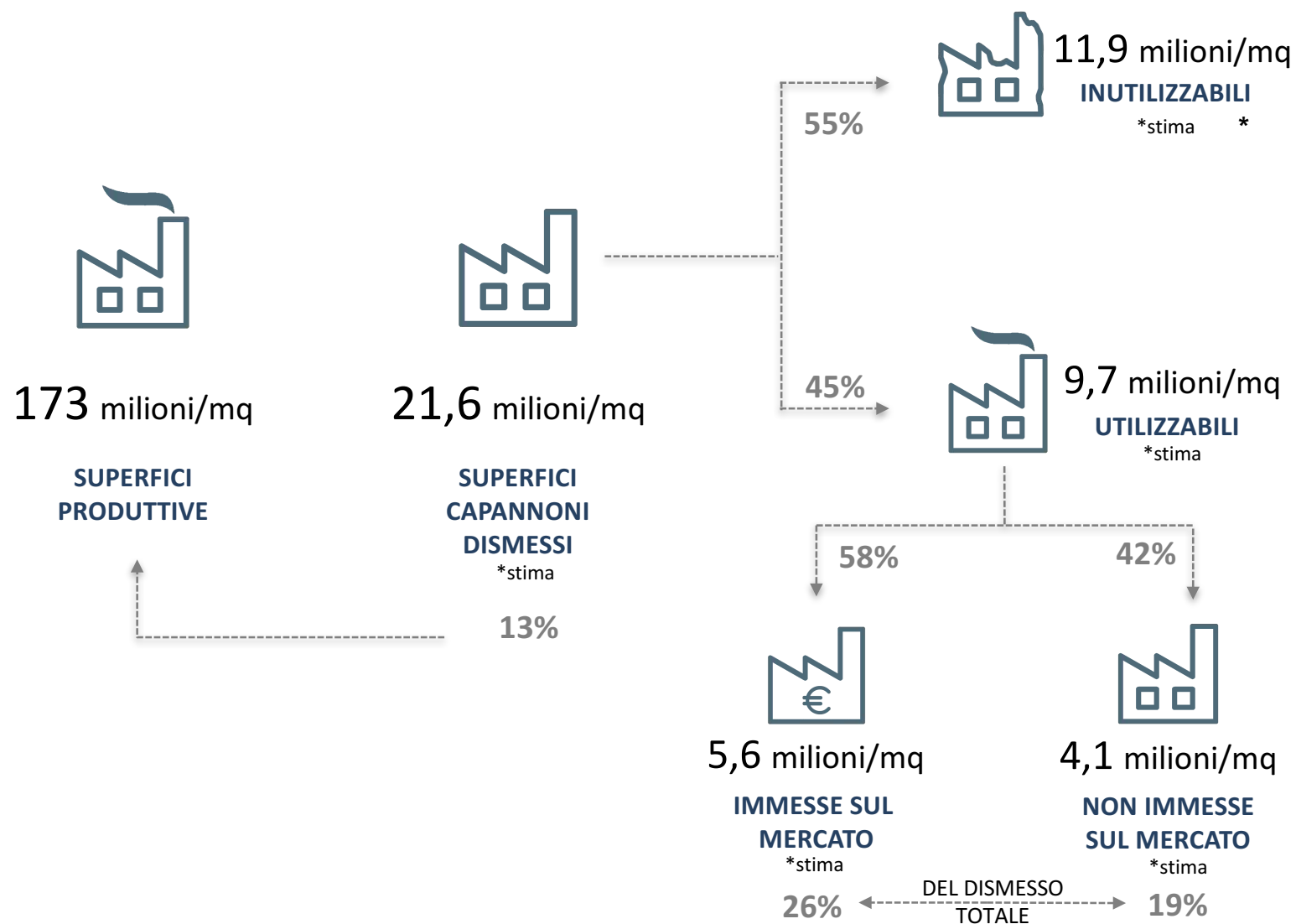


# Stima del patrimonio industriale dismesso in Veneto (unità)



\*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

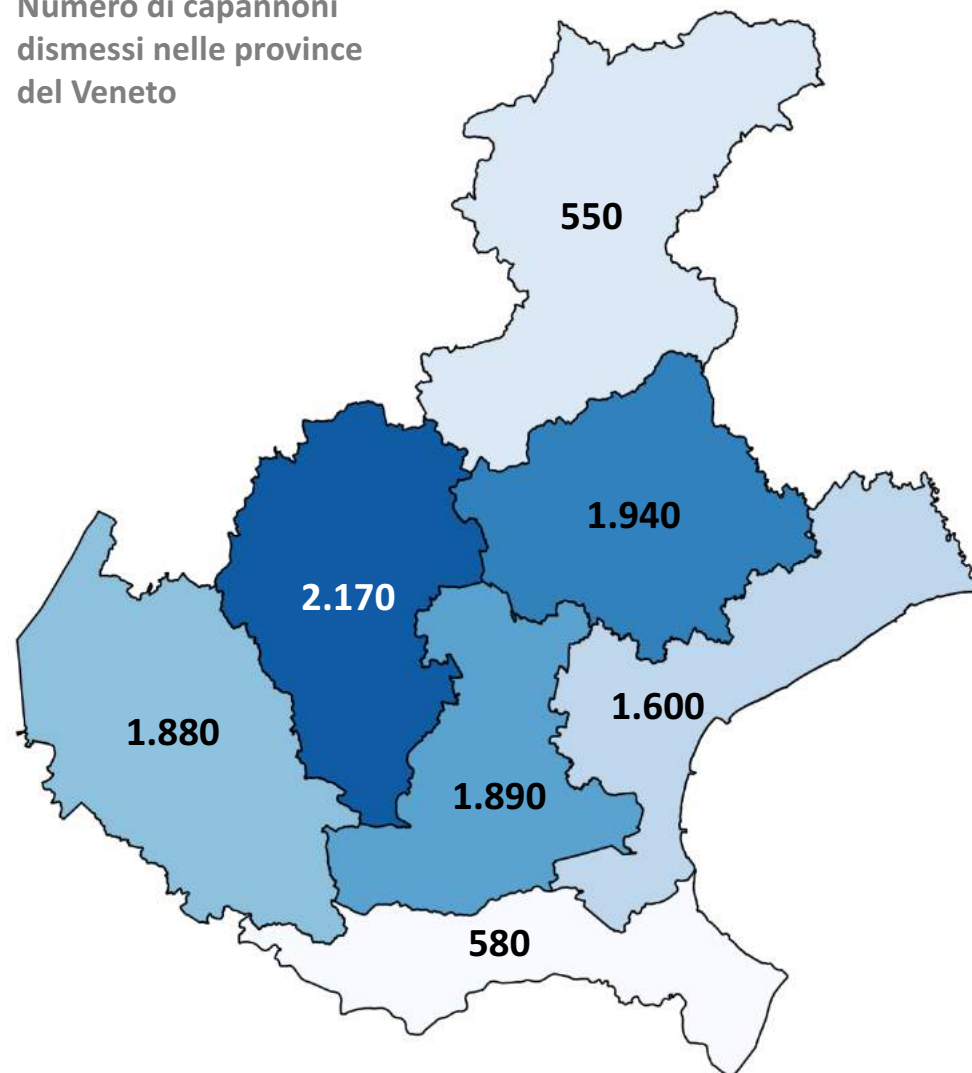
L'analisi mediante sistema di campionamento ha permesso di stimare a circa 10.600 i capannoni dismessi in regione. L'incidenza del dismesso sul totale del patrimonio produttivo è pari al 12%.

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

# Stima dei capannoni dismessi nelle province del Veneto

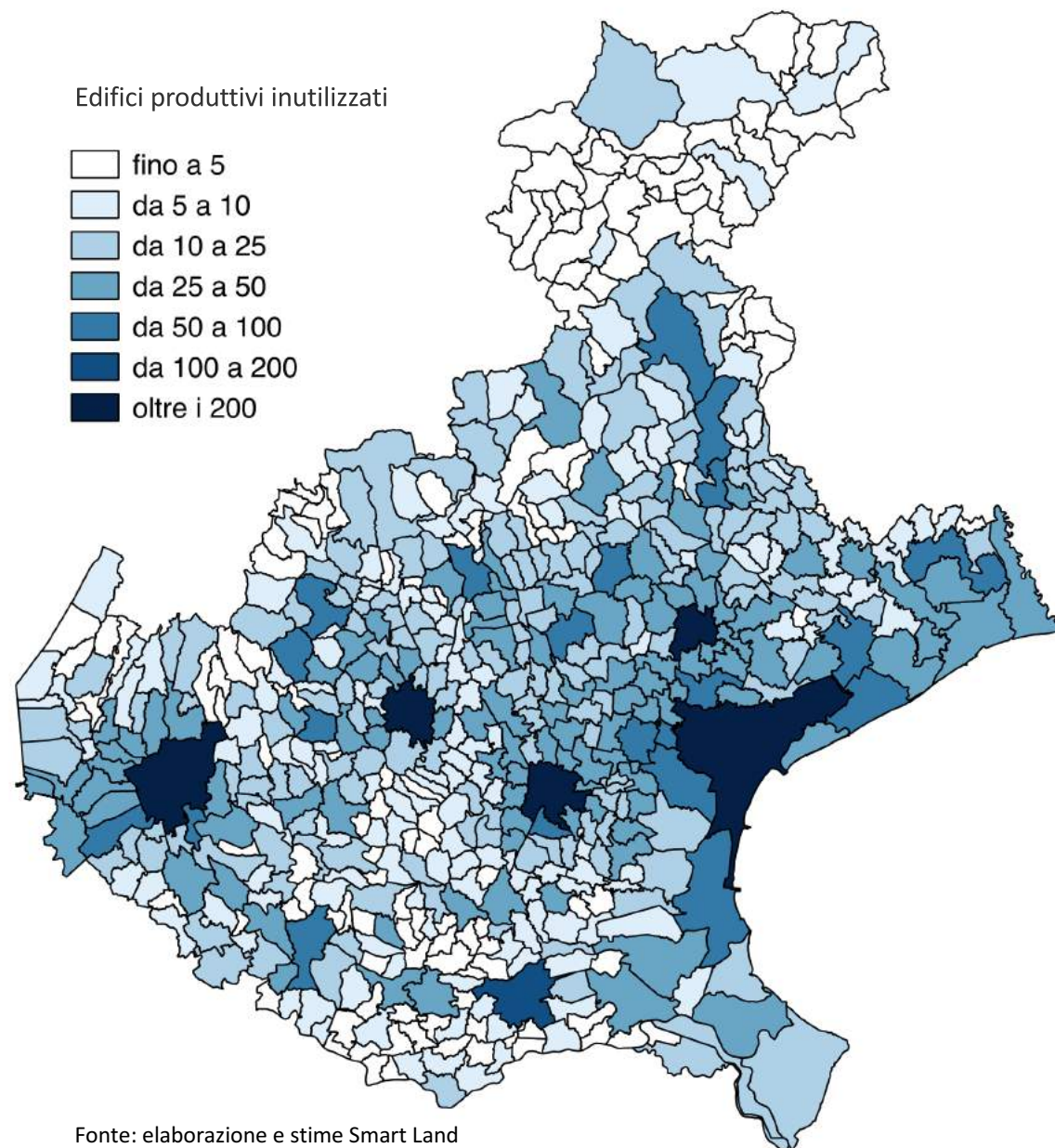
	B E L L U N O	T R E V I S O	R O V I G O
 <b>92.000</b> edifici produttivi * Fonte OMI	<b>5.170</b> Capannoni * Fonte OMI <b>6%</b> dei capannoni del Veneto	<b>17.050</b> Capannoni * Fonte OMI <b>19%</b> dei capannoni del Veneto	<b>3.975</b> Capannoni * Fonte OMI <b>4%</b> dei capannoni del Veneto
 <b>10.610</b> capannoni dismessi * stima	<b>550</b> capannoni dismessi * stima <b>5%</b> dei capannoni dismessi in Veneto	<b>1.940</b> capannoni dismessi * stima <b>18%</b> dei capannoni dismessi in Veneto	<b>580</b> capannoni dismessi * stima <b>5%</b> 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
fino 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



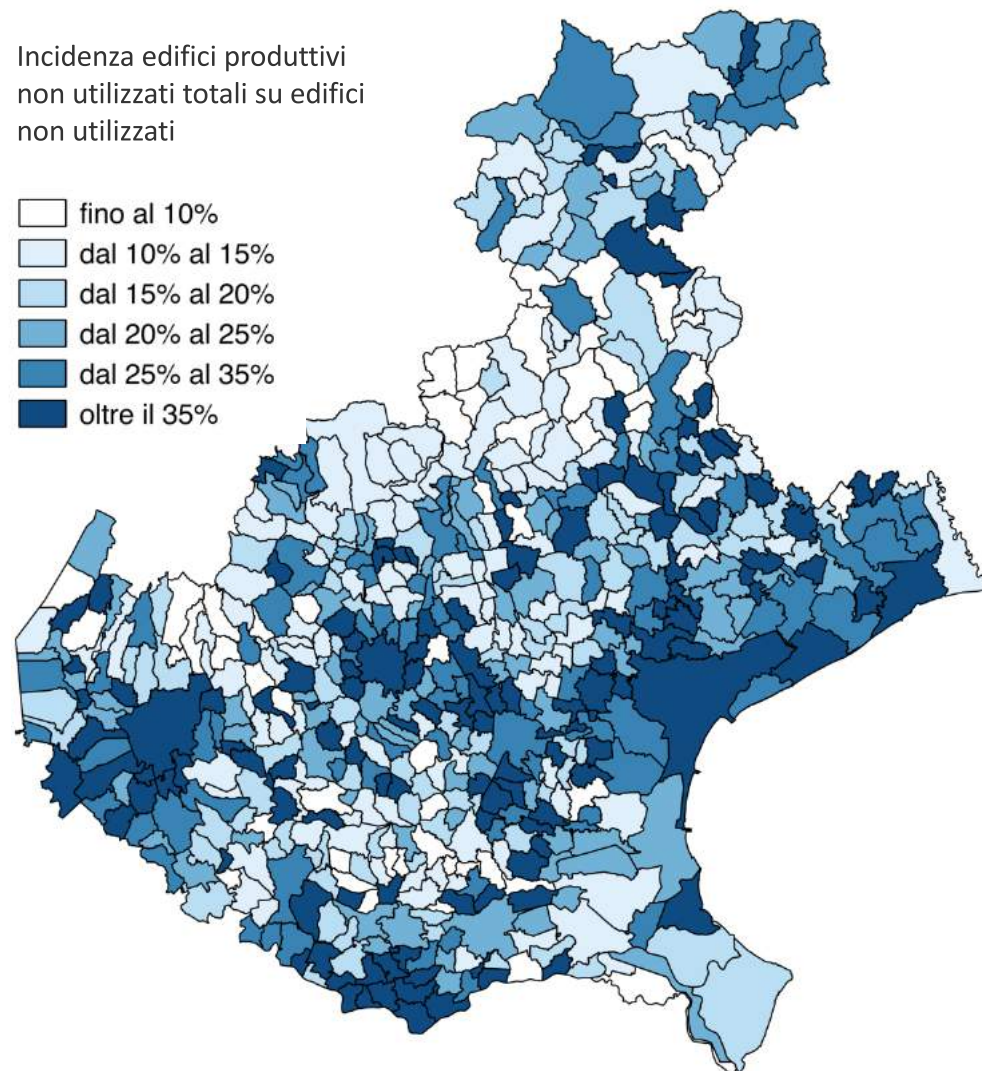
Fonte: elaborazione e stime Smart Land

# 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



Fonte: elaborazione e stime Smart Land





# 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

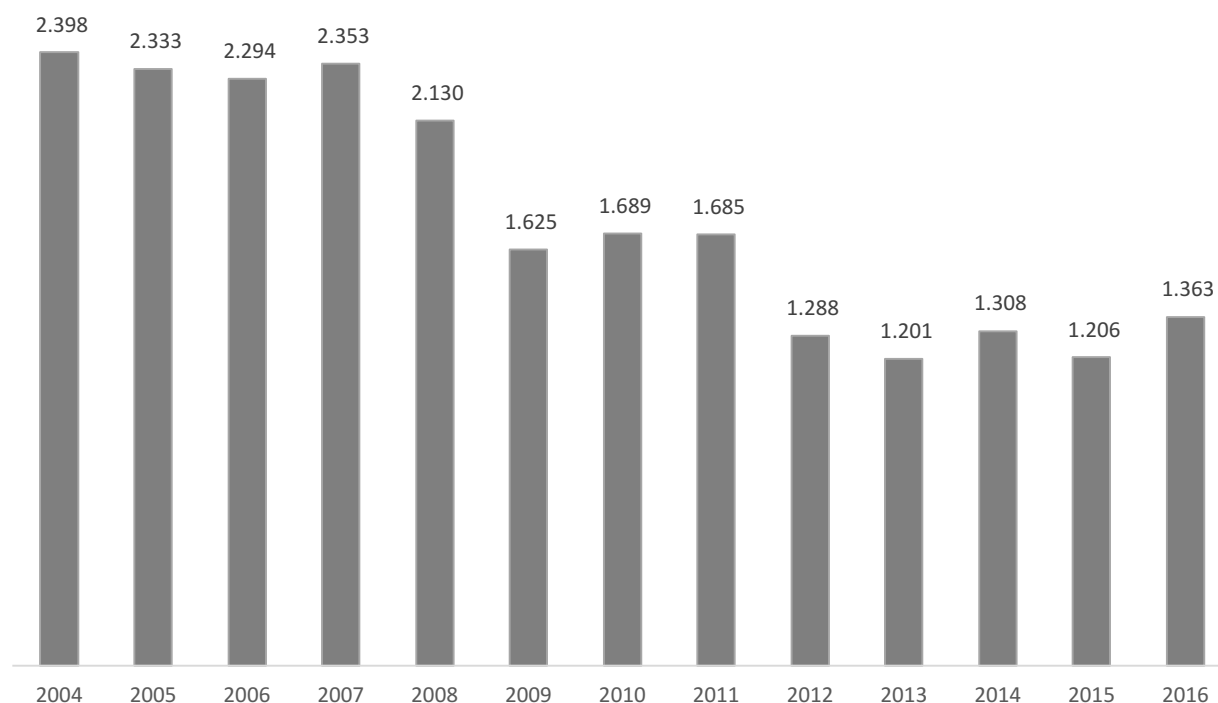
+13%

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

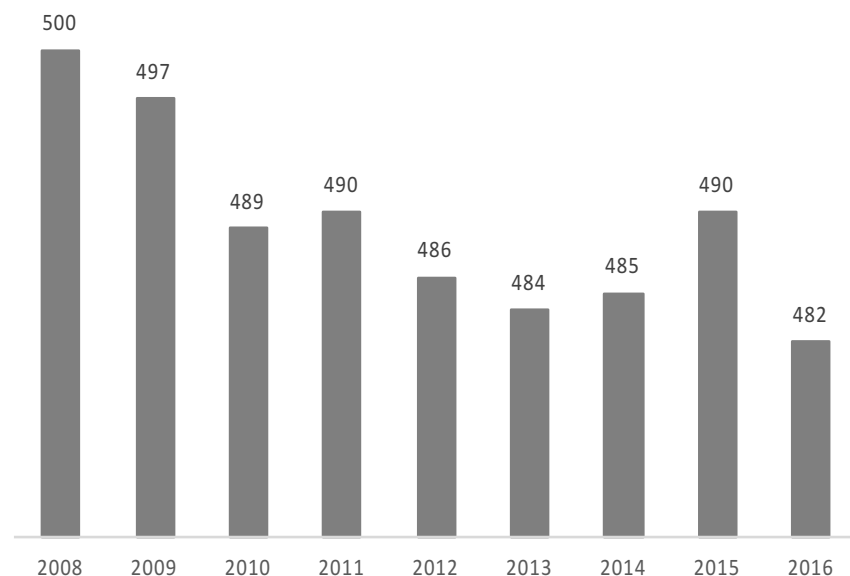
-3,6%

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

2016



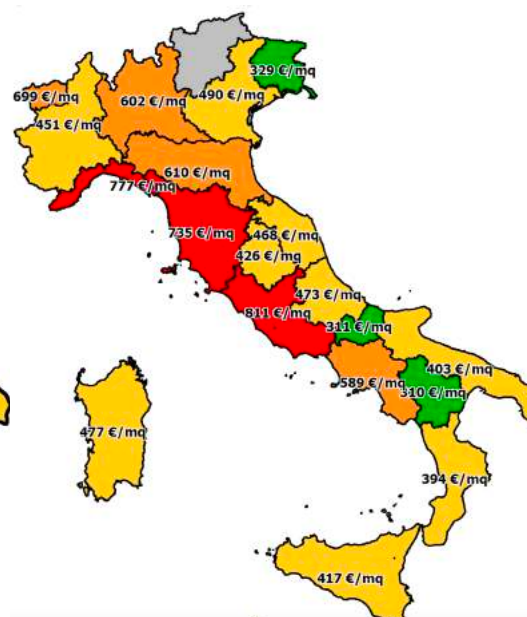
Quotazione media nazionale  
**506 €/mq**

2013



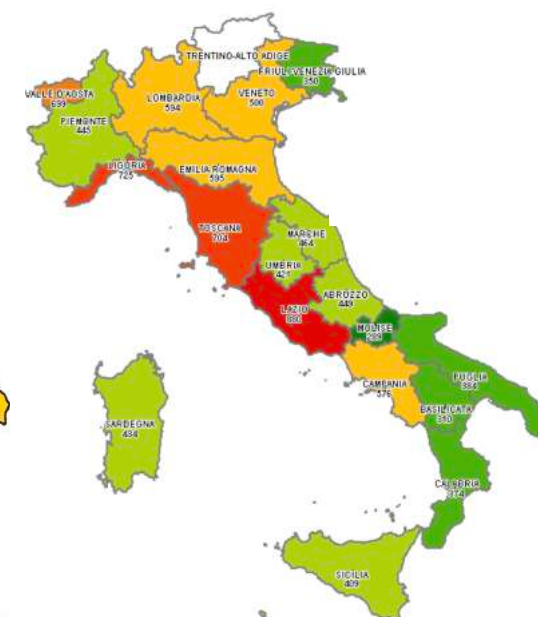
Quotazione media nazionale  
**527 €/mq**

2011



Quotazione media nazionale  
**546 €/mq**

2008

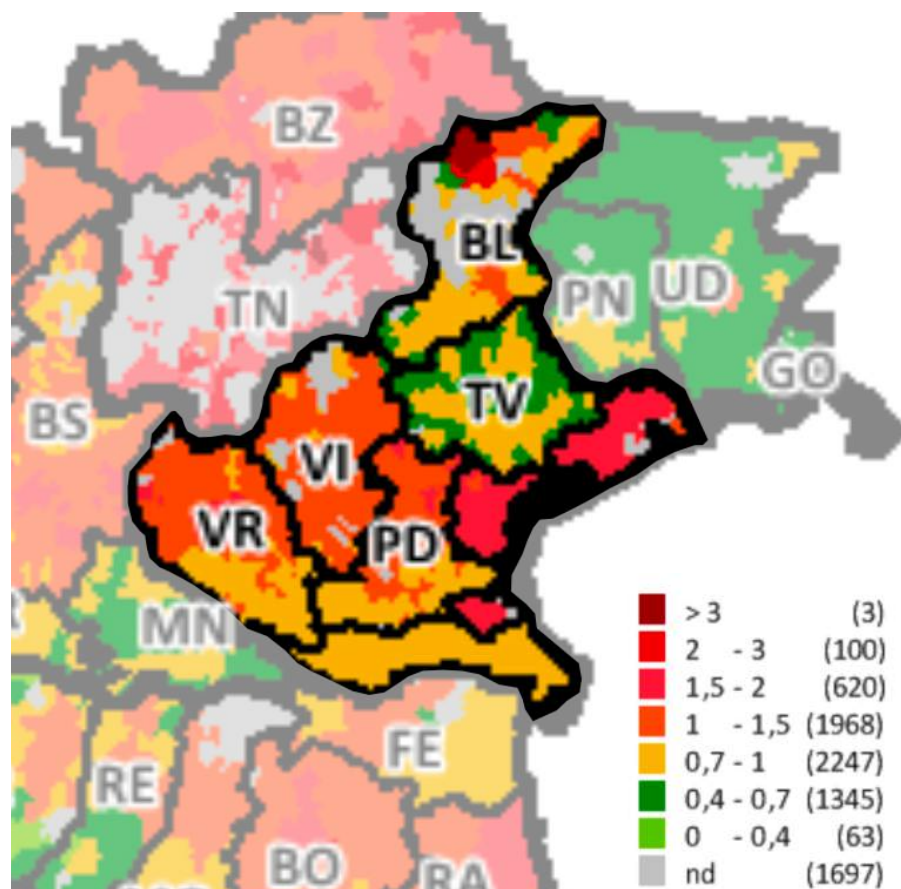


Quotazione media nazionale  
**540 €/mq**

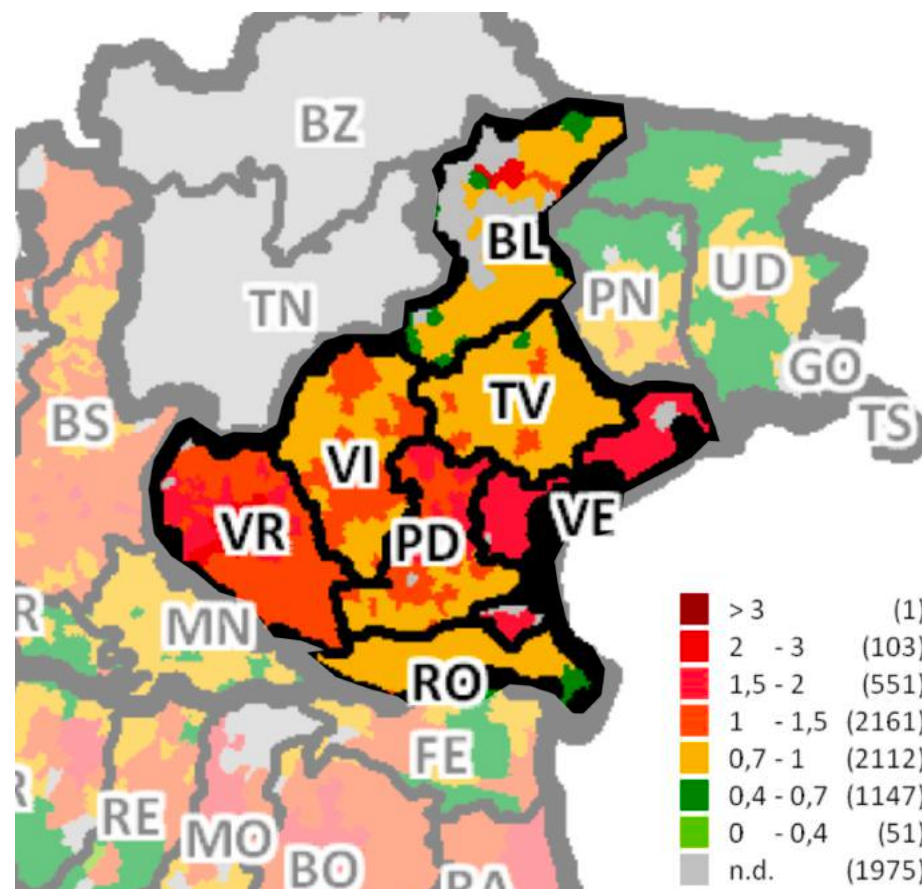
Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI-Agenzia delle Entrate

# Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio nazionale = 1) - capannoni

2016



2013

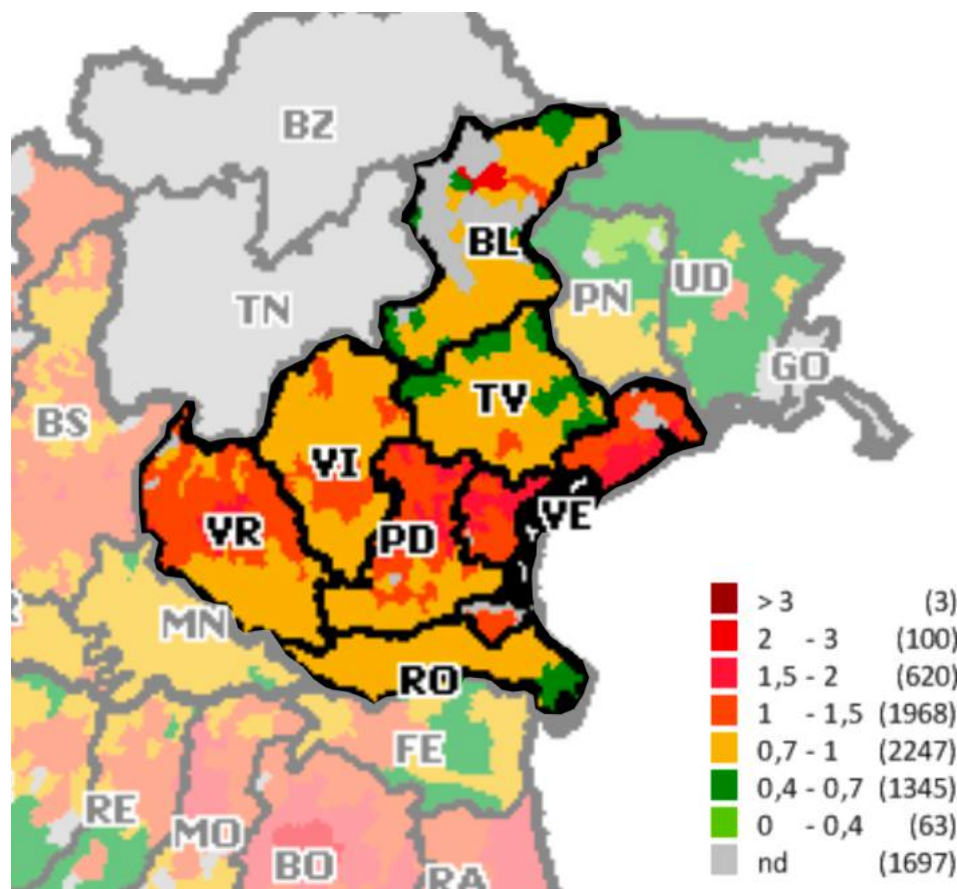


Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI "Rapporto immobiliare non residenziale"

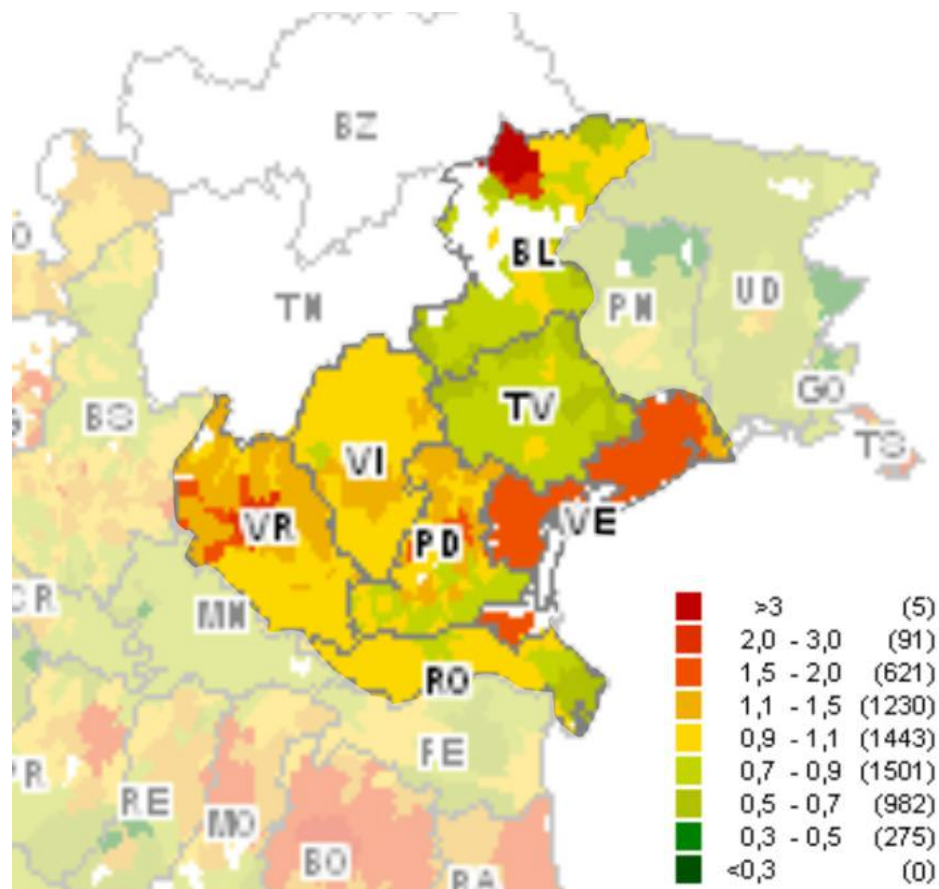


# Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio nazionale = 1) - capannoni

2011



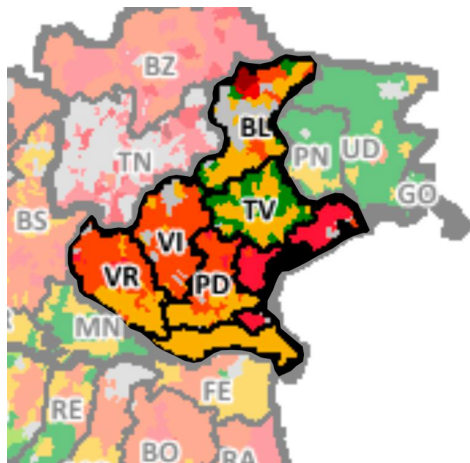
2008



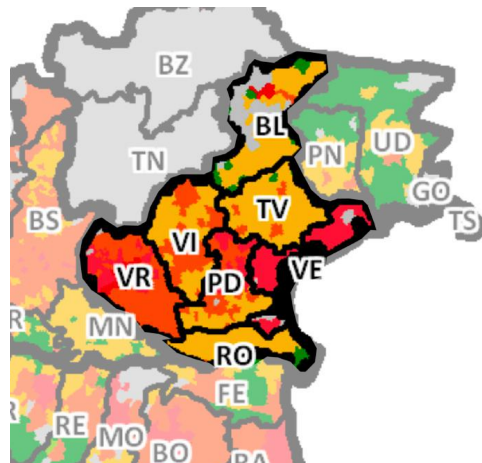
Fonte: elaborazione Smart Land su dati OMI "Rapporto immobiliare non residenziale"

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

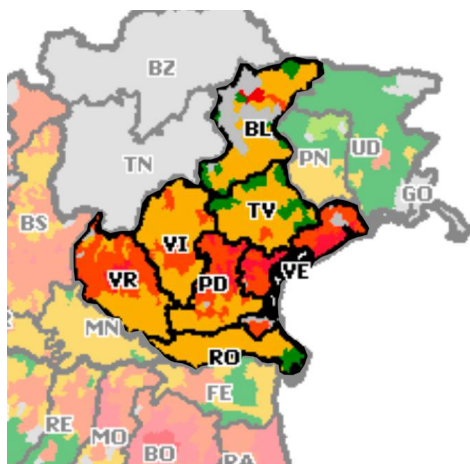
2016



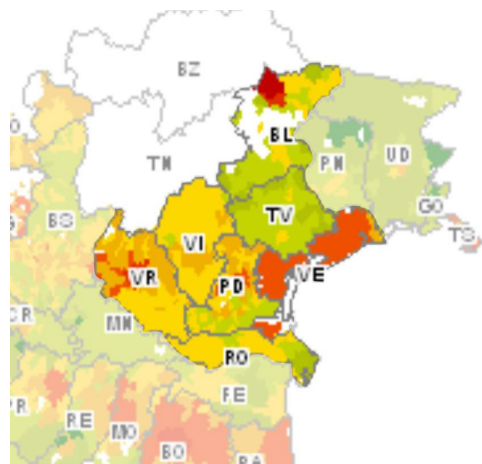
2013



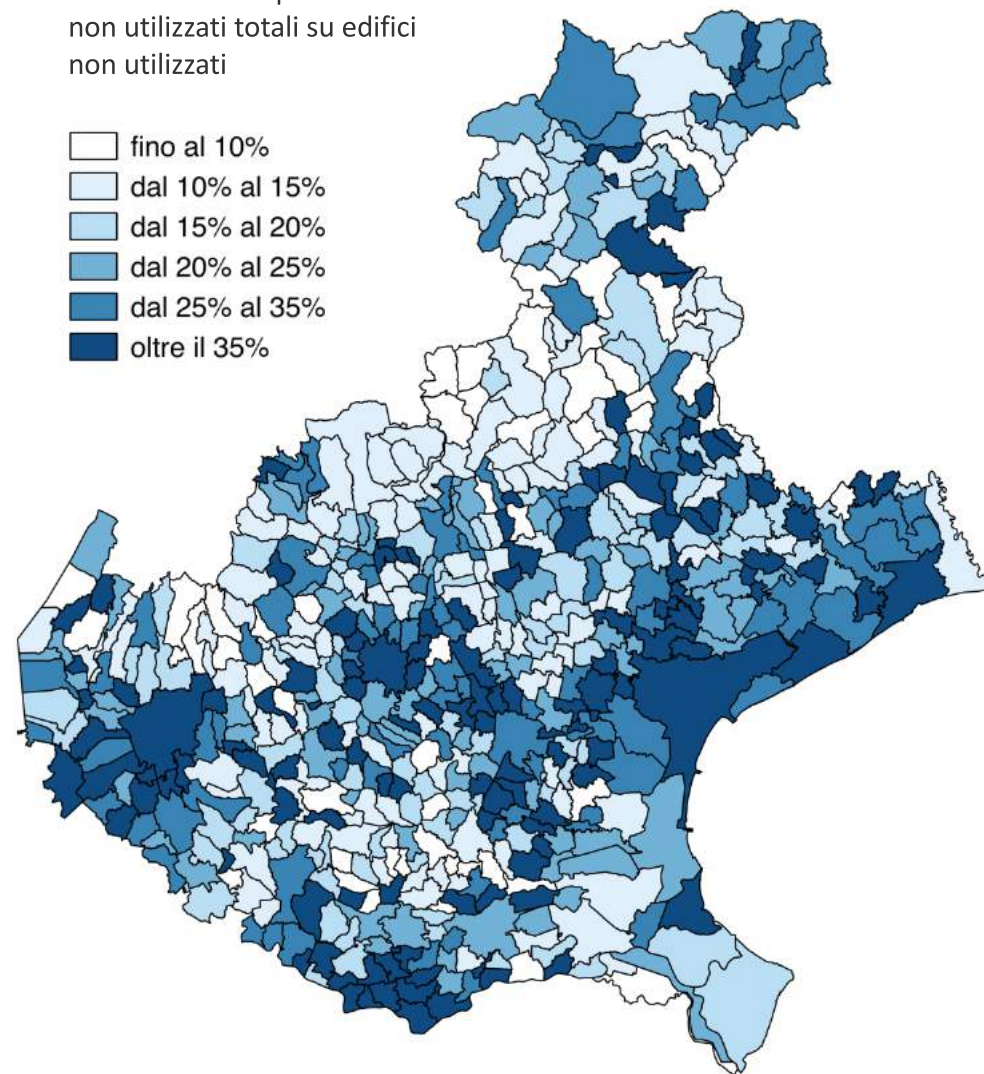
2011



2008



Incidenza edifici produttivi  
non utilizzati totali su edifici  
non utilizzati



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

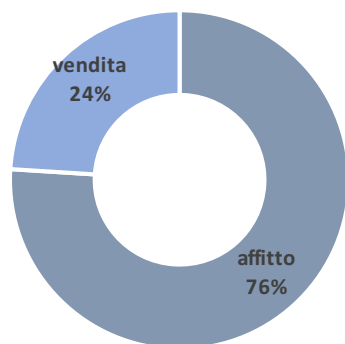
Fonte: elaborazione e stime Smart Land



# Dinamiche specifiche del mercato immobiliare dei capannoni

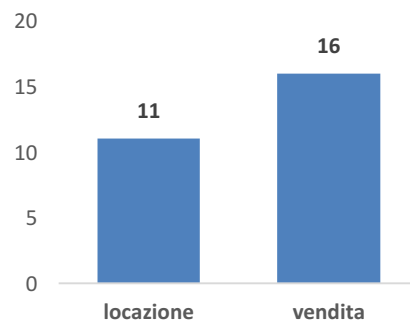
## AUMENTANO LE RICHIESTE DI AFFITTO RISPETTO LA VENDITA

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

SMART  
LANDI

## Dal Veneto “consumone” al Veneto “consumeno” Intervenire sul patrimonio industriale dismesso



4.570

**CAPANNONI DISMESSI  
NON UTILIZZABILI**



### **ROTTAMAZIONE**

Ne sono un esempio la predisposizione di incentivi e defiscalizzazioni in grado di supportare il processo di rottamazione



3.155

**CAPANNONI DISMESSI  
IMMESSI SUL  
MERCATO**



### **RICONVERSIONE**

Agevolare la riconversione e trasformazione ad esempio mediante cambi di destinazione d'uso, riduzione degli oneri, sostegno al frazionamento, sostegno ad affitti agevolati.



2.885

**CAPANNONI DISMESSI  
NON IMMESSI SUL  
MERCATO**



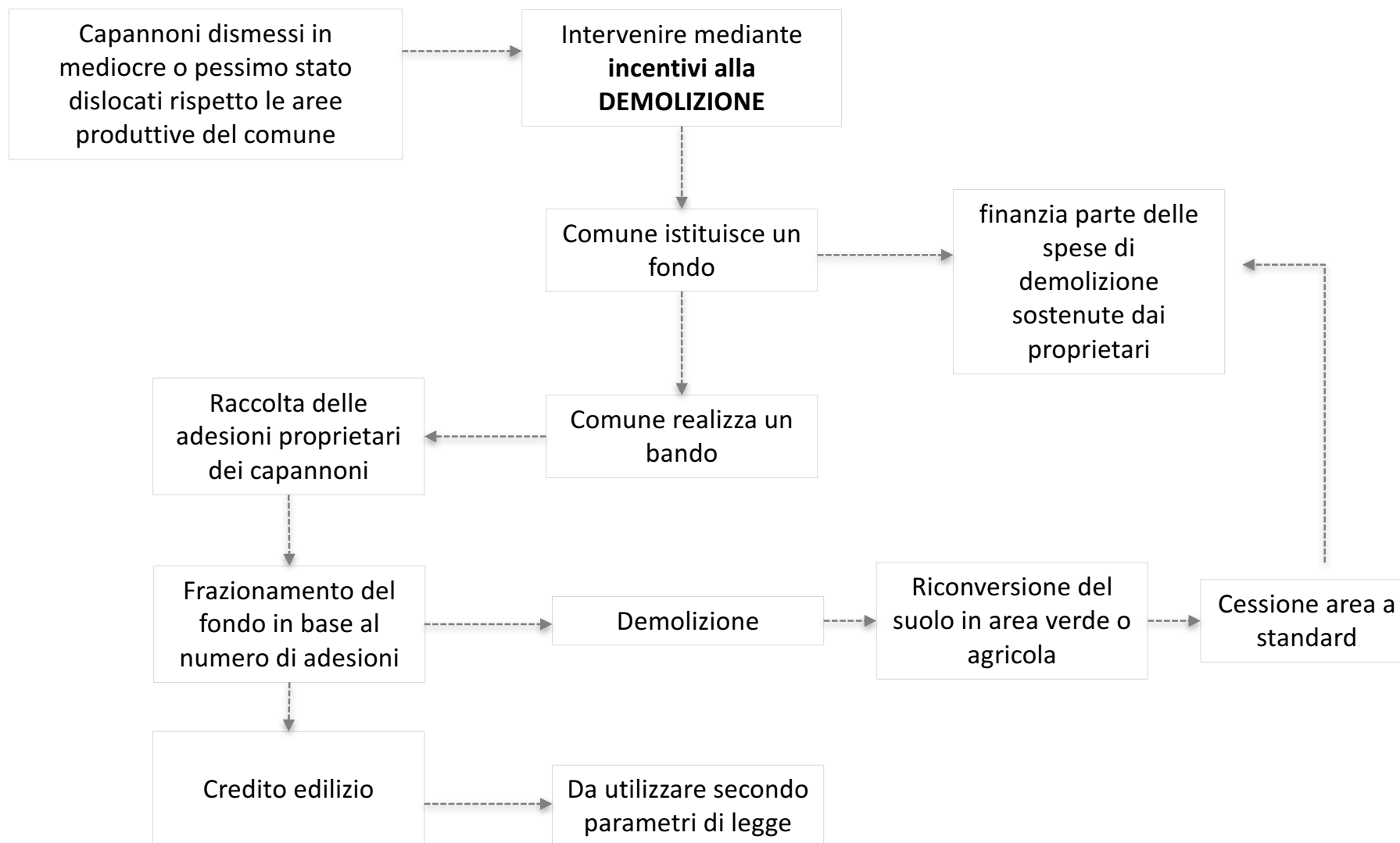
### **RIUTIZZI ALTERNATIVI**

Leasing lastrico solare, incentivi agli usi temporanei degli spazi

# Valore immobiliare e indotto economico potenziale

	 <b>4.570 unità</b> <b>11,9 mln mq</b> <b>CAPANNONI DISMESSI</b> <b>NON UTILIZZABILI</b>	 <b>3.155 unità</b> <b>5,6 mln mq</b> <b>CAPANNONI DISMESSI</b> <b>IMMESSI SUL</b> <b>MERCATO</b>	 <b>2.885 unità</b> <b>4,1 mln mq</b> <b>CAPANNONI DISMESSI</b> <b>NON IMMESSI SUL</b> <b>MERCATO</b>	
VALORE IMMOBILIARE	<p><b>Nessun valore</b> immobiliare potenziale diretto</p> <p>* In quanto in pessimo o mediocre stato</p>	<p><b>2,7 miliardi</b> di euro valore immobiliare potenziale</p> <p>* Assumendo la quotazione media dei capannoni del Veneto (fonte OMI)</p>	<p><b>1,2 miliardi</b> di euro valore immobiliare potenziale</p> <p>* Assumendo la quotazione media dei capannoni del Veneto (fonte OMI) abbattuta del 40%</p>	<b>TOTALE 3,9 MILIARDI</b>
VALORE ECONOMICO INDOTTO CON INTERVENTO	<p><b>119 milioni</b> Valore economico indotto con demolizione * 10 € mq + <b>4,4 miliardi</b> assumendo che il 40% venga ricostruito con livelli qualitativi elevati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 920 € mq (fonte prezzario DEI)</li> </ul>	<p><b>1,8 miliardi di euro</b> Valore economico indotto con interventi di riconversione, adeguamento</p> <p>* circa 320 € mq (fonte prezzario DEI abbattuto del 20%)</p>	<p><b>1,6 miliardi di euro</b> Valore economico indotto con interventi di ristrutturazione</p> <p>* circa 400 € mq (fonte prezzario DEI)</p>	<b>TOTALE 7,9 MILIARDI</b>

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



## ...a quella di riconversione e uso temporaneo

