

Patrimonio edilizio artigianale-industriale inutilizzato in Veneto

Quantità, caratteristiche e dinamiche 2017-2023

- Sintesi del report finale
- Smart Land Srl per
Confartigianato Veneto
- Venezia
Luglio 2023

Il quadro di riferimento

Un Veneto «consumomone» anche nel 2021

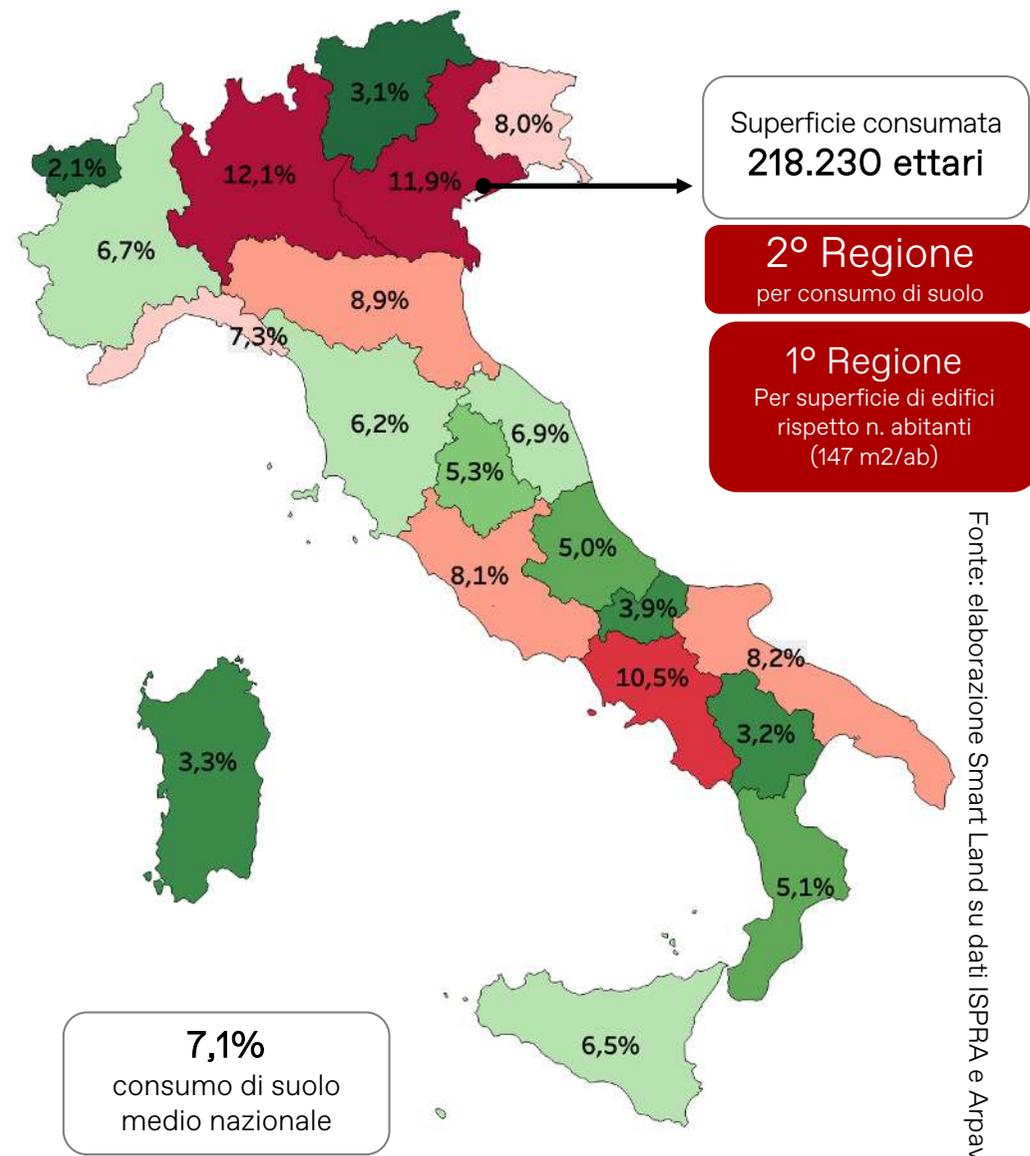
Il Veneto si conferma anche nel 2021 la seconda regione italiana per incidenza del consumo di suolo, dopo la Lombardia.

Sul totale della superficie regionale si rilevano 218.230 ettari di suolo consumato pari al 11,9% del totale, a fronte di una media italiana del 7,1%.

Ogni cittadino veneto ha a carico 450 mq di suolo consumato.

Il Veneto rappresenta la 1° regione italiana per superfici di edifici ad abitante, pari a 147 mq rispetto una media nazionale inferiore a 90 mq/abitante.

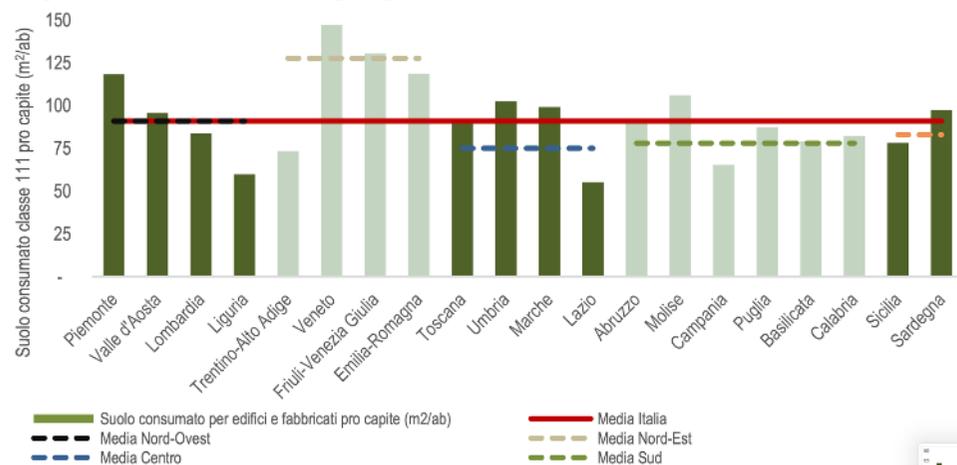
% di consumo di suolo per regione - Anno 2021



% di consumo di suolo dal 2006 al 2021: Italia e Veneto a confronto

	2006	2012	2016	2019	2021
Italia	6,7%	7,0%	7,0%	7,1%	7,1%
Veneto	11,2%	11,6%	11,7%	11,8%	11,9%

Suolo consumato pro capite per classe degli edifici e fabbricati a livello regionale e ripartizione geografica (m²/ab 2021)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati ISPRA e ArpaV

Il 59% del consumo di suolo irreversibile generato nell'anno 2020-2021 è da imputare al comparto produttivo

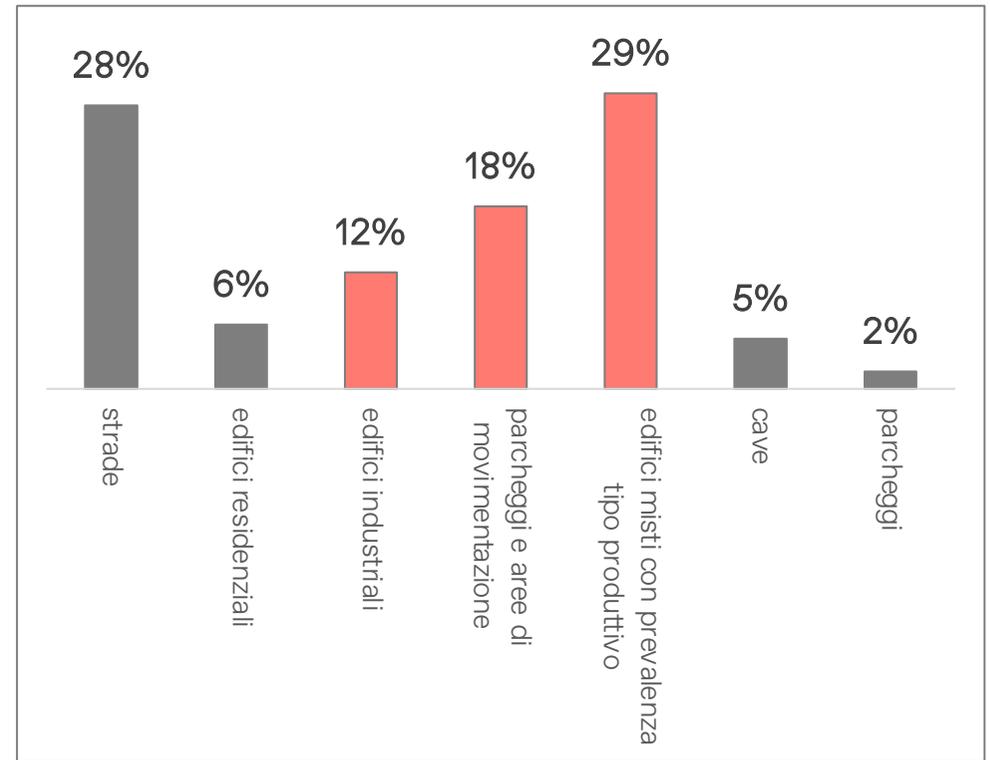
Suddivisione % del suolo irreversibile rilevato nel periodo 2020-2021 per tipologia di opere

Nell'anno 2020-2021 in Veneto il **consumo di suolo irreversibile** (che corrisponde alla impermeabilizzazione del suolo e alla definitiva perdita delle sue funzioni ecosistemiche) ammonta a **551 ettari** (dati Arpav).

La suddivisione per tipologie di opere realizzate mostra il ruolo importante del comparto produttivo nella impermeabilizzazione del suolo :

- Il 12% è infatti generato dalla realizzazione di edifici industriali (superiori a 5.000 mq);
- Il 18% dalla realizzazione di parcheggi e spazi per la movimentazione funzionali agli edifici produttivi (park industriali);
- Il 29% alla realizzazione di edifici misti con prevalenza di tipologia produttiva (edifici tra 500 mq e 5.000 mq).

In totale su 551 ettari di suolo impermeabilizzato registrato nel 2021 il **59%** è correlato al comparto produttivo ovvero alla realizzazione di nuovi edifici e spazi produttivi.

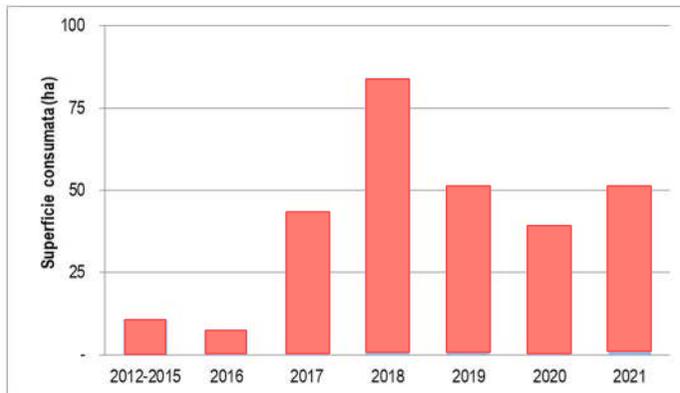


Fonte: elaborazione Smart Land su dati Arpav

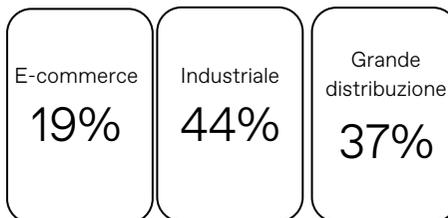
La logistica è il principale responsabile del consumo di suolo

La realizzazione di grandi spazi per la grande distribuzione e per la logistica rappresentano oggi uno dei principali responsabili nel consumo di suolo. A livello regionale tra il 2020 e il 2021 sono stati consumati oltre 50 ettari di suolo per centri logistici, mentre nel 2018 si rileva il dato maggiore con quasi 80 ettari di suolo consumato per funzionali logistiche. Il 44% del suolo consumato per funzioni logistiche nel periodo 2012-2020 è correlato al comparto industriale, il 37% alla grande distribuzione e il 19% per attività legate all'e-commerce. A livello regionale, il veronese è il territorio maggiormente interessato da questa tipologia di opere.

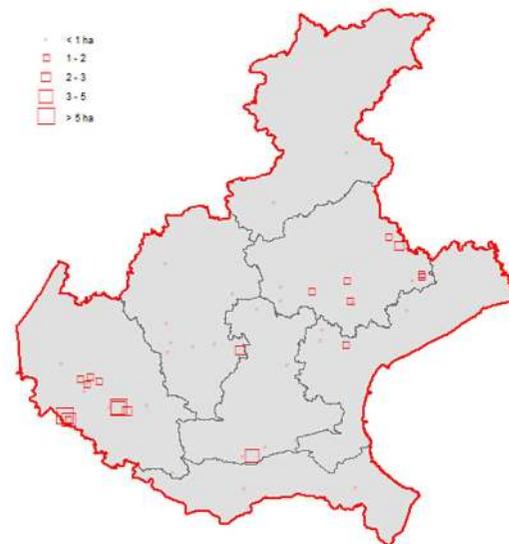
Consumo di suolo per la costruzione di centri logistici negli anni 2012-2021 (fonte: ARPAV).



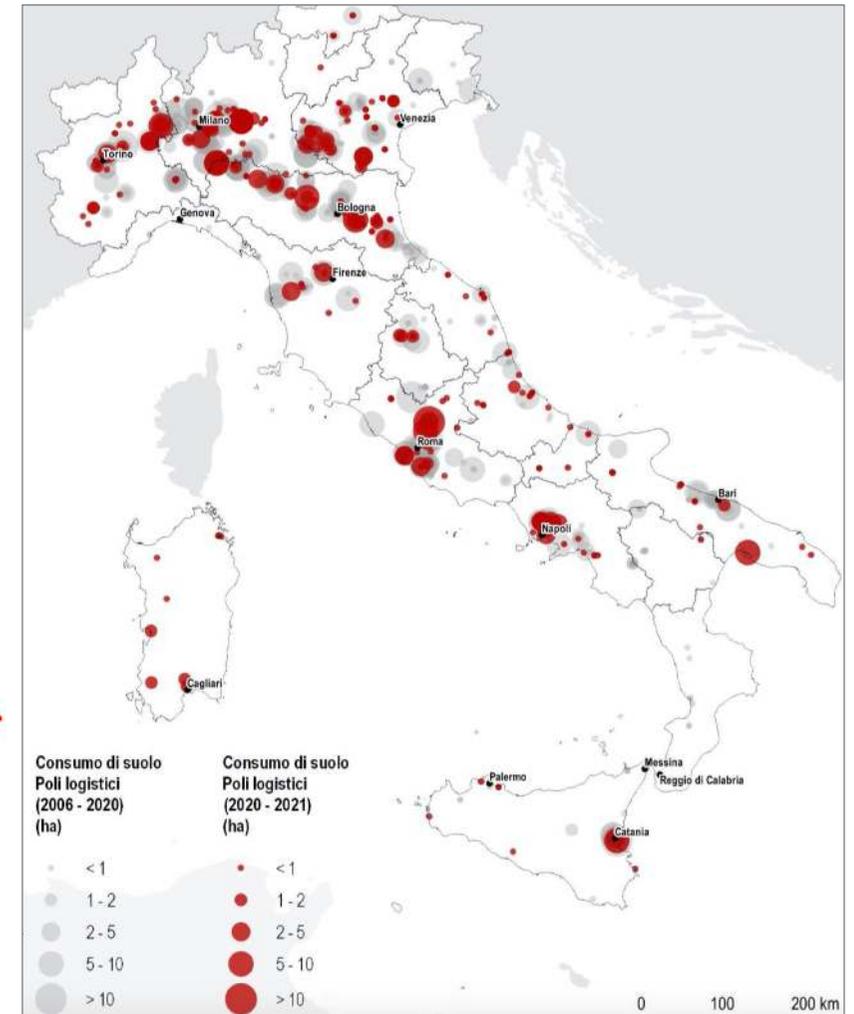
Ripartizione della superficie consumata dal 2012 al 2020, suddivisa per tipologia



Distribuzione degli interventi con superficie maggiore al mezzo ettaro realizzati nel periodo 2020/2021



Consumo di suolo per poli logistici (2020-2021)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Arpav e ISPRA

Le superfici produttive 17,2% della superficie consumata del Veneto e risultano in crescita del 6,6%

In Veneto, dall'analisi dei dati estrapolati dalla Corine Land Cover (2018), vi sono 37.111 ettari di grandi superfici produttive.

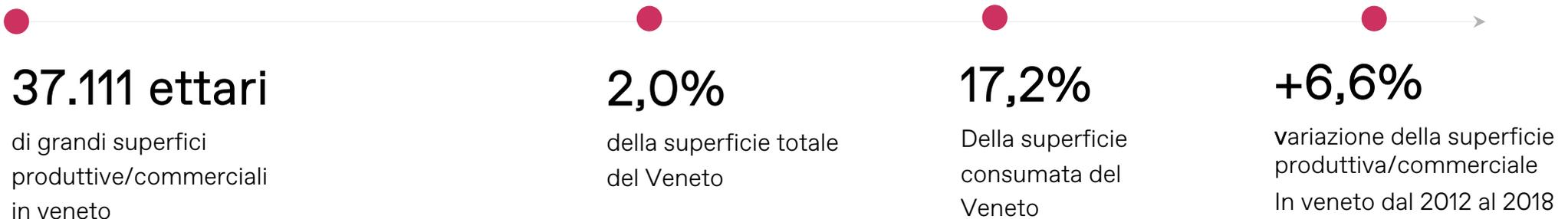
Dalle stime effettuate emerge un ulteriori 9% di aree produttive minori frammentate che vanno a sommarsi ai 37.111 ettari delle grandi aree produttive.

Le superfici produttive/commerciali incidono il 2,0% della superficie totale del Veneto.

Il rapporto tra superficie consumata del Veneto (pari a circa 216.000 ettari al 2018) e superficie produttiva/commerciale derivante da grandi aree produttive è del 17,2%.

L'analisi dei dati estrapolati dalla Corine Land cover al 2018 a confronto con i dati rilevati nel 2012 evidenzia una crescita delle superfici produttive del 6,6% a livello Veneto equivalenti ad un incremento di 2.291 ettari (si sottolinea che in tale calcolo sono escluse le piccole aree produttive con superficie inferiore ai 200.000 mq)

Superfici produttive commerciali del Veneto: consistenza, incidenza su superficie totale del Veneto, incidenza su superficie consumata del Veneto, variazione 2012-2018 della superficie produttiva/commerciale in veneto



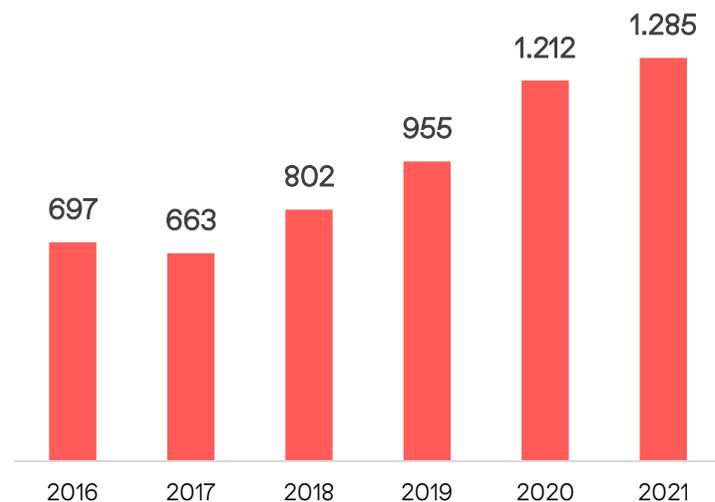
97.130 le u.i. produttive in Veneto, in crescita del 5,3% rispetto il 2016

Lo stock del patrimonio produttivo del Veneto al 2021 (categoria D1/D7) ammonta a 97.130 unità pari al 12,1% dello stock complessivo nazionale. Il Veneto risulta la seconda regione per incidenza dello stock catastale produttivo sul totale nazionale, preceduta dalla Lombardia con il 19,8% e seguita dalla regione Emilia Romagna con il 11,7%.

Rispetto il 2016 si rileva in Veneto un incremento dello stock catastale produttivo del 5,3% pari a + 4.917 unità produttive.

In Veneto ogni unità produttiva vi sono 50 abitanti e ogni impresa manifatturiera (localizzazioni ovvero unità locali più sedi d'impresa) ha a disposizione 1,5 unità immobiliari produttive rilevando un surplus di 32.000 unità immobiliari produttive.

Incremento assoluto annuo dello stock catastale del comparto produttivo dal 2016 al 2021



+ 936

Unità produttive medie all'anno

+4.917

unità produttive dal 2016 al 2021

+5,3%

unità produttive dal 2016 al 2021

Unità produttive del Veneto (2021)

97.130 unità produttive immobiliari

Rendita dello stock

561 mln di euro

Abitanti per unità produttiva

50 abitanti

Unità produttiva ad impresa manifatturiera

1,5 unità prod.

Incidenza opifici su stock 2021

66%

Incidenza fabbricati produttivi per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

34%

Fonte: elaborazione Smart Land su Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dati ISTAT, Unioncamere

Crescono in maniera rilevante le transazioni, diminuisce il valore degli immobili

La seguente slide analizza le dinamiche delle compravendite e delle quotazioni del Veneto nel periodo 2016-2021.

Rispetto il 2016 si rileva una dinamica delle compravendite in crescita, in particolar modo nell'ultimo anno dove le unità produttive compravendute superano le 2.000. Rispetto al 2016 si rileva una crescita delle compravendite del 53%.

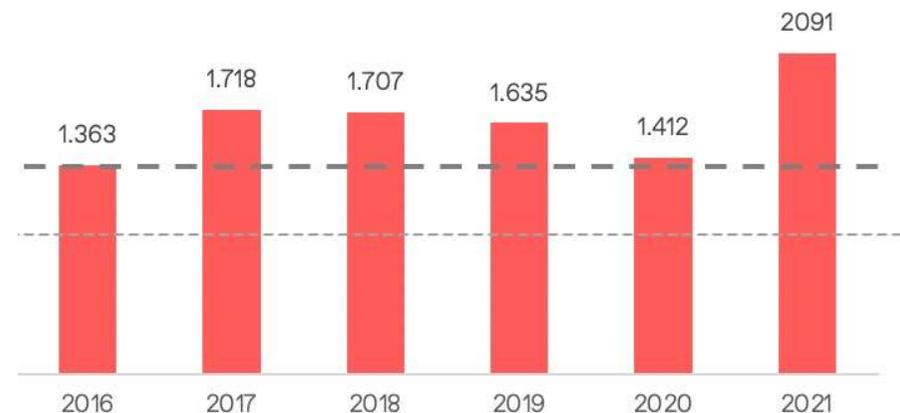
Il confronto delle compravendite rispetto l'anno 2019 (pre-pandemia) mostra una crescita del mercato produttivo del 28%.

Ad un mercato più dinamico si rileva una perdita progressiva del valore degli immobili produttivi. La quotazione media a livello regionale è passata da 482 euro al mq nel 2016 a 467 euro al mq nel 2021 rilevando una contrazione del 3,1% del valore immobiliare.

NTN di unità produttive dal 2016 al 2021
variazione - Veneto

+53%
NTN 2016-2021

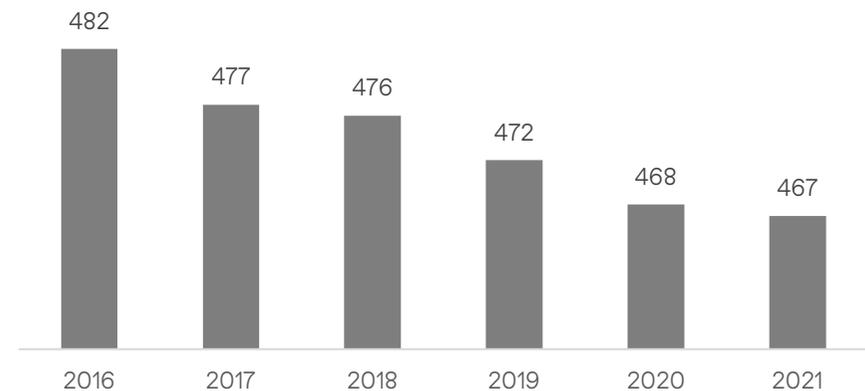
+28%
NTN 2019-2021



Quotazioni annue mercato immobiliare del settore produttivo - Veneto

-3,1%
euro/mq 2016-2021

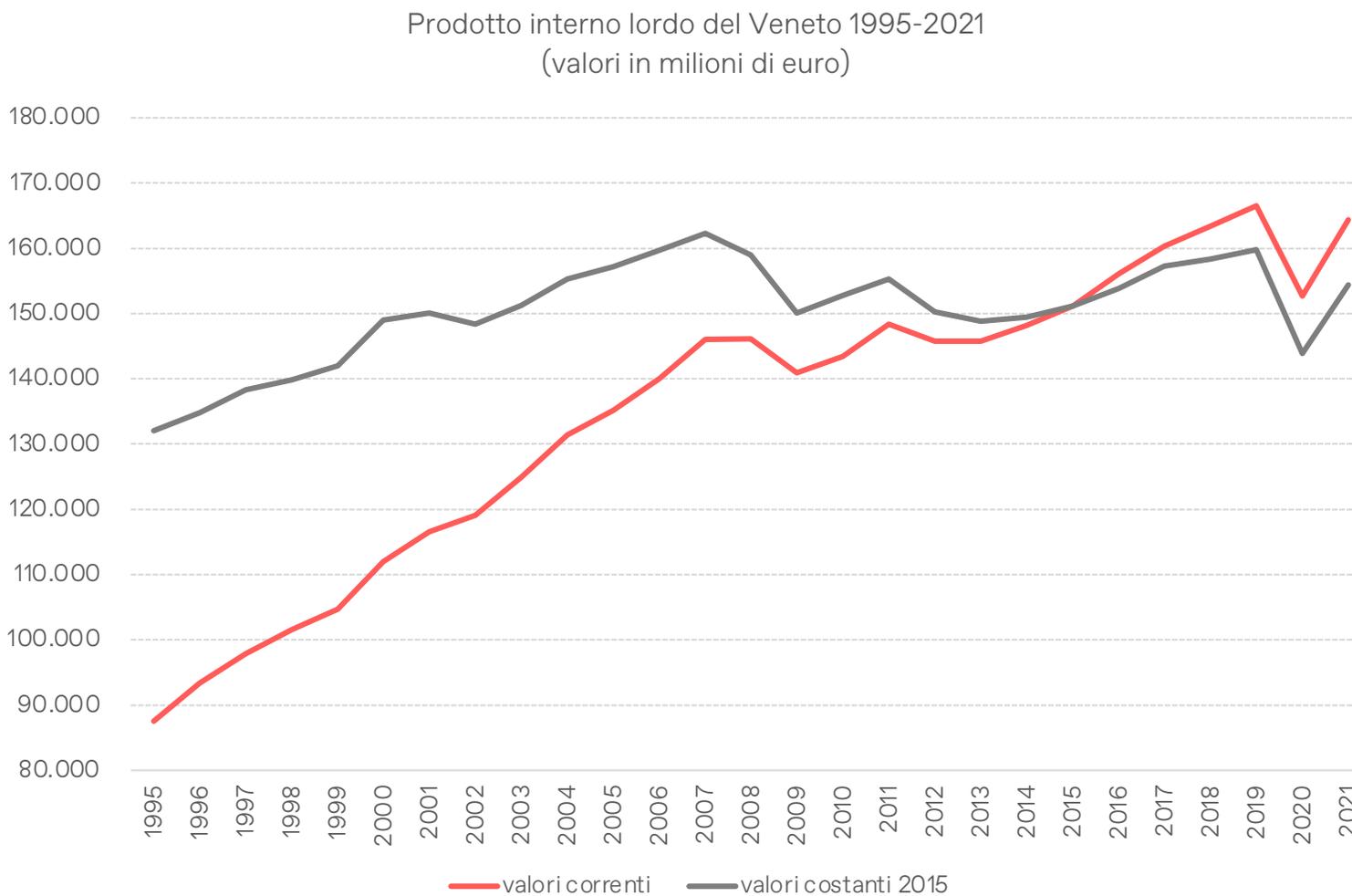
-0,2%
euro/mq 2019-2021



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

La lunga crescita economica in Veneto

Tra il 1995 e il 2021 il prodotto interno lordo in Veneto ha avuto un incremento del +52,7% in valori correnti, mentre in valori costanti (al netto dell'inflazione) l'incremento è stato del 14,9%.

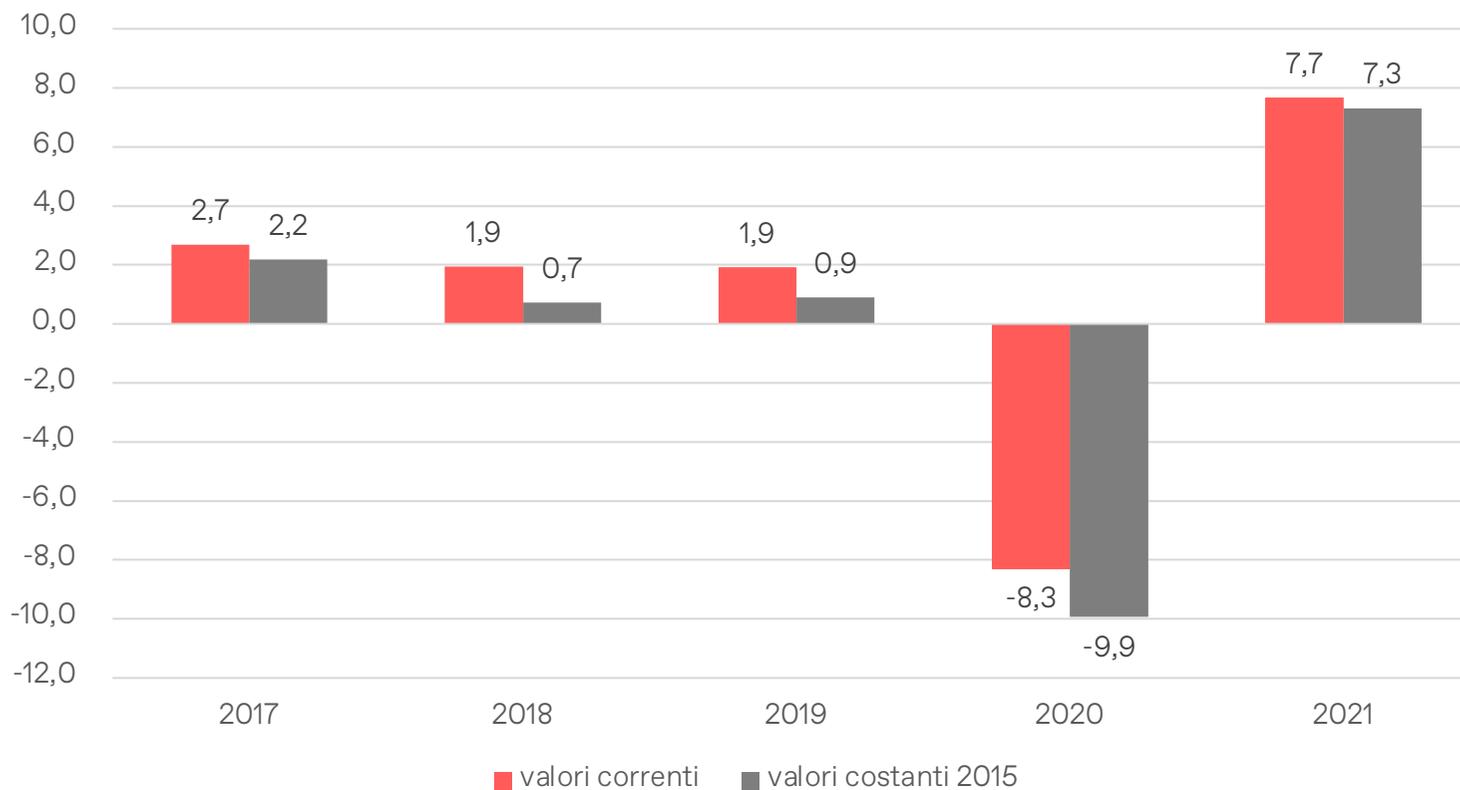


Fonte: elaborazione Smart Land su dati ISTAT

La crescita, lo stop e la ripartenza

Tra il 2016 e il 2021 le dinamiche del prodotto interno lordo in Veneto evidenziano tassi di crescita rilevanti, sempre superiori alle medie nazionali, sia in valori correnti che in valori costanti, al netto dello stop pandemico del 2020.

Variazione percentuale del prodotto interno lordo del Veneto
Variazioni su anno precedente



+12,9%
valore medio regionale di crescita del valore aggiunto del settore manifatturiero tra il 2016 e il 2021

Fonte: elaborazione Smart Land su dati ISTAT

Manifattura e logistica in Veneto: cambia dimensione d'impresa e volume di produzione

Le localizzazioni (sedi d'impresa e unità locali) attive al 4° trimestre 2022 operative nel comparto della manifattura ammontano a 65.185. In tali imprese operano 579.805 addetti con una media di 8,5 addetti ad impresa.

Dal 2017 al 2022 si rileva una contrazione del 3,8% nel numero di localizzazioni attive al quale si contrappone un incremento generalizzato del numero di addetti impiegati nel comparto della manifattura: +6,8% a livello regionale.

Dinamiche più accentuate si rilevano per il comparto del trasporto e magazzinaggio, ovvero per il settore della logistica. Il Veneto dal 2017 al 2022 registra una contrazione del 2,0% del numero di localizzazioni attive a fronte di una crescita del 14,5% del numero di addetti impiegati.

Localizzazioni attive e addetti impiegati in localizzazioni attive del settore C (manifattura) e nel settore H (logistica e trasporti) : valore assoluto al 2022 e variazione rispetto 2017 (i dati fanno riferimento al 4° trimestre dell'anno)

Territorio	Localizzazioni 2022	Var. 2017-2022	Addetti 2022	Var. 2017-2022
MANIFATTURA	65.185	-3,8%	579.805	+6,8%
VENETO	17.950	-2%	111.630	14,6%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Unioncamere

Esiti dell'indagine

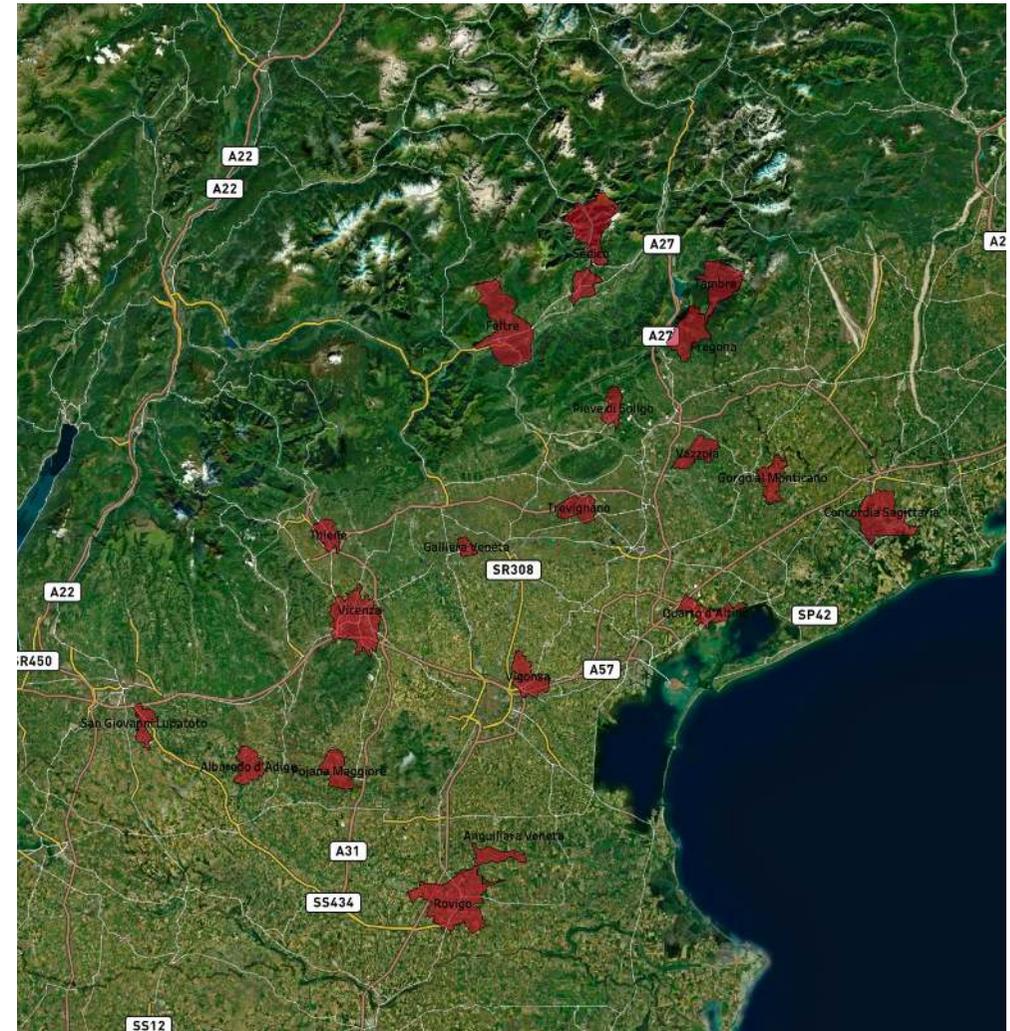
I comuni campione

I comuni campione sono stati scelti sulla base della loro capacità di rappresentare nell'insieme tutte le realtà venete dal punto di vista della localizzazione geografica, della densità abitativa e della dimensione abitativa, del rapporto con il sistema infrastrutturale e della specificità produttiva.

I comuni solo nello specifico:

- Albaredo d'Adige
- Anguillara Veneta
- Concordia Sagittaria
- Feltre
- Fregona
- Galliera Veneta
- Gorgo al Monticano
- Pieve di Soligo
- Pojana Maggiore
- Quarto d'Altino
- Rovigo
- San Giovanni Lupatoto
- Sedico
- Tambre
- Thiene
- Trevignano
- Vazzola
- Vicenza
- Vigonza

Mappatura dei comuni campione analizzati per la costruzione di indici per la stima del dismesso



Fonte: elaborazione Smart Land

9.200 unità produttive rilevate nel 2023, in diminuzione del 13% rispetto al 2016

In Veneto secondo le stime effettuate sono presenti al 28 febbraio 2023 circa **9.200 unità produttive** non utilizzate rilevando una **riduzione del 13%** rispetto a quanto stimato nell'indagine del 2017 (dati 2016).

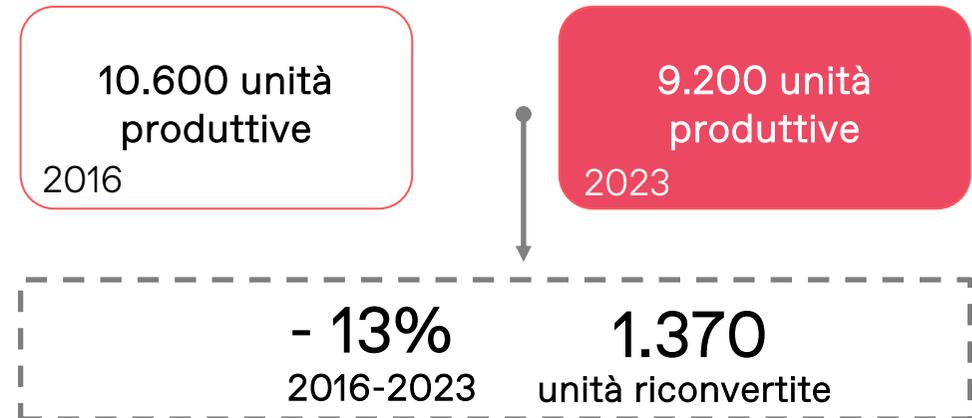
Cosa è cambiato tra le due rilevazioni?

La **diminuzione del dismesso** riguarda prevalentemente determinate tipologie di immobili: il **tipico capannone** risulta prediletto rispetto manufatti più artigianali; sono stati riconvertiti in particolare gli immobili **di medie grandi metrature** (2.000 mq/5.000 mq) localizzati in **contesti più propriamente produttivi** e consolidati e inseriti in ambiti ad **alta connessione** rispetto in particolare il sistema autostradale. **Non solo immobili pronti all'uso** ma anche immobili da demolire che sono stati ricostruiti secondo nuove modalità pertinenti con le necessità delle imprese odierne.

Il **dismesso** rilevato nel territorio al di fuori dagli **ambiti produttivi propriamente detti**, in **contesti rurali** o inseriti in **ambiti urbani consolidati** risulta invece **fermo** e in **alcuni casi in aumento**. Un fattore che evidenzia la difficoltà di riconvertire tali spazi spesso di piccole-medie dimensioni, localizzati in ambiti a ridotta accessibilità e spesso inglobati alla residenza.

Quasi nullo è il recupero dei grandi complessi produttivi negli ultimi 5 anni.

Quantificazione dell'inutilizzato produttivo in Veneto al 2016 e al 2022



Cosa è stato riconvertito

- Immobili localizzati in **area produttiva** (in particolare in quelle di più recente formazione)
- Immobili localizzati nei pressi di **aree ad alta connessione** (in particolare alla rete autostradale)
- Immobili di **più grandi dimensioni** (superiore a 2.000 mq)
- Immobili con **tipologia tipica del capannone produttivo**
- Immobili **inutilizzati da demolire** con ampi spazi di **pertinenza**

18,15 mln di mq le superfici produttive inutilizzate in diminuzione del 16% rispetto al 2016

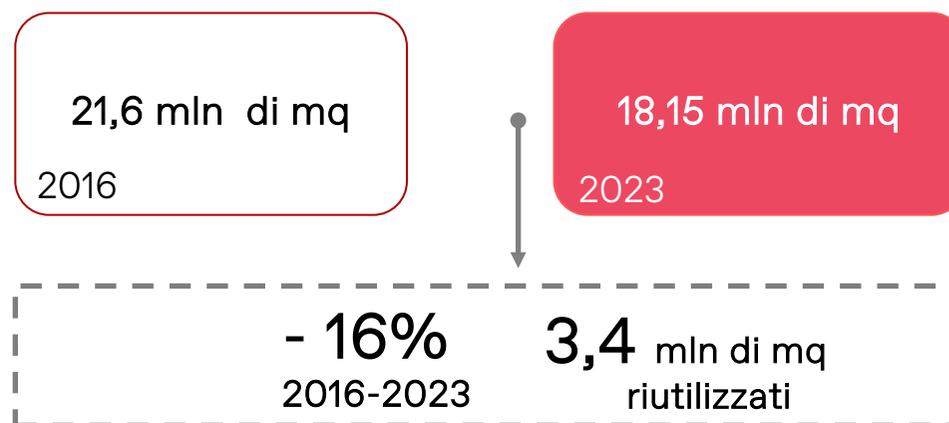
L'analisi ha permesso di stimare pari a 18,15 i milioni di mq di superficie produttive inutilizzate in Veneto.

Confrontando il dato al 2016 si rileva una diminuzione del 16% pari a 3,4 milioni di mq che potenzialmente sono stati riconvertiti e riutilizzati.

Delle superfici inutilizzate presenti al 2023, 12,8 mln di mq ricadono all'interno di aree produttive strutturate (dimensione non inferiore a 200.000 mq) pari al 70%. Confrontando il dato delle superfici strutturate in Veneto (dato ricavato dalla Corine Land Cover 2018 e stimato pari a 37.111 ettari) è possibile stimare pari al 3,4% le superfici inutilizzate sul totale delle superfici delle aree produttive strutturate.

Le superfici inutilizzate produttive fuori dai perimetri delle aree produttive strutturate ammontano a 5,3 milioni di mq ed equivalgono al 0,3% delle superfici consumate del Veneto escluse le superfici delle aree produttive strutturate.

Quantificazione delle superfici produttive inutilizzate in Veneto al 2016 e al 2023



Localizzazione delle superfici produttive dismesse nel 2023 e incidenza superfici complessive del Veneto

IN AREA
PRODUTTIVA
STRUTTURATA

12,8 mln di mq

3,4 % della
superficie di aree
produttive strutturate

FUORI DA AREA
PRODUTTIVA
STRUTTURATA

5,3 mln di mq

0,3 % del suolo
consumato escluso sup.
di aree produttive
strutturate

290 mq di superficie inutilizzata ad impresa manifatturiera, 3,7 mq ad abitante

La lettura del fenomeno del dismesso passa attraverso la creazione di indicatori in grado di rilevare in maniera più diretta lo stato di fatto del Veneto.

- In Veneto vi sono 290 mq di superfici dismesse produttive ogni impresa manifatturiera attiva nel territorio regionale.
- Ogni cittadino del Veneto ha a carico 3,7 mq di superficie dismessa produttiva.
- 1 unità produttiva su 10 è inutilizzata
- Del suolo consumato in Veneto lo 0,8% deriva da superfici produttive inutilizzate. Tale valore si incrementerebbe esponenzialmente se venissero conteggiati anche le superfici di pertinenza degli edifici produttivi inutilizzati
- Delle superfici delle aree produttive del Veneto il 5% è occupato da edifici inutilizzati

Mq di dismesso produttivo ad impresa manifatturiera **290 mq per impresa**

Mq di dismesso produttivo Pro capite **3,7 mq ad abitante**

Incidenza del dismesso su stock catastale (produttivo) **10%**

Incidenza del dismesso produttivo su suolo consumato **0,8%**

Incidenza del dismesso su superfici aree produttive **5%**

Un patrimonio inutilizzato per lo più di piccole dimensioni

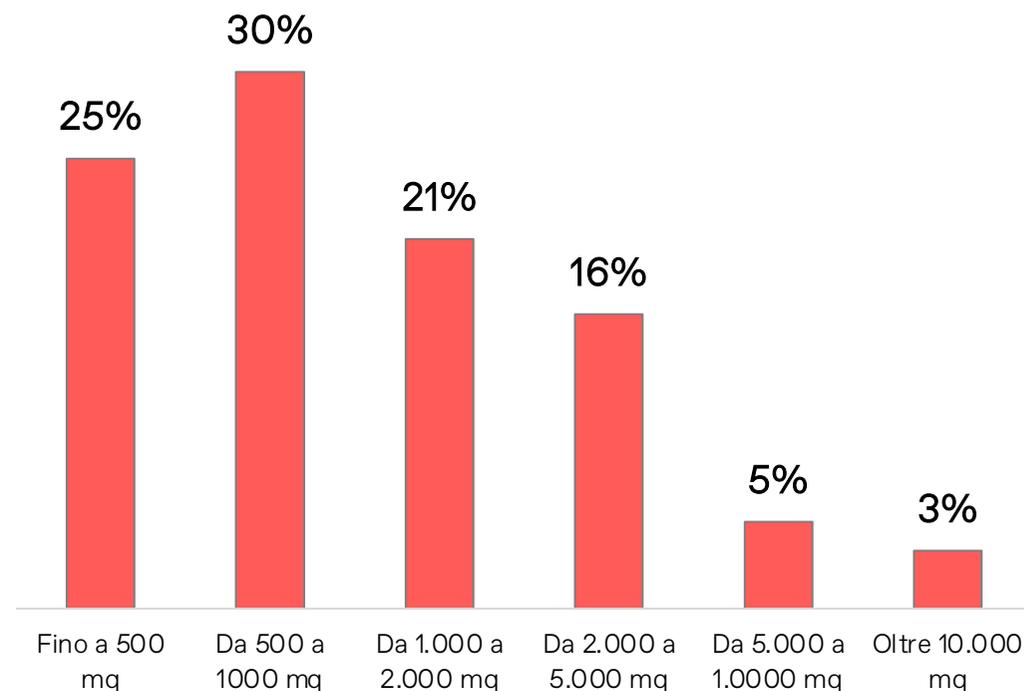
La superficie media del patrimonio produttivo inutilizzato del Veneto ammonta a 1.880 mq considerando anche i grandi complessivi produttivi, scende a 1.450 mq la superficie media escludendoli dal conteggio.

Il 55% del patrimonio produttivo inutilizzato del Veneto ha una superficie inferiore a 1.000 mq; oltre 1 su 5 è di dimensioni inferiori a 500 mq.

Il patrimonio produttivo inutilizzato con superficie maggiore o uguale a 5.000 mq incide l'8% del patrimonio inutilizzato totale.

Secondo indagini qualitative, le imprese odierne ricercano spazi di metratura non inferiori ai 2.000 mq e risultano molto ambiti e ricercati gli spazi di più grande dimensione, con superfici superiori ai 5.000 mq localizzati in ambiti ad alta accessibilità da adibire a nodi logistici.

Distribuzione del dismesso produttivo per classe di superficie



Superficie media del dismesso produttivo

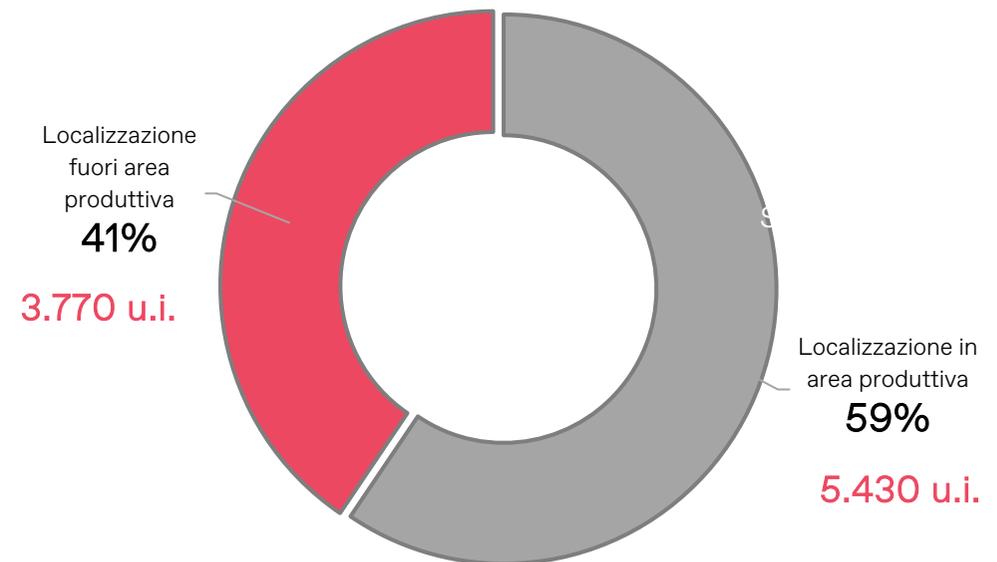
Superficie media complessiva
1.880 mq

Superficie media
(senza grandi complessi)
1.450 mq

Il 41% del patrimonio produttivo inutilizzato non è localizzato in area produttiva

Del patrimonio produttivo inutilizzato del Veneto, il 59% ricade all'interno delle aree produttive mentre il rimanente 41% risulta diffuso sul territorio e molto spesso localizzato in ambiti inglobati al tessuto residenziale.

Distribuzione del patrimonio produttivo dismesso:
% in area produttiva e % fuori dall'area produttiva



Localizzazione fuori dall'area produttiva

- In ambito intercluso alla residenza
- Nel territorio aperto
- Grandi e piccole volumetrie
- Per lo più manufatti artigianali legati alla residenza
- In generale in precario stato manutentivo

Localizzazione in area produttiva

- Maggiore presenza in aree produttive di più vecchia costruzione
- Tipici capannoni produttivi
- In generale in buono stato manutentivo
- Dimensioni medie
- Spesso porzioni di edifici

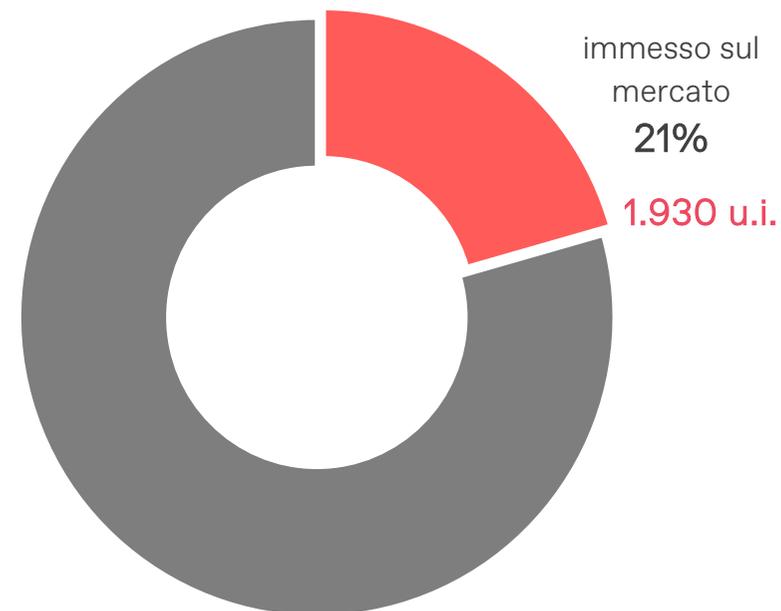
Il 21% dell'inutilizzato è immesso sul mercato

Del patrimonio produttivo inutilizzato del Veneto, il 21% risulta immesso sul mercato direttamente mediante affissioni sull'edificio. La rilevazione non contempla eventuali immobili immessi sul mercato mediante agenzie e portali senza affissione di annuncio.

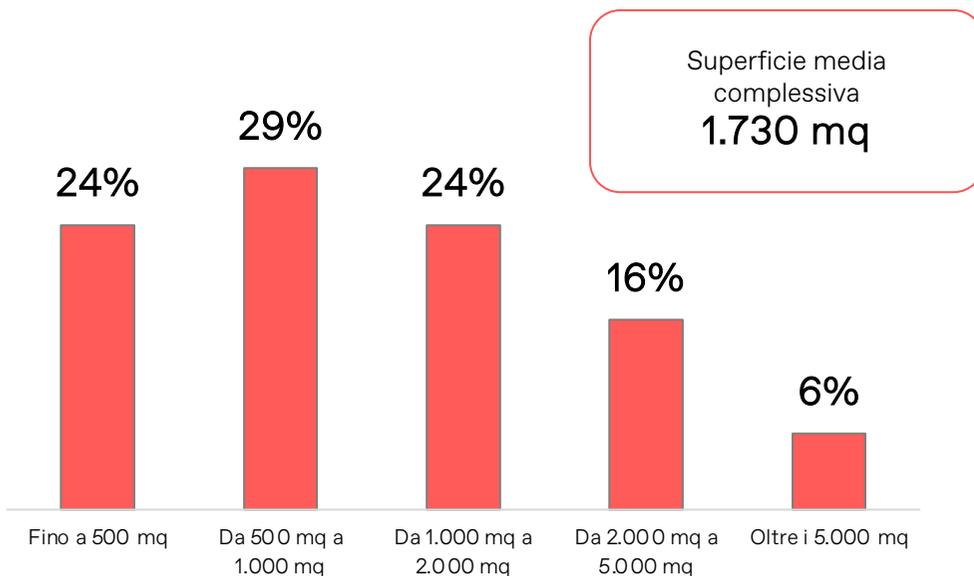
La dimensione media degli immobili immessi sul mercato è di 1.730 mq. Degli immobili immessi sul mercato il 60% è localizzato in area produttiva e il rimanente 40% in contesti aperti o ambiti residenziali.

La tipologia prevalente è quella del tipico capannone: 80% a fronte di un 20% di manufatti artigianali.

% del patrimonio produttivo inutilizzato immesso sul mercato



Distribuzione del dismesso produttivo immesso sul mercato per classe di superficie



Immobilе immesso sul mercato



1 immobile inutilizzato su 5 è da demolire

L'incompiuto pesa il 4%

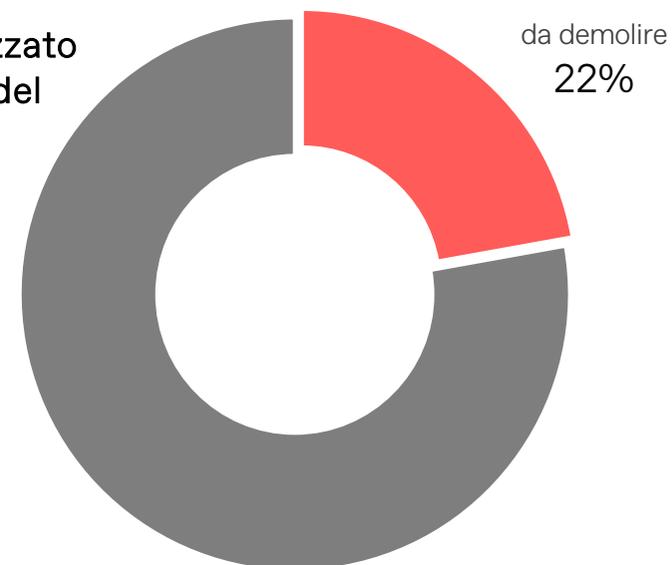
In Veneto un immobile produttivo inutilizzato su 5 è da demolire in quanto in pessimo stato manutentivo. La superficie media del patrimonio inutilizzato da demolire è di 1.570 mq

Oltre al patrimonio da demolire vi è un 4% di immobili produttivi inutilizzati in quanto opere incompiute per le quali si rileva una superficie media di 3.230 mq.

% di patrimonio inutilizzato da demolire sul totale del patrimonio inutilizzato

Superficie media complessiva
1.570 mq

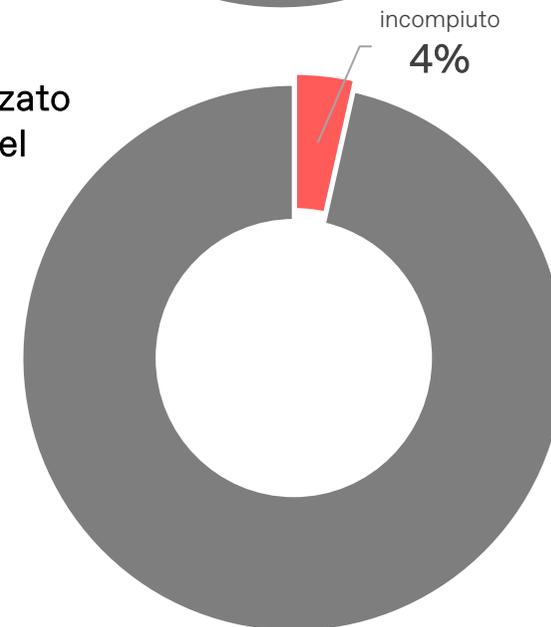
2.240 u.i.



% di patrimonio inutilizzato incompiuto sul totale del patrimonio inutilizzato

Superficie media complessiva
3.230 mq

370 u.i.



Da demolire



Sedico

Incompiuto

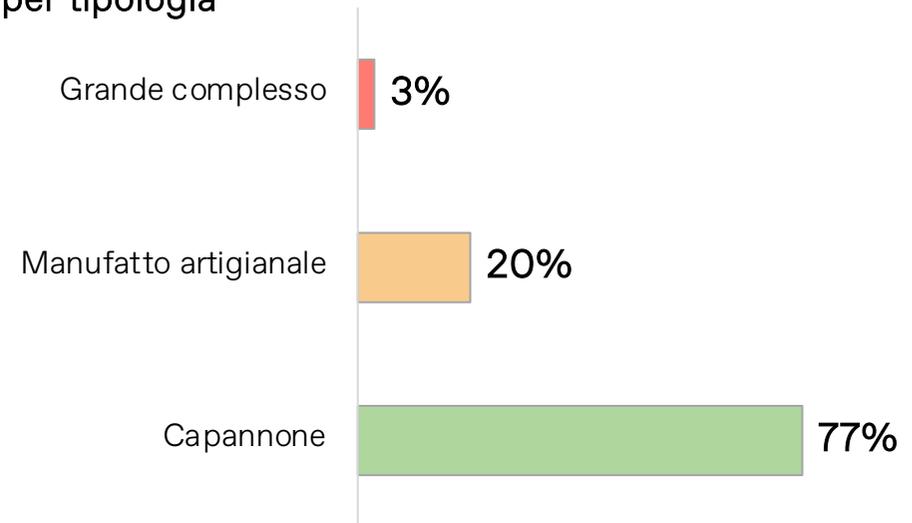


Prevale il tipico capannone anche se un 20% dell'inutilizzato è riconducibile ad una tipologia più artigianale

La maggior parte del patrimonio produttivo inutilizzato è il tipico capannone, esso incide il 77% del dismesso totale.

1 immobile inutilizzato su 5 è di tipologia artigianale/officine/ mentre il 3% dell'inutilizzato rientra nella categoria dei grandi complessi produttivi con superficie superiore a 10.000 mq spesso storici.

Distribuzione del patrimonio produttivo dismesso (numero) per tipologia



Capannone



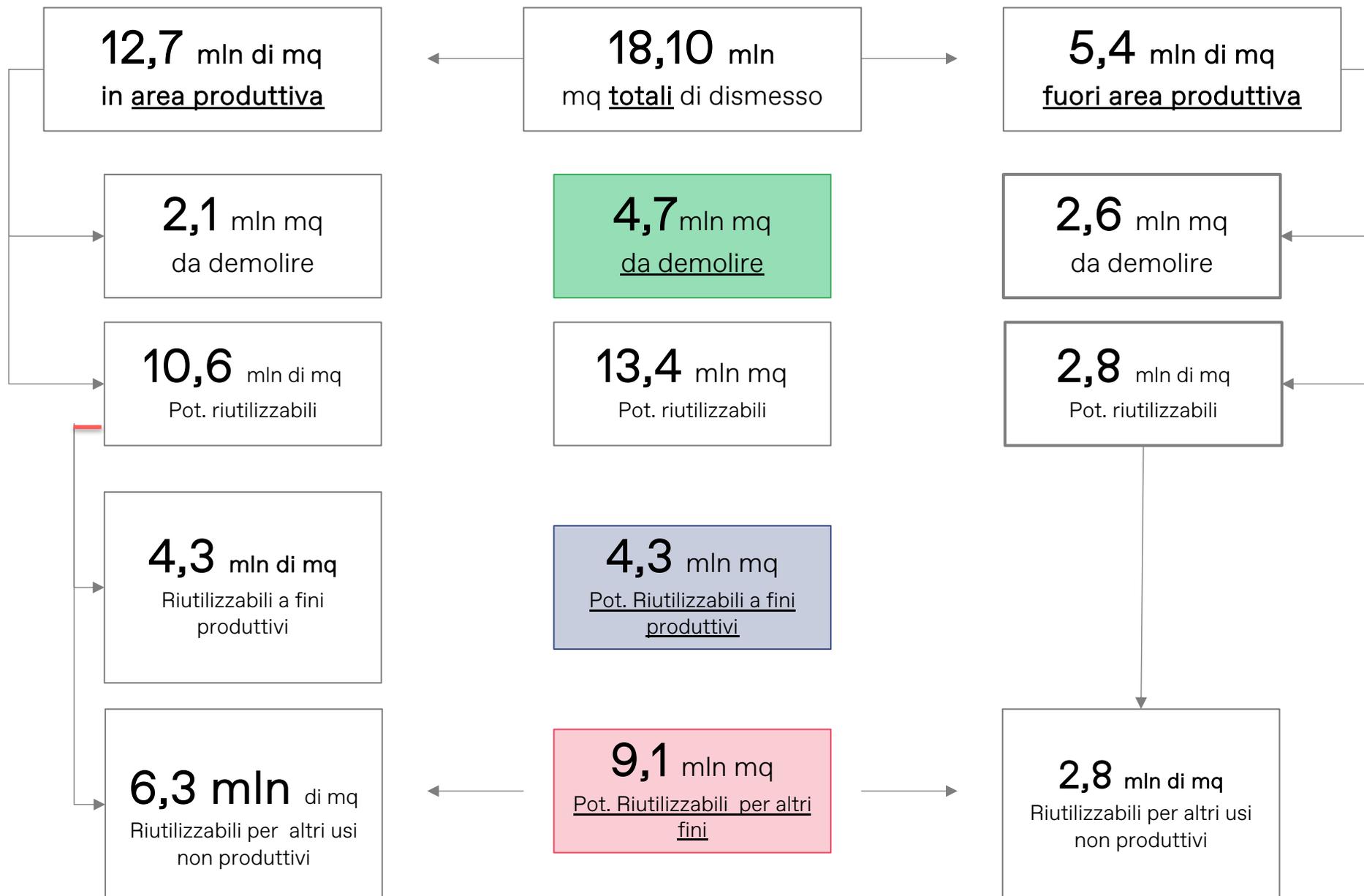
Manufatto artigianale



Grandi complessi



Mq di dismesso per caratteristiche



Strategie di riuso ed impatti

Intervenire in base alle caratteristiche del dismesso

Le modalità di intervento sul dismesso produttivo si differenziano in base alla tipologia del dismesso (alla sua localizzazione, alla sua dimensione, allo stato conservativo e alla tipologia di manufatto).

L'analisi ha permesso di quantificare le superficie produttive inutilizzate del Veneto per 4 tipologie specifiche che determinano ciascuno obiettivi di intervento e modalità differenti:



Il dismesso da demolire

Le modalità di intervento sul dismesso produttivo da demolire si differenziano in base alla tipologia del dismesso e in particolare rispetto alla sua localizzazione, se in area produttiva, in contesto urbano o in ambito rurale.

TIPOLOGIA	QUANTITÀ	MODALITÀ	STRUMENTI NORMATIVI
IN AREA PRODUTTIVA	2,1 MLN DI MQ	Demolizione e ricostruzione	Definiti o da definirsi nel PAT e nei PI
IN CONTESTO URBANO	2,6 MLN DI MQ	Progetti di rigenerazione urbana a scala locale	
IN AMBITO RURALE	1,0 MLN DI MQ	Demolizione e generazione di crediti da rinaturalizzazione	Art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019 Modalità diverse in base alla dimensione dell'intervento; dal PUA agli accordi di programma

Il dismesso utilizzabile da rigenerare

Le modalità di intervento sul dismesso produttivo utilizzabile si differenziano in base alla tipologia del dismesso, alla localizzazione e alle modalità di intervento ipotizzabili.

TIPOLOGIA	QUANTITÀ	MODALITÀ	STRUMENTI NORMATIVI
USI PRODUTTIVI IN AREA PRODUTTIVA	4,3 MLN DI MQ	Riqualificazione e/o riuso in base alle dinamiche di mercato	PAT / PI e norme relative agli insediamenti produttivi in area produttiva
USI NON PRODUTTIVI IN AREA PRODUTTIVA	6,3 MLN DI MQ	Usi temporanei per attività anche diverse dalla produzione (welfare aziendale, servizi, ecc.)	Art. 8 della LR 14/2017
USI NON PRODUTTIVI FUORI DA AREA PRODUTTIVA	2,8 MLN DI MQ	Usi temporanei per attività di vario tipo anche in funzione della definizione di nuove destinazioni d'uso	Art. 8 della LR 14/2017

7,51 mld di euro gli investimenti attivabili dalla riconversione

Gli investimenti attivabili a seguito degli interventi di demolizione/recupero del patrimonio produttivo inutilizzato del Veneto, secondo le stime effettuate, ammonterebbero a 7,51 miliardi di euro dei quali:

- 137 milioni di euro da demolizione
- 92 milioni di euro da rinaturalizzazione/rimboschimento
- 1.421 milioni di euro da ricostruzione a destinazione produttiva
- 3.471 milioni di euro da ricostruzione a destinazione non produttiva
- 795 milioni di euro da ristrutturazione a fini produttivi
- 910 milioni di euro da adeguamento per usi temporanei
- 682 milioni di euro da efficientamento energetico di tutto il comparto (escluse le superfici da demolire e destinate a rinaturalizzazione)



La riconversione genera benefici anche economici e sociali

Oltre agli indotti economici generati, l'eventuale rigenerazione genera benefici nella sfera sociale ed ambientale riassunti nello schema a destra.

