

Il mercato del restauro

Potenzialità di intervento nel patrimonio edilizio storico non sottoposto a vincolo

Analisi del settore residenziale e manifatturiero

Federico Della Puppa

Responsabile area Analisi & Strategie

smart  land

Obiettivo della ricerca e finalità

Obiettivo della ricerca: quantificare il **mercato del restauro nel Veneto relativamente agli immobili ed edifici storici non sottoposti a vincolo**, che potrebbero potenzialmente **essere oggetto di interventi di restauro conservativo e migliorativo**.

La conoscenza della dimensione potenziale del mercato e delle sue caratteristiche consente di **adeguare in maniera mirata e specifica l'offerta formativa e informativa di Confartigianato Imprese Veneto presso i propri associati**.

Nello specifico la ricerca approfondisce due comparti: il **comparto residenziale e quello manifatturiero**.

Per ciascuno dei due comparti le analisi hanno l'obiettivo di **quantificare la consistenza di tale patrimonio storico non vincolato e di delinearne le caratteristiche principali di pregio**, sulla base di un'analisi campionaria.

A

RESIDENZIALE

Metodologia per l'analisi del patrimonio residenziale

Per l'analisi del patrimonio residenziale si è proceduto mediante le seguenti fasi:



Patrimonio residenziale storico regionale e provinciale

In Veneto sono circa 206.500 gli edifici residenziali storici*

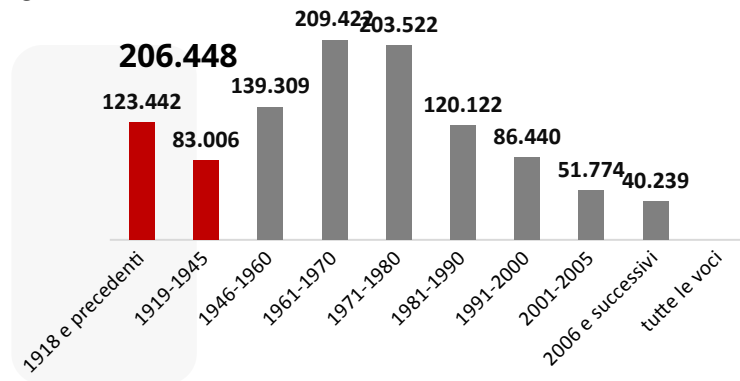
Il patrimonio residenziale storico* del Veneto ammonta a poco più di 206.000 edifici dei quali poco più della metà (123.400) sono stati costruiti prima delle due guerre.

Quantificazione e distribuzione del patrimonio storico a livello provinciale

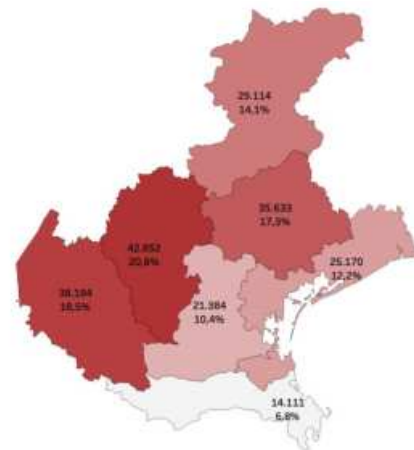
Provincia	1918 e precedenti	1919-1945
Verona	23.150	15.034
Vicenza	26.848	16.004
Belluno	18.808	10.306
Treviso	19.871	15.762
Venezia	16.046	9.124
Padova	11.312	10.072
Rovigo	7.407	6.704

* Si assume per patrimonio storico quello costruito in epoca antecedente al 1945

Quantificazione del patrimonio residenziale storico (edifici ante 1945) a livello del Veneto



Quantificazione e distribuzione del patrimonio storico del Veneto tra le sue province



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

Peso del patrimonio storico

1 edificio su 5 è storico, di questo il 17% si trova nei capoluoghi di provincia

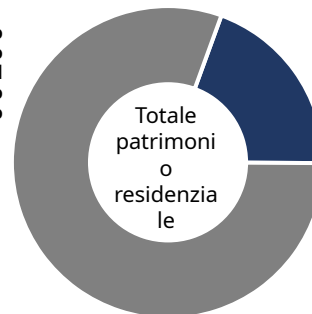
Circa 1 edificio su 5 è storico. Tale peso cambia notevolmente in base alla provincia. Belluno risulta la provincia con il peso maggiore pari a circa il 40%, seguiti dalla provincia di Verona e Vicenza con circa il 22%. Padova e Venezia, al contrario, rilevano i pesi minori con rispettivamente l'11% e il 16%.

Il patrimonio storico collocato nei capoluoghi di provincia ammonta al 17% con incidenze molto elevate in provincia di Venezia dove circa 1 edificio storico su 2 ricade in città. Meno rilevante è il patrimonio storico nel capoluogo Vicentino e Bellunese per i quali si rileva un peso inferiore al 10%.

Peso del patrimonio storico nel capoluogo di provincia sul totale del patrimonio storico della provincia

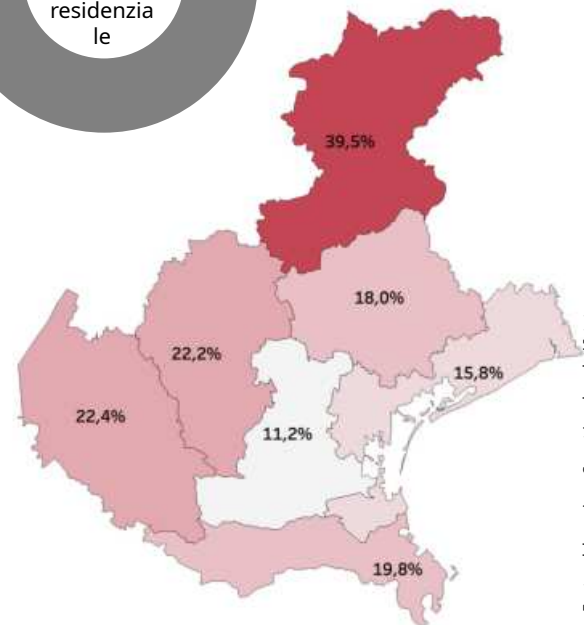
Provincia	Patrimonio storico del capoluogo	Peso sul totale del patrimonio storico
Verona	8.221	22%
Vicenza	3.119	7%
Belluno	2.367	8%
Treviso	3.425	10%
Venezia	12.119	48%
Padova	3528	16%
Rovigo	1.861	13%
VENETO	34.640	17%

Il peso del patrimonio residenziale storico (edifici ante 1945) sul totale del patrimonio residenziale Veneto



Patrimonio residenziale storico
19,5% del totale

Il peso del patrimonio storico sul totale del patrimonio residenziale, quadro per provincia



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

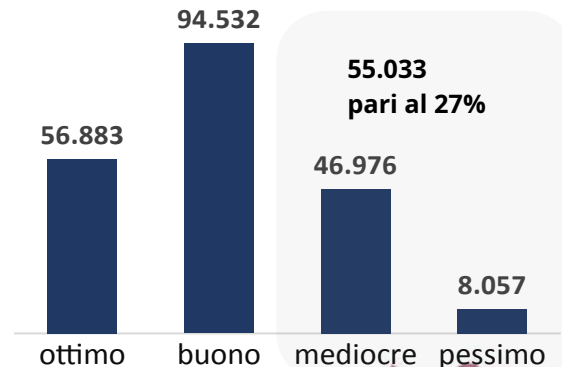
Stato manutentivo del patrimonio storico

55.000 edifici storici sono in mediocre/pessimo stato

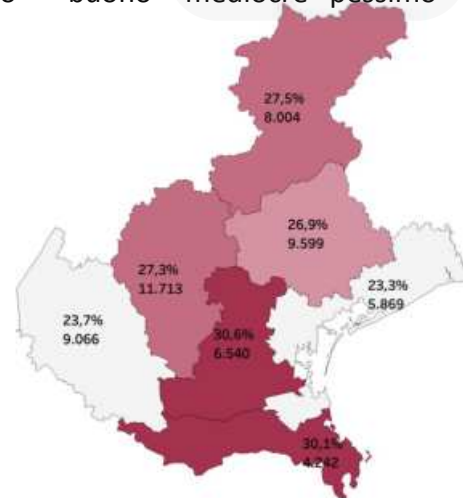
Del patrimonio storico Veneto, circa il 27% (pari a poco più di 55.000 edifici) è in mediocre/pessimo stato manutentivo e richiede pertanto un intervento importate di adeguamento/ristrutturazione.

Il peso del patrimonio storico in mediocre/pessimo stato manutentivo risulta più rilevante nelle province di Padova e Rovigo (l'incidenza è di circa il 30%). Venezia e Verona rilevano al contrario pesi nettamente inferiori pari a circa il 23% del totale del patrimonio storico.

Quantificazione del patrimonio residenziale storico per stato manutentivo



Quantificazione del patrimonio residenziale storico in stato pessimo e mediocre



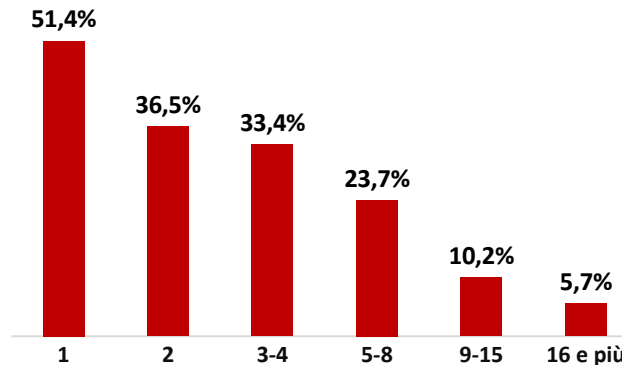
Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

Tipologia edilizia del patrimonio storico

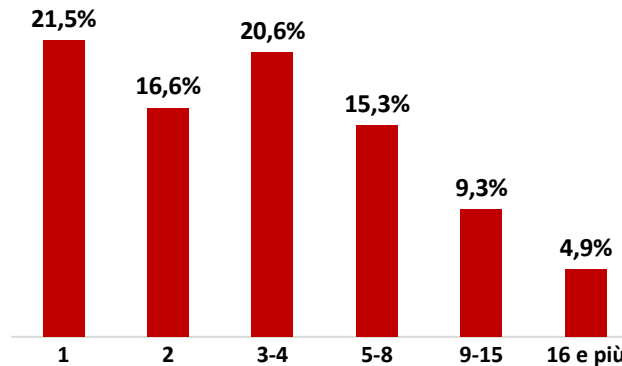
1 edificio residenziale storico su 2 è monofamiliare

1 edificio storico su 2 (circa 123.000 edifici) è monofamiliare ovvero composto da un'unica unità abitativa. Al crescere della dimensione dell'edificio in termini di numero di abitazioni diminuisce il peso del patrimonio storico.

Distribuzione del patrimonio storico per tipologia edilizia (numero di interni presenti nell'edificio)



Peso del patrimonio storico per tipologia edilizia sul totale degli edifici presenti nella medesima tipologia edilizia



Patrimonio storico per tipologia edilizia (valore assoluto)

Numero di interni	1	2	3-4	5-8	9-15	16 e più
Edifici storici	123.048	87.382	79.850	56.711	24.457	13.600

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

Vincoli che ricadono sugli immobili

La seconda fase della ricerca è funzionale a rilevare gli edifici storici soggetti a vincolo diretto sul bene, con particolare attenzione a quelli che influenzano le modalità operative di intervento di ristrutturazione/restauro.

I vincoli considerati e rilevati nella ricerca sono nello specifico quelli che fanno riferimento all'articolo 10 del D.lgs. 42/2004, ovvero il cui decreto di vincolo sull'immobile ne determina la necessità di procedere mediante autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali, con obbligo del restauratore nel caso di interventi di risanamento conservativo e restauro.

Non sono stati considerati i beni con vincolo indiretto in quanto, sebbene sia richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, questi non necessitano automaticamente della figura del restauratore.

Per quanto riguarda i comuni campione, si è proceduto inoltre a rilevare gli edifici con grado di protezione comunale. L'analisi degli immobili protetti dagli strumenti urbanistici ma non vincolati dal Ministero ha permesso di individuare il compendio sul quale porre l'attenzione.

LIVELLI DI TUTELA DEI BENI IMMOBILI	DECRETO
Edifici articolo 10 (D.lgs. 42/2004) – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio	Decreto di vincolo sull'immobile che subordina gli interventi all'autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali (art. 21 D.lgs. 42/2004)
Edifici articolo 136 (D.lgs. 42/2004) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio	Decreto di vincolo che subordina gli interventi ad autorizzazione paesaggistica (art 146 D.lgs. 42/2004)
Edifici in aree articolo 142 (D.lgs. 42/2004) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio	
Edifici con grado di protezione comunale	Grado di protezione comunale (determina gli interventi ammissibili sugli

Patrimonio di interesse culturale riconosciuto dal Ministero

22.394 beni architettonici dei quali 10.530 con vincolo dichiarato

I dati forniti dal Ministero della Cultura e disponibili sul portale «Vincoli in Rete», permettono di analizzare i beni architettonici di interesse culturale distinguendoli tra quelli già sottoposti a vincolo e quelli in corso di verifica o ancora non verificati.

I beni di interesse culturale con vincolo già ottenuto ammontano a 10.530. A questi si aggiungono ulteriori 120 beni in corso di verifica e 11.744 beni di interesse culturale non ancora verificato, che tuttavia devono sottostare alla disposizione di legge fino alla sua verifica. In totale, considerando le tre casistiche, è possibile stimare pari a 22.400 i beni di interesse culturale vincolati e in corso di vincolo presenti in regione.

Il Veneto rappresenta la regione italiana con il numero più elevato di beni vincolati, seguita dalla regione Toscana.

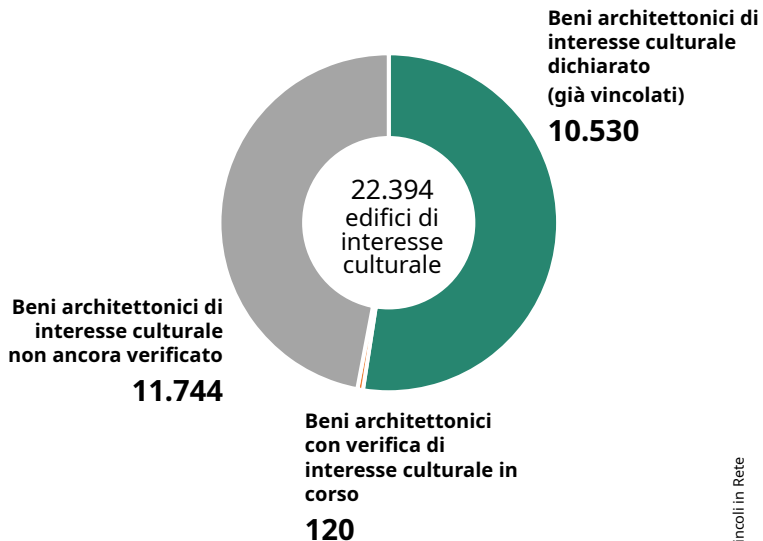
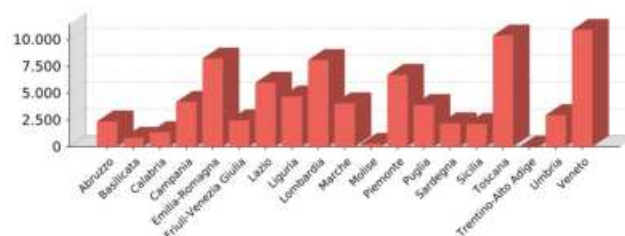


Grafico della distribuzione dei beni sottoposti ad atti amministrativi di vincolo



Fonte: Ministero dei Beni Culturali, Vincoli in Rete

Quadro provinciale

Il 22% dei beni vincolati ricadono in provincia di Venezia, che incide del 12% sugli edifici storici della regione

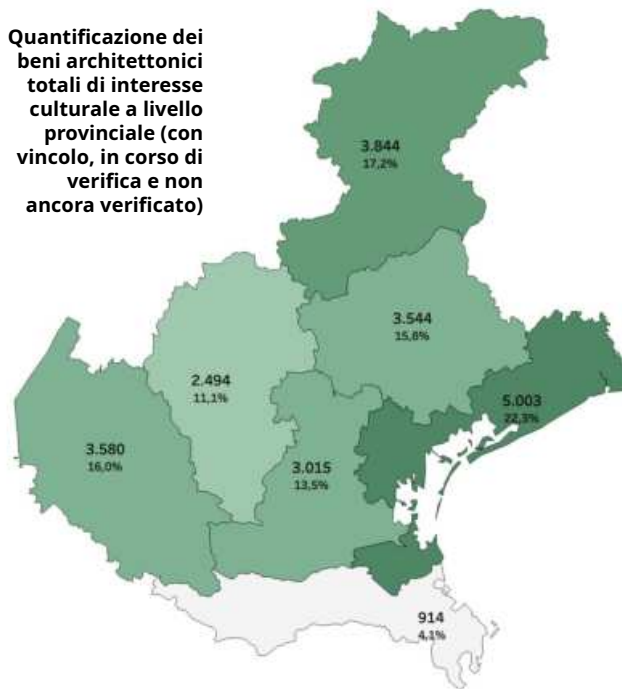
Più di 1 bene vincolato su 5 si colloca nella provincia di Venezia; si tratta di circa 5.000 beni vincolati dei quali il 72% è collocato nel comune capoluogo.

La provincia di Belluno rileva invece la percentuale più elevata di beni di interesse culturale non verificato. Si tratta per lo più di emergenze collegate al mondo agropastorale (in particolare *tabià* e fienili).

Quantificazione dei beni architettonici di interesse culturale a livello provinciale: con vincolo, in corso di verifica e non ancora verificato

Provincia	Beni di interesse culturale dichiarato	Beni di interesse culturale in corso di verifica	Beni di interesse culturale non verificato
Verona	1.992	18	1.570
Vicenza	1.265	22	1.207
Belluno	727	7	3.110
Treviso	1.820	10	1.714
Venezia	2.843	11	2.149
Padova	1.410	45	1.560
Rovigo	473	7	1.570
VENETO	10.530	120	11.744

Quantificazione dei beni architettonici totali di interesse culturale a livello provinciale (con vincolo, in corso di verifica e non ancora verificato)

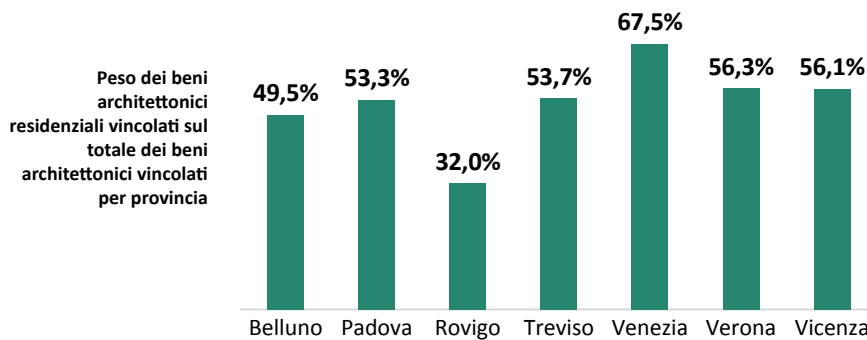
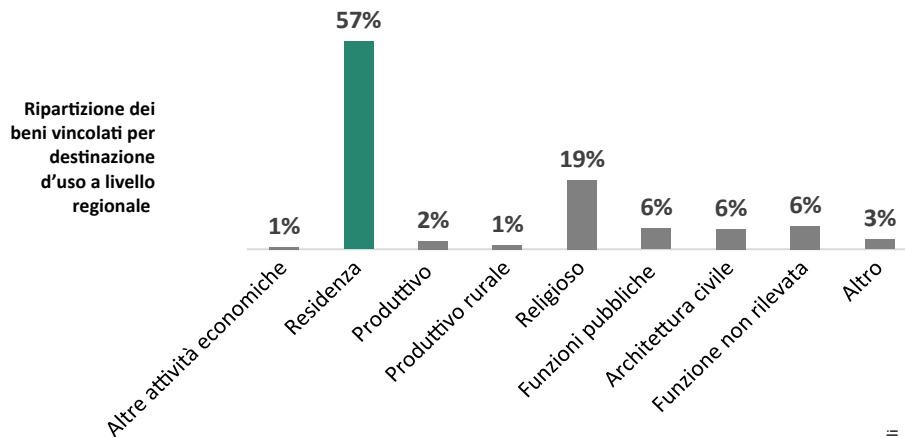


Fonte: stime Smart Land su dati Ministero dei Beni Culturali, vincoli in rete

Patrimonio già vincolato per destinazione d'uso

Il 57% è residenziale, circa 6.200 edifici

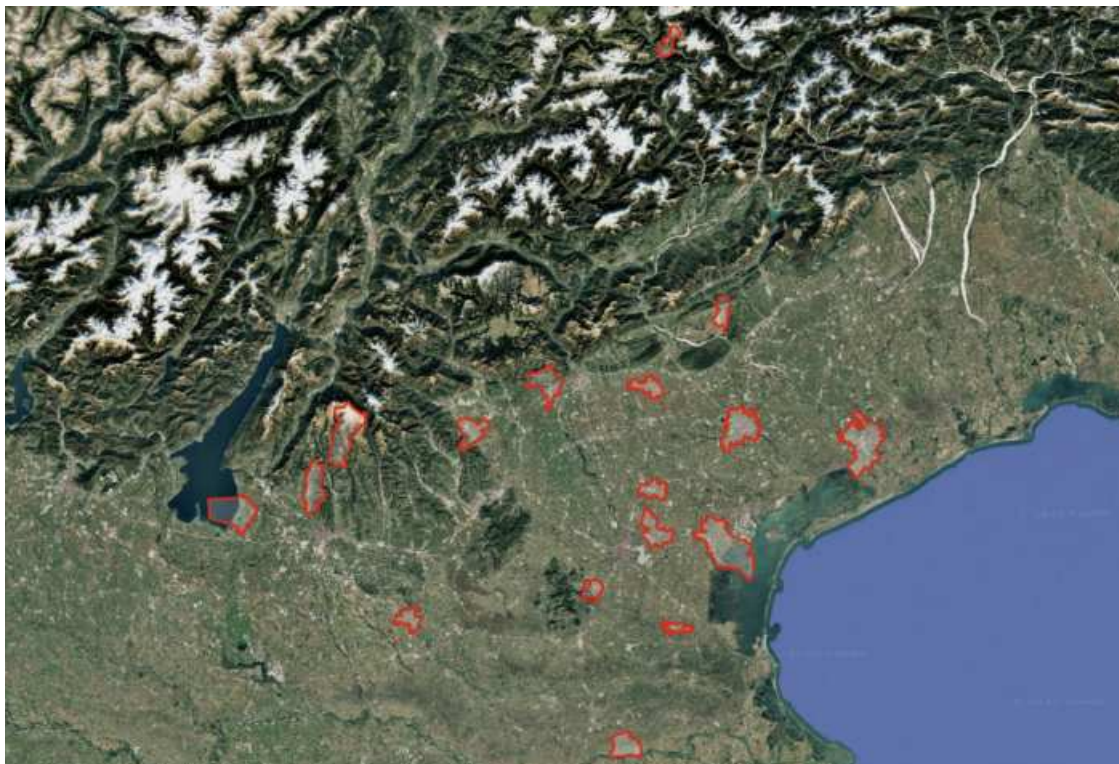
Dei beni architettonici sottoposti a vincolo, il 57% appartiene al comparto residenziale (circa 6.200 beni) seguito dal comparto religioso (il 19% del totale). Tutte le altre destinazioni d'uso rilevano incidenze nettamente inferiori. A livello provinciale, Venezia rileva l'incidenza più elevata di patrimonio vincolato residenziale, trainata dal capoluogo di provincia.



Fonte: stime Smart Land su dati Ministero dei Beni Culturali

Cluster territoriali e perimetrazione dei comuni campione

Perimetri dei comuni campione analizzati



17 Cluster territoriali

- Capoluoghi
- Cintura urbana
- Alta padovana
- Colli Euganei e Berici
- Bassa padovana
- Colli veronesi
- Garda
- Campagna veronese
- Pianura vicentina
- Colline pedemontane
- Colline trevigiane
- Pianura trevigiana
- Riviera del Brenta
- Venezia orientale
- Montagna bellunese
- Montagna

Fonte: elaborazione Smart Land

Livelli analizzati



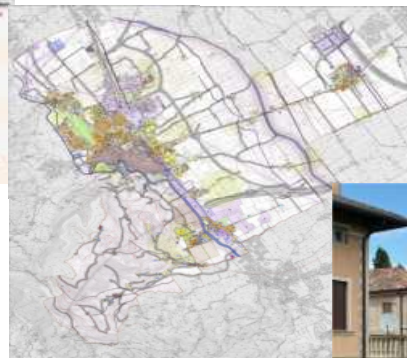
Mappa del Von Zach



Vincoli in rete



Catalogo Ville Venete



Strumento urbanistico



Sopralluoghi diretti

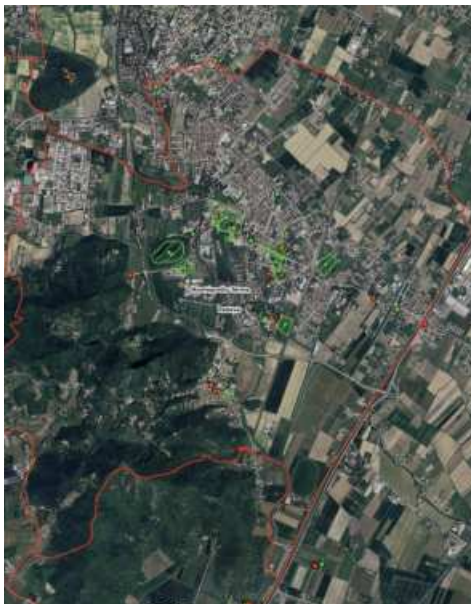
Report finale | Ottobre 2025

Caso 1

Montegrotto Terme

Livelli di analisi di Montegrotto Terme

Vincoli in rete



Catalogo Ville Venete

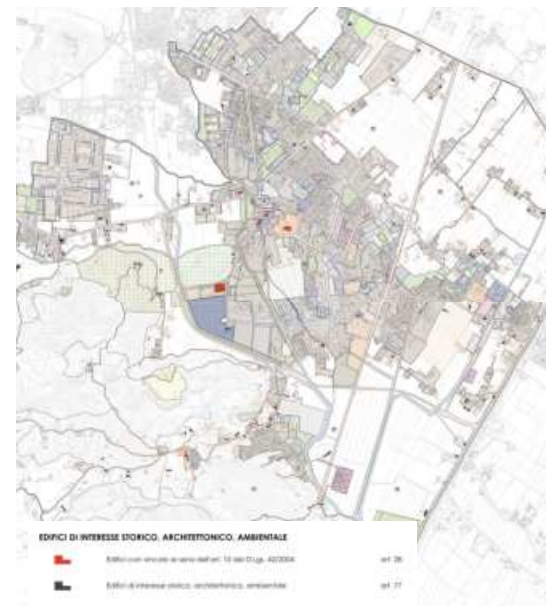
CATALOGO > Maschera di ricerca > Risultati

PAGINA 1 DI 1 [ELENCO RISULTATI - DOCUMENTI DA 1 A 3 SU 3]

Ord lo avanzato Ord lo semplice Non ordinato dir

Galleria	Tipologia	Comune	Provincia
	A	Montegrotto Terme	PD
	A	Montegrotto Terme	PD
	A	Montegrotto Terme	PD

PI Montegrotto Terme



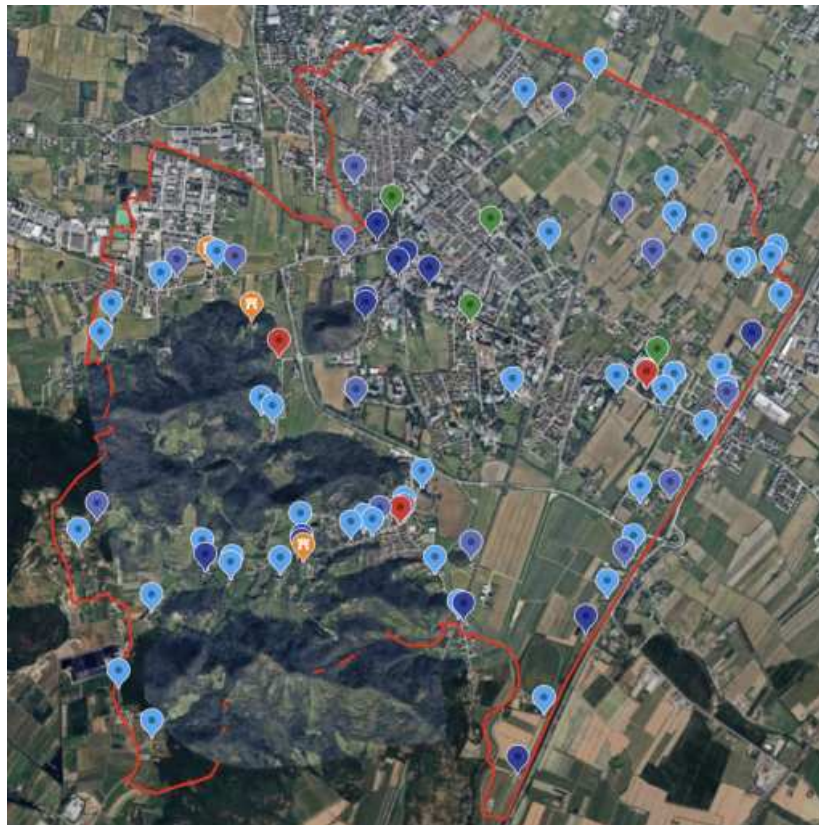
Mappatura dei beni residenziali vincolati e tutelati

Mappatura dei beni vincolati,
delle Ville Venete e dei beni
di valore individuati negli
strumenti urbanistici

- Ville Venete 
- Beni vincolati dal Ministero 
- Beni tutelati dal Ministero ma non ancora verificati 
- Beni di valore individuati nello strumento urbanistico (le gradazioni riprendono i diversi gradi di protezione) 

Dati di sintesi dei beni storici residenziali vincolati e dei beni di valore secondo lo strumento urbanistico comunale

Tipologia di beni	N.
Beni residenziali vincolati	6
Beni residenziali tutelati da verificare	3
Ville Venete (di cui non vincolate o non da verificare)	3 (3)
Beni storici residenziali di valore culturale/storico individuati nello strumento urbanistico	68



Fonte: elaborazione Smart Land su fonti varie

Caratteristiche dei beni vincolati

Montegrotto
Terme

Alcuni esempi di
edifici storici
residenziali vincolati
o ville Venete

TETTO

Tetto a falde, in coppi

Comignoli semplici o decorativi

Possibile presenza di abbaini

Cornicione semplice o poco decorato, in legno, pietra o stucco

** possibile presenza di merlature sul tetto (es. a coda di rondine)

APERTURE E RILIEVO

Simmetria nella distribuzione degli elementi sulla facciata

Balcone in ferro battuto

Finestre con cornici semplici, dipinte o in rilievo

Finestre rettangolari, con archi ribassati (o archi ogivali)

Finestre di diversa dimensione (le più alte al piano nobile, le più basse all'ultimo piano/sottotetto – oculi di aerazione)

Infissi in legno

Linee marcapiano in leggero rilievo o dipinte

Entrata principale al centro della facciata, con possibile pensilina (per esempio in coppi) o balcone al piano superiore

PARETI ESTERNE

Intonaco monocromo, toni chiari

Mattone o pietra a vista

Totale beni residenziali tutelati e peso sul patrimonio residenziale storico del comune

Indicatore	Valori
Totale beni storici residenziali sottoposti a vincolo o tutela	12
Peso sul totale del patrimonio storico	14%



Caratteristiche dei beni storici residenziali non vincolati ma con caratteristiche di pregio

Alcuni esempi di edifici storici residenziali non vincolati ma con caratteristiche di pregio



Beni storici residenziali non vincolati con caratteristiche di pregio, peso sul totale del patrimonio residenziale storico e incidenza di quello che necessita di intervento di restauro/manutenzione

Indicatore	Valori
Beni storici residenziali di valore culturale/storico individuati nello strumento urbanistico	68
di cui con carattere di pregio	18
Peso sul totale del patrimonio storico	21%
di cui da ristrutturare	4
Peso sul totale del patrimonio storico	5%

Caso 6

San Donà di Piave

Carta storica di San Donà di Piave

San Donà di
Piave

Estratto della mappa del
Von Zach di San Donà di
Piave



Alcuni dati di massima del comune

Variabili	Valori
Classe di abitanti	20.000-49.999
Grado di urbanizzazione	Sobborghi
Morfologia	Pianura
Totale patrimonio residenziale	7.933 edifici
Totale patrimonio storico residenziale (ante 1945)	719 edifici
Peso del patrimonio storico residenziale	9%

Livelli di analisi di San Donà di Piave

Vincoli in rete



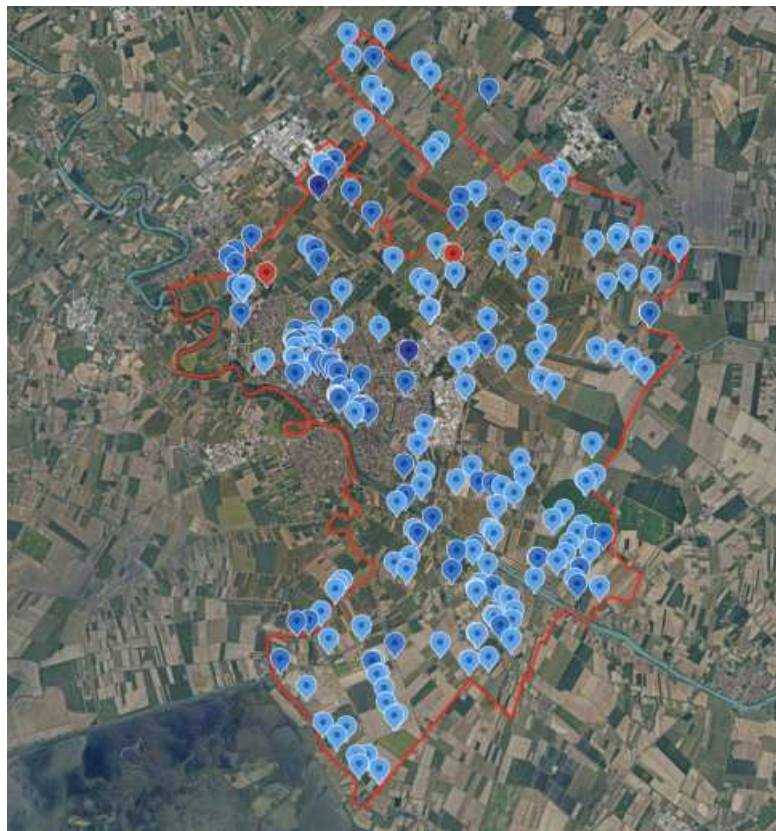
PI San Donà di Piave



Mappatura dei beni residenziali vincolati e tutelati

Mappatura dei beni vincolati, delle Ville Venete e dei beni di valore individuati negli strumenti urbanistici

- Ville Venete
- Beni vincolati dal Ministero
- Beni tutelati dal Ministero ma non ancora verificati
- Beni di valore individuati nello strumento urbanistico (le gradazioni riprendono i diversi gradi di protezione)



Dati di sintesi dei beni storici residenziali vincolati e dei beni di valore secondo lo strumento urbanistico comunale

Tipologia di beni	N.
Beni residenziali vincolati	3
Beni residenziali tutelati da verificare	2
Ville Venete (di cui non vincolate o non da verificare)	0 (0)
Beni storici residenziali di valore culturale/storico individuati nello strumento urbanistico	219

Fonte: elaborazione Smart Land su fonti varie

Caratteristiche dei beni vincolati

Alcuni esempi di edifici
storici residenziali
vincolati o ville Venete

TETTO

Tetto a padiglione con falde spioventi, in coppi di laterizio
Travature a vista in legno

APERTURE E RILIEVO

Simmetria nei volumi e nella disposizione di finestre e aperture
Modanature su porte e finestre
Fascia marcapiano (in particolare tra pianoterra e primo piano)
Finestre in legno strette e slanciate, con architravi o cornici in rilievo
Portefinestre al piano nobile con persiane e decorazioni in stucco
Ingresso con portico o pensilina
Balconcini con colonne in pietra
Comignolo in rilievo sulla parete esterna

PARETI ESTERNE

Intonaco liscio (eventualmente colorato)
Copertura in mattoni pieni a vista
Basamento lapideo o con bugnato
Pianoterra intonacato e tinteggiato
Torrette bugnate

**Totale beni residenziali tutelati e peso sul patrimonio
residenziale storico del comune**

Indicatore	Valori
Totale beni storici residenziali sottoposti a vincolo o tutela	5
Peso sul totale del patrimonio storico	1%



Caratteristiche dei beni storici residenziali non vincolati ma con caratteristiche di pregio

Alcuni esempi di edifici storici residenziali non vincolati ma con caratteristiche di pregio



Beni storici residenziali non vincolati con caratteristiche di pregio, peso sul totale del patrimonio residenziale storico e incidenza di quello che necessita di intervento di restauro/manutenzione

Indicatore	Valori
Beni storici residenziali di valore culturale/storico individuati nello strumento urbanistico	219
di cui con carattere di pregio	192
Peso sul totale del patrimonio storico	27%
di cui da ristrutturare	41
Peso sul totale del patrimonio storico	6%



A.4

Elementi di pregio rilevati

Caratteristiche di pregio

COPERTURA

- La copertura è generalmente **A FALDE semplici o doppie, con coppi o tegole in cotto** di tradizione locale;
- il tetto è spesso arricchito da **CORNICIONI in cotto o con travi lignee a vista**, talvolta decorati con motivi semplici come dentelli;
- i **COMIGNOLI, in muratura o cotto**, sono generalmente poco decorati ma ben visibili, così come le canne fumarie, che si stagliano in rilievo sulle pareti;
- non è rara la presenza di **TIMPANI finestrati e SOTTOTETTI** con travature in legno a vista, che contribuiscono a definire l'aspetto rustico e autentico dell'edificio.

APERTURE

- Le aperture seguono uno **SCHEMA COMPOSITIVO** tendenzialmente **regolare o simmetrico**, sebbene siano frequenti variazioni legate a successive trasformazioni funzionali;
- le **FINESTRE, prevalentemente rettangolari ma talvolta ad arco ribassato**, sono dotate di **INFISSI** e persiane **in legno, con cornici realizzate in pietra, mattoni o semplicemente dipinte**;
- non mancano **GRATE in ferro battuto**, soprattutto ai piani inferiori, e in alcuni casi si trovano **BALCONCINI con ringhiere in ferro o balaustre murarie o in pietra scolpita**;
- gli **INGRESSI principali** si aprono spesso sotto **archi a tutto sesto in pietra o mattoni**, che conducono a corti interne, porticati o locali di servizio agricolo;
- alcune facciate sono arricchite da **SCALE D'ACCESSO simmetriche, da TETTOIE in legno o cotto** sopra i portoni e da **CAMINI** monumentali **ben evidenti in facciata**.

Caratteristiche di pregio

PARETI

- Sono realizzate **in pietra, mattoni o muratura mista**, talvolta lasciate a vista e talvolta coperte da **INTONACI grezzi, spesso non uniformi** e dai toni tenui e naturali;
- gli **ANGOLI** dell'edificio possono essere evidenziati da **pietre bugnate o lavorate a vista**.
- sono presenti anche **PARASTE, FASCE MARCAPIANO** o **CORNICI SOBRIE** che scandiscono i livelli dell'edificio;
- non mancano **ELEMENTI DECORATIVI e simbolici, come affreschi votivi, edicole religiose, meridiane o segni di stratificazioni storiche evidenti** nelle aperture murate.

ALTRO

- L'insieme architettonico può essere completato da **ELEMENTI ACCESSORI E CONTESTUALI** che rafforzano il carattere storico e rurale del complesso. Tra questi si annoverano **cancelli in ferro battuto, recinzioni in muratura o annessi rustici con funzioni agricole, come fienili, stalle o porticati**. All'interno della corte o nelle immediate vicinanze si possono trovare **pozzi in pietra o altri manufatti funzionali**.

Caratteristiche di pregio

Inoltre, si individuano caratteristiche architettoniche proprie di alcuni ambiti territoriali, in particolare:

AMBITO MONTANO (in

- **I TETTI a falda sono più inclinati** e sono diffuse le coperture in scandole di legno negli edifici più antichi o tradizionali;
- le **MURATURE sono generalmente in pietra locale a vista, con malta di calce grossolana**, e la parte superiore dell'edificio è spesso in legno (con funzione di fienile, legnaia o mansarda) e costruita con la tecnica del *blockbau* o con travatura lignea sovrapposta;
- le **FINESTRE sono generalmente più piccole** e in legno, così come le porte, e sono talvolta presenti dei ballatoi (poggioli);
- le **DECORAZIONI parietali sono rare**, ma possono comparire affreschi religiosi votivi, stemmi familiari, meridiane.

RIVIERA DEL BRENTA

- sono diffusi modelli di architettura **rurale veneta e signorile** ispirati alla **VILLA VENETA**, caratterizzati da immobili intonacati, con **maggiore pulizia formale, simmetria e monumentalità**;
- sono spesso presenti **ABBAINI o TIMPANI architettonicamente integrati**, con funzioni più decorative;
- è diffuso l'utilizzo della **PIETRA D'ISTRIA per cornici e decori**, così come è più probabile trovare **elementi monumentali** di ispirazione palladiana (come colonne, archi e porticati) con funzione anche puramente decorativa e non funzionale;
- le **PARETI hanno intonaci più omogenei e curati** e sono a volte affrescate.

A.5

Stime quantitative

Indici emersi per cluster territoriali

Classificazioni	Numero comuni	Peso patrimonio storico	Totale Patrimonio Storico	Peso edifici vincolati	Peso edifici di valore non vincolati	Peso edifici di valore non vincolati da ristrutturare
ALTA PADOVANA	28	9,5%	5.115	3,0%	22,3%	8,2%
BASSA VENEZIA	5	22,1%	4.041	2,8%	13,6%	5,6%
BASSA PADOVANA	46	14,5%	7.800	3,0%	7,1%	3,6%
CAMPAGNA VERONESE	43	18,1%	11.539	3,5%	7,1%	3,6%
CAPOLUOGO	7	24,6%	34.640	15,2%	28,6%	5,1%
CINTURA URBANA	38	11,0%	9.960	3,3%	7,1%	2,7%
COLLI EUGANEI + BERICI	39	17,4%	8.703	7,9%	19,6%	4,0%
COLLI VERONESI	24	25,0%	7.965	3,4%	25,8%	4,6%
FASCIA PEDEMONTANA	13	19,7%	5.306	5,8%	21,4%	5,5%
GARDA	8	15,6%	2.272	6,3%	34,7%	3,6%
LA PIANURA TREVIGIANA	52	13,1%	13.637	6,0%	24,0%	5,4%
LE COLLINE TREVIGIANE	35	26,6%	17.243	2,9%	21,4%	5,5%
MONTAGNA BELLUNESE	59	41,0%	26.548	7,3%	17,8%	7,3%
MONTAGNA VERONESE E VICENTINA	39	39,4%	19.947	0,6%	14,2%	5,5%
PIANURA VICENTINA	37	17,3%	10.960	2,3%	22,8%	8,0%
POLESINE	49	21,0%	12.250	2,5%	7,1%	3,6%
RIVIERA DEL BRENTA E MIRANESE	15	9,2%	4.424	11,3%	19,2%	4,8%
SMART LAND	23	7,8%	4.586	3,8%	26,7%	5,5%

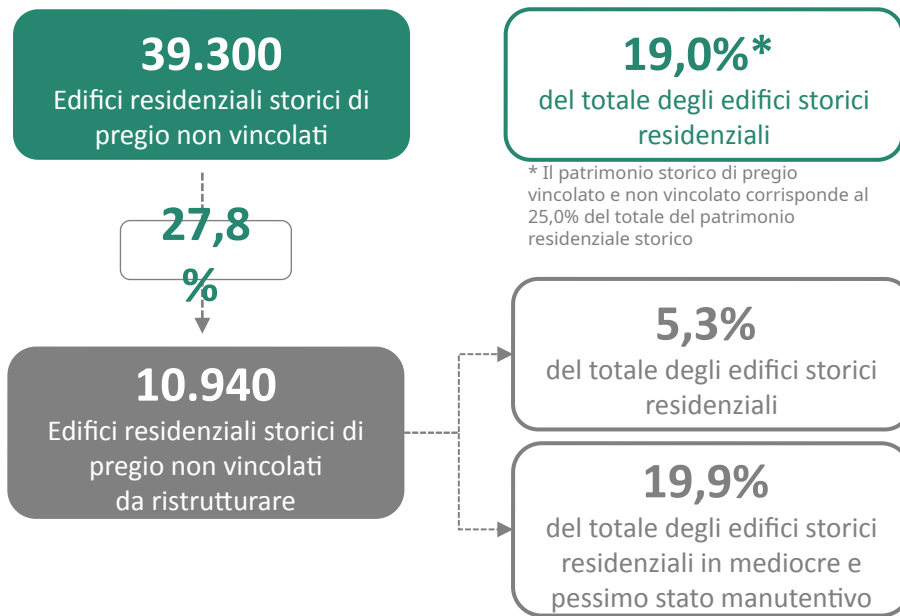
smart land

Il mercato del restauro, potenzialità di intervento nel patrimonio edilizio storico non sottoposto a vincolo

report finale | Ottobre 2023

Fonte: elaborazione Smart Land

Patrimonio storico di valore non vincolato in Veneto e peso di quello da ristrutturare



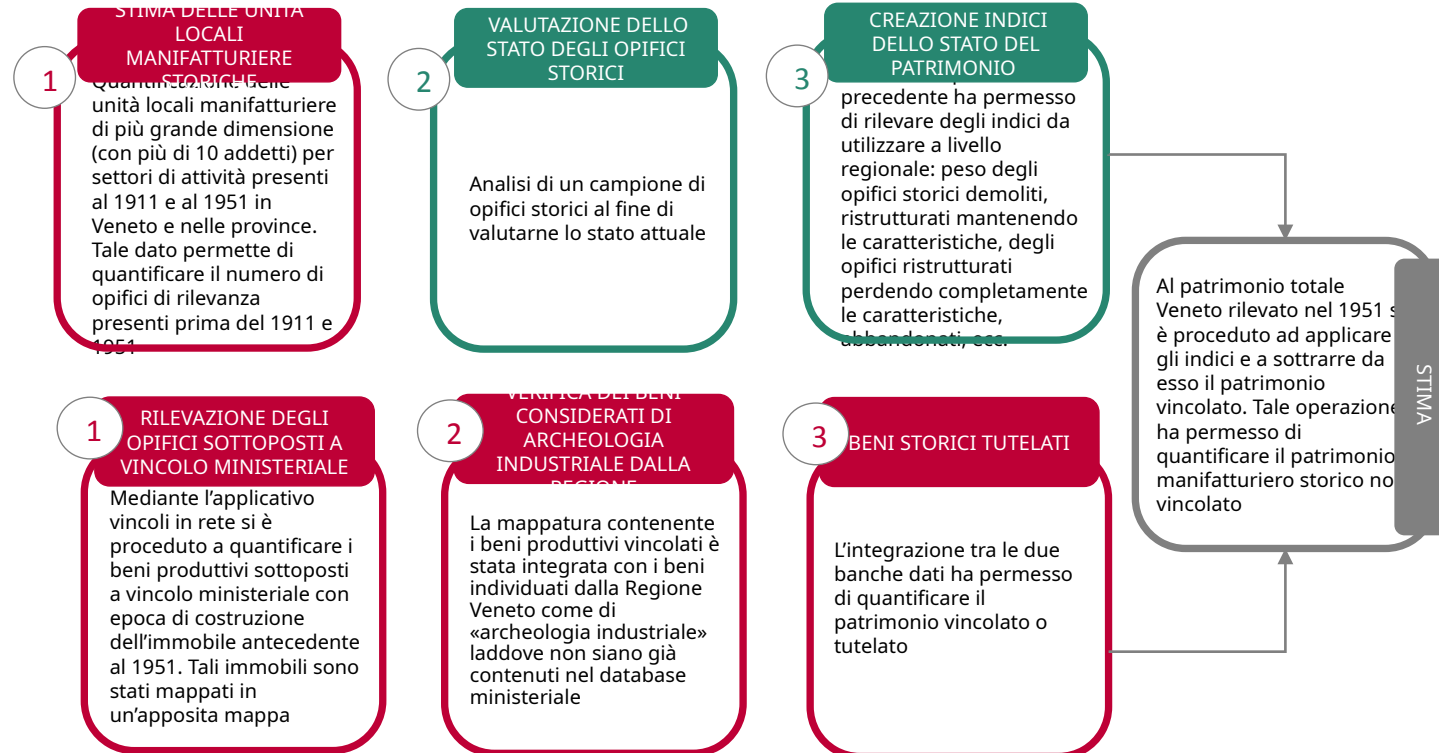
Fonte: elaborazione Smart Land



**MANIFATTURIE
RO**

Metodologia

Per la rilevazione dei manufatti storici, produttivi, di pregio e non vincolati si è proceduto seguendo la metodologia illustrata nello schema seguente:



Unità locali manifatturiere al 1911

In Veneto al 1911 sono 1.463 gli opifici con più di 10 addetti

L'analisi dei dati Istat del «Censimento degli opifici e delle imprese industriali al 10 giugno 1911» ha permesso di quantificare il patrimonio manifatturiero storico antecedente ai conflitti mondiali.

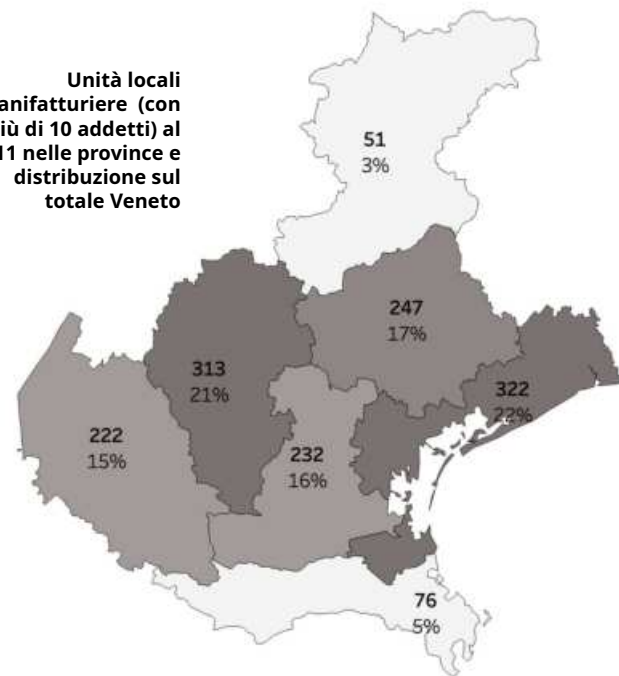
I dati analizzati conducono ad una stima di 1.463 imprese manifatturiere in Veneto di grandi dimensioni al 1911 (appartenenti ai settori considerati evidenziati nella slide precedente). Tali imprese si collocano per il 22% nella provincia di Venezia, seguite dalla provincia di Vicenza (21%).

Unità locali
manifatturiere (con
più di 10 addetti) al
1911 in Veneto

1.463

Imprese manifatturiere di grandi dimensioni

Unità locali
manifatturiere (con
più di 10 addetti) al
1911 nelle province e
distribuzione sul
totale Veneto



Fonte: Censimento degli opifici e delle imprese industriali al 10 giugno 1911

Alcuni esempi in Veneto: ieri ed oggi

Lanificio
Paoletti
Follina
1795



Cartiera di Vas
Vas
1700



Zuccherificio di
Legnago
Legnago
1897



Alcuni esempi in Veneto: ieri ed oggi

**Filanda Motta
Campocroce
1876**



**Fornace da
calce
Albettono
fine 1800**



**Bottonificio Facchinetti
Thiene
1860**



Beni manifatturieri ante 1951 vincolati dal Ministero e classificati come archeologia industriale dalla Regione Veneto

L'analisi dei dati presenti nel portale del Ministero dei Beni Culturali e nel catalogo dei beni culturali della Regione Veneto, ha permesso di quantificare gli immobili manifatturieri storici vincolati. Si tratta di 237 beni individuati ai quali vanno aggiunti ulteriori 31 beni catalogati dalla Regione Veneto come beni di archeologia industriale. Tale patrimonio corrisponde al 9% del patrimonio manifatturiero storico rilevato secondo le stime effettuate al 1951.

N. beni vincolati	
Beni manifatturieri vincolati dal Ministero (ante 1951)	237
Altri beni classificati di archeologia industriale dalla Regione non rilevati in vincoli in rete	31
Peso sul totale della manifattura antecedente al 1951 (ad oggi esistente)	9%

Fornace di Cava Bomba '800



Manifatture Zen 1885



Filanda Collalto Inizio '900



Esempi di edifici manifatturieri vincolati



Zuccherificio di Ca' Tiepolo 1927



Vetreria Barovier & Toso 1920



Birreria Pedavena 1897

Fabbrica di perfosfati Inizio '900

Il mercato del restauro: potenzialità di intervento nei patrimoni edilizi storici non sottoposti a vincolo

Ottobre 2025

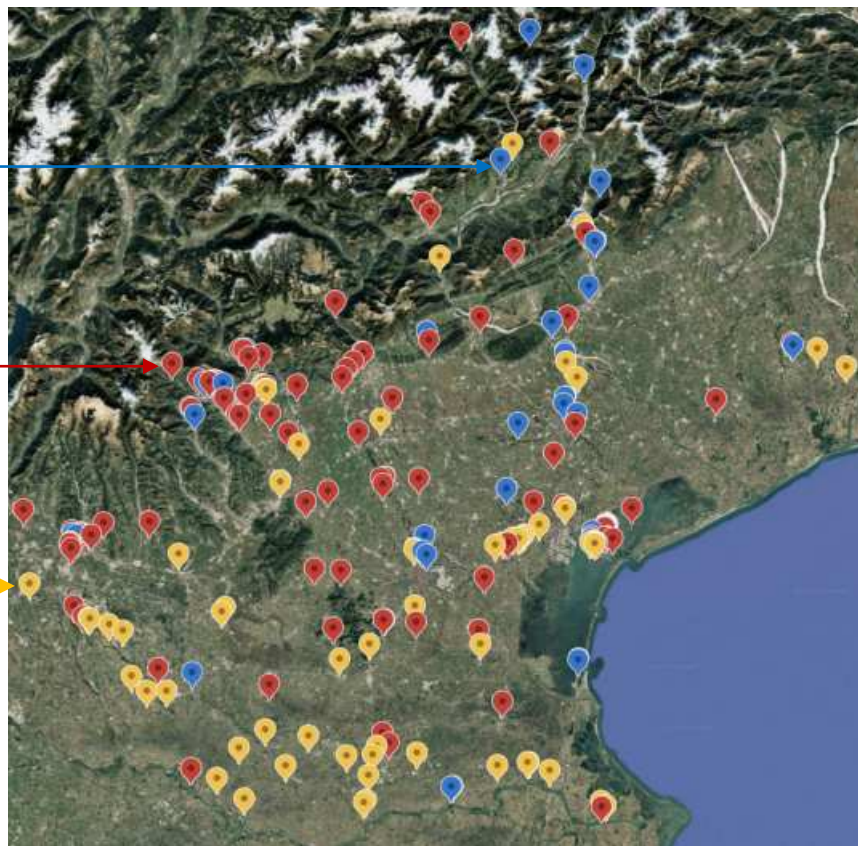
Mappatura parziale degli opifici rilevati

Mappatura di 200 beni produttivi storici con caratteri di pregio del Veneto

Beni produttivi storici individuati dalla Regione come di archeologia industriale e non vincolati dal Ministero

Beni produttivi storici vincolati

Beni produttivi storici non vincolati



Fonte: elaborazione Smart Land su fonti varie

Alcuni esempi: filande e lanifici



Filanda Romanin Jacur / Salzano / ristrutturato



Lanificio Paoletti / Follina / in funzione



Filanda Franceschetti / Cittadella / ristrutturato



Lanificio Conte / Schio / ristrutturato

Alcuni esempi: fornaci



Fornace Velluti / Dolo / abbandonato



Fornace Toti / Villanova Marchesana / abbandonato



Fornace Morandi / Padova / riqualificata



Fornace Cavin / Spinea / abbandonato

Alcuni esempi: gli zuccherifici



Zuccherificio / Porto Tolle / abbandonato



Zuccherificio / Cavarzere / in parte
riqualificato



Zuccherificio Ca Venier / Rovigo / abbandonato



Zuccherificio Eridania / Ceggia / abbandonato

Alcuni esempi: il settore del tabacco



Essiccatoio Casalbergo / Isola della scala / in abbandono



Consorzio tabacchi /Sanguinetto / in parte abbandonato



Manifattura tabacchi Verona / abbandono / in fase di riqualificazione



Essiccatoio ex Caifa / isola della scala / abbandonato

Alcuni esempi: le cartiere



Cartiera di Vas / Vas / in parte riqualificata



Cartiera Roncajette / Ponte san Nicolò / abbandonata



Cartiera Marsoni / Villorba / funzionante e trasformata



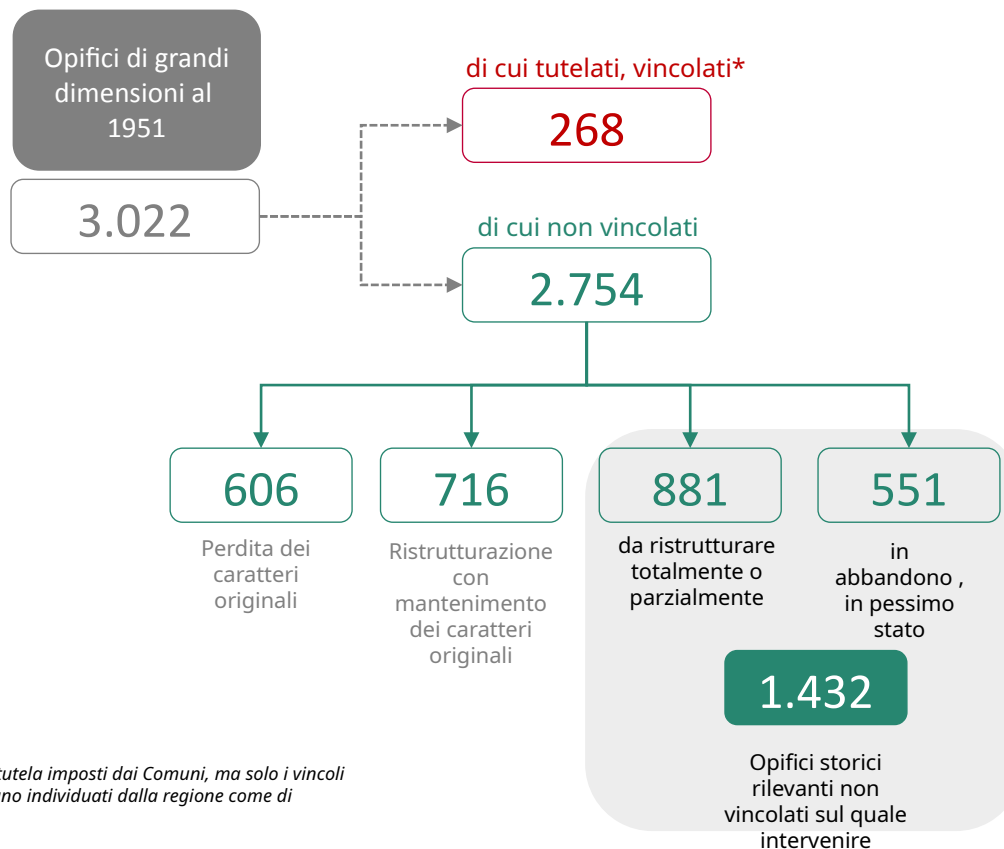
Antica cartiera di Vivaro / Dueville / abbandonata

Stime quantitative

Le stime effettuate conducono a rilevare in Veneto 3.000 opifici storici di grande dimensione, dei quali 268 sono vincolati e 2.745 non vincolati.

Il 48% è già stato interessato da processi di trasformazione e ristrutturazione; di questi, circa la metà ha conservato i caratteri originali di pregio delle strutture.

Gli opifici storici che necessitano di un intervento ammontano a 1.432, dei quali poco più di 880 necessitano di una ristrutturazione totale o parziale, mentre 551 sono in stato di abbandono e degrado generale e richiedono pertanto un intervento più importante.



* Non si considerano in tale casistica i gradi di tutela imposti dai Comuni, ma solo i vincoli diretti imposti dal ministero e i beni che risultano individuati dalla regione come di archeologia industriale

Esempi di edifici non vincolati dal Ministero



Bottonificio Facchinetti a Thiene



Filanda Cecchetti a Galliera Veneta



Filanda Cecchetti a Galliera Veneta



Zuccherificio di Cologna Veneta



Cartiera Roncajette a Ponte San Nicolò



Canapificio di Cavazzale



CONCLUSIONI

Sintesi degli elementi emersi: settore residenziale

- In Veneto si rilevano **206.488 edifici residenziali storici**, pari al 19,5% del patrimonio residenziale totale.
- Il **27% del patrimonio storico è in pessimo o mediocre stato manutentivo**, pari a poco più di **55mila immobili**.
- in base ai dati del Ministero delle Cultura, in Veneto sono presenti circa **12.500 immobili residenziali storici sottoposti a vincolo/tutela** (sono inclusi i beni tutelati ancora da verificare).
- Il patrimonio storico residenziale vincolato **rappresenta dunque il 6,1% del patrimonio storico totale**.
- Allo stesso tempo in Veneto si contano **194.000 edifici residenziali storici non vincolati**.
- Degli edifici storici non vincolati, **39.300 rilevano caratteri di pregio**; si tratta del **19% degli edifici totali storici presenti nel territorio**.
- Dei 39.300 edifici storici non vincolati con caratteristiche di pregio, il **27,8% è in uno stato che necessita di interventi per la sua valorizzazione. Si tratta di 10.940 edifici**, pari a circa il 20% del patrimonio storico complessivo in pessimo mediocre stato manutentivo.
- **I 10.940 edifici rappresentano il potenziale mercato immediato del settore del restauro escluso da vincoli, mentre 28.360 rappresenta il potenziale mercato futuro.**
- I caratteri considerati di pregio sono diversificati e vari e possono essere sintetizzati in maniera non esaustiva in: presenza di elementi decorativi simbolici, presenza di paraste, fasce marcapiano o cornici, uso della pietra, mattoni e muratura a vista spesso coperti da intonaci grezzi, presenza di elementi accessori contestuali che rafforzano il carattere storico del complesso, finestre spesso ad arco ribassato con cornici realizzate in pietra, mattoni o semplicemente dipinte; balconcini con ringhiere in ferro o balaustre murarie o in pietra scolpita, ingressi principali spesso con archi a tutto sesto in pietra o mattoni, vista di camini monumentali ben evidenti in

Sintesi degli elementi emersi: settore manifatturiero

- In Veneto al **1951** erano presenti **3.022 opifici di grandi dimensioni** (con oltre 10 dipendenti), valore che sale a **48.188** se si considerano tutti gli opifici anche di piccole dimensioni (sotto i 10 dipendenti).
- Degli opifici presenti al 1951, il 39% è afferente al settore delle costruzioni, il 23,5% al settore alimentare e affini, il 17,3% al settore tessile, il 16,8% al settore meccanico e metallurgico e il 3,4% al settore chimico.
- I dati del Ministero della Cultura conducono ad una stima di circa **237 immobili produttivi storici vincolati** ai quali si aggiungono **ulteriori 31 immobili catalogati di archeologia industriale dalla Regione del Veneto** (e non inseriti nel portale ministeriale). **Il peso del patrimonio storico produttivo di grandi dimensioni che risulta vincolato è quindi pari al 9%.**
- Allo stesso tempo, è possibile quantificare in **2.745 i grandi plessi produttivi manifatturieri storici di pregio che non risultano vincolati**. Di tale patrimonio il **22% ha nel corso degli anni perso i caratteri originali** (per sovrapposizioni, demolizioni, ecc.), mentre un **26% ha già subito interventi di ristrutturazione** che hanno rivalorizzato i caratteri di pregio.
- Il **patrimonio manifatturiero di grandi dimensioni con caratteri di pregio e storicità, che necessita di un intervento, è pari a 1.432 immobili** dei quali 881 necessitano di ristrutturazione parziale o totale, mentre ulteriori 550 immobili richiedono interventi più rilevanti in quanto sono in stato di degrado e abbandono.
- I principali caratteri distintivi degli immobili produttivi storici rilevati in Veneto sono: uso prevalente di mattoni pieni a vista e cemento senza intonacatura, frequente presenza di logge aperte al piano terra, con archi ribassati o piattebande, finestre ampie, verticali o ad arco ribassato, cornici in cotto o intonaco e in alcuni casi archi ciechi o decorativi sulle facciate, **elementi in ferro battuto o metallo.**

Grazie per l'attenzione!

Federico Della Puppa