

«Troppi capannoni dismessi» Così il Veneto vuole riempirli

Secondo uno studio di Confartigianato ci sono 10 edifici vuoti a Comune, 1.900 solo nella provincia di Padova. Una legge del 2017 consente di riconvertirli

LUCA BORTOLI

PADOVA

Si legge nel boom di compravendite di capannoni nel 2017 in Veneto – e in particolare nella provincia di Padova – la ripresa galoppante dell'economia, di cui il Nordest è tra i principali ganci di traino. Lo scorso anno, secondo i numeri del centro studi **Gabetti** diffusi in un convegno di Ance e Confindustria Padova, si è chiuso con un incremento delle transazioni di oltre il 37 per cento (353 contro le 256 del 2016). Il gap con l'andamento pre-crisi è ormai colmato, rimane anche un altro dato con cui fare i conti: nel Padovano, nonostante le ottime performance della zona industriale della capoluogo, sono 1.900 i capannoni abbandonati, l'11% del totale.

Già perché il Veneto, di capannoni dismessi, è disseminato. Ma quanti sono? A quanto potrebbe ammontare il loro valore complessivo? Quanti sono quelli recuperabili? E come? Interrogativi a cui Con-

fartigianato Veneto, in collaborazione con lo Iuav, ha provato a rispondere in uno studio presentato nei mesi scorsi. Si è così alzato il velo sull'enorme patrimonio edilizio industriale di fatto spreco e lasciato marcire in qualcuna delle 5.600 zone produttive venete: una media di dieci per Comune. La ricerca ha quantificato per la prima volta il fenomeno dei capannoni dismessi, ben 10.610, il 12% del totale, pari a 96 mila. Stimato pure l'indotto derivante da una eventuale riconversione o riutilizzo, anche solo temporale, di questi edifici:

ben 7,9 miliardi di euro. Sono in ballo cifre da capogiro. Basti pensare che i soli capannoni veneti oggi inutilizzabili valgono 1,2 miliardi di euro: un enorme tesoro che giace immobile. Senza contare che ci sono siti produttivi disponibili sul mercato per una cifra che si aggira sui 2,7 miliardi.

I guai arrivano quando si va ad analizzare nel dettaglio lo stato di salute di queste costruzioni. Il 43% di quelle dismesse (4.570, pari a una superficie di 12 mila metri quadrati) è del tutto inutilizzabile. In definitiva, solo il 30% del dismesso è oggi sul mercato. «Il tema è fondamentale – segnala il presidente degli artigiani veneti Agostino Bonomo –. L'indagine è il necessario inizio di un percorso di riflessione e studio sul riutilizzo flessibile dei capannoni, o sulla loro eventuale demolizione. Vogliamo individuare, insieme ad esperti di vari ambiti, delle soluzioni per affrontare e superare questa situazione». «Nessuno ha la bacchetta magica – mette le mani avanti l'avvocato trevigiano Bruno Barel, ispiratore delle ultime principali leggi urbanistiche venete –. Per uscire da questa situazione servono idee adatte alle specificità di ogni luogo. La logistica, a cui oggi in molti guardano per la

riconversione, funziona solo con ampi spazi in sedi servite da importanti arterie viarie. Ma che ne sarà dei resti delle aziende pulviscolari sparse per le campagne venete che non reggono più?».

La risposta Barel l'ha fatta inserire nella legge regionale 14/2017 sul consumo

di suolo. Una norma avversata anche da molti addetti ai lavori per le molte deroghe che consente, che però riporta una novità considerevole: il cambio d'uso temporaneo per un capannone, dai tre ai cinque anni, in modo che possa ospitare attività sociali o nuovi tipi di aziende, in attesa di un'idea definitiva sul futuro del sito dismesso. È il caso della ex Pagnossin di Treviso: per novant'anni negli stabilimenti si sono prodotti laterizi poi, nel 2008, la chiusura. A dieci anni di distanza, il nuovo proprietario Damaso Zanardo sta restituendo questi spazi alla collettività come sedi di convegni ed eventi. «Il fatto è che il diritto al rudere non esiste – taglia corto Barel –. Edificare anche su terreno di proprietà non è un diritto per sempre. È una concessione che comporta delle spese per la collettività. Ebbene, quando l'edificio non serve più va riconvertito o abbattuto». Per convincere un privato a demolire occorre però agire sulla leva fiscale. E qui il pubblico dovrebbe dare una mano con degli incentivi: al momento la Regione Veneto ha stanziato appena 200 mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



