

CONSUMO DEL TERRITORIO ■ A PAGINA 16

Industria al palo Quasi duemila capannoni vuoti



Un capannone industriale abbandonato

Capannoni, vendite boom ma 1900 sono abbandonati

Rappresentano l'11% del patrimonio, la percentuale si dimezza nell'area Zip Barel: «La rigenerazione urbana deve avere come riferimenti il bello e l'utile»

di Riccardo Sandre

► PADOVA

Un 2017 con il botto per il mercato immobiliare industriale in provincia di Padova che ha registrato, secondo dati dell'Agenzia delle Entrate, un incremento del +37,6% delle transazioni (353 contro le 256 del 2016).

E se l'andamento del settore si conferma positivo per il quarto anno di seguito, Gabetti, insieme ad Ance Padova e Confindustria, ha ragionato ieri, durante un convegno che ha occupato l'intera mattinata, del futuro di un immobiliare ad uso industriale e terziario la cui nuova primavera sembra, in parte, superare alcune criticità profonde come quella degli immobili dismessi.

Secondo un'elaborazione del Centro Studi di Gabetti, sugli oltre 17 mila edifici ad uso produttivo della provincia solo poco meno di 1900 sono quelli in stato di abbandono.

Una percentuale dell'11% circa che non si discosta di molto da quella veneta (pari all'11,45%) e che si riduce a

meno della metà in aree ambite e prestigiose come quelle della Zip di Padova.

«Non si può negare un andamento ampiamente positivo del mercato in questi ultimi quattro anni, un andamento che ci sta portando ai livelli di compravendite del pre-crisi» ha detto Alessandro Zanetti, manager Veneto di Gabetti, «e tuttavia nel comparto è in atto una profonda trasformazione della domanda. Sia nel settore terziario del commerciale e del direzionale che in ambito industriale la richiesta si orienta su edifici e spazi le cui caratteristiche tecnologiche possono rispondere alle moderne esigenze produttive. Anche dal punto di vista delle localizzazioni molto è cambiato rispetto a dieci anni fa e le tante zone industriali del territorio tornano ad essere estremamente ambite o si confermano poco interessanti a seconda di diversi fattori competitivi legati alla posizione geografica, alla vicinanza di centri logistici importanti o infrastrutture strategiche».

E se la percentuale media del dismesso è limitata ad un

11% a mettere in guardia rispetto alla presenza di sacche di deindustrializzazione di notevole entità è il presidente dell'Ance di Padova Mauro Cazzaro. «In molte aree osserviamo una desertificazione che è il simbolo di un passato recente di crisi profonda del vecchio modello economico di sviluppo» ha spiegato Cazzaro. «È tuttavia è al nostro presente che sta di progettare e costruire il futuro del nostro territorio. Logistica, ricerca, innovazione sono i poli della competizione attorno ai quali coagulare le azioni di rigenerazione che sono necessarie ad un tessuto economico che sembra confermare una rinnovata vitalità».

A ragionare degli strumenti



legislativi e a presentare esempi virtuosi e spazi reali dove sarebbe opportuno intervenire è stato invece Bruno Barel, socio fondatore dello Studio legale BM&A e professore di Diritto dell'Unione europea all'Università di Padova, ospite del convegno.

«Dobbiamo ragionare abbandonando l'equazione "cubatura uguale valore" e introdurre il tema del bello e dell'utile nell'affrontare la rigenerazione urbana» ha chiarito Barel. E continua: «La legge regionale 14/2017 offre alcuni strumenti importanti come quello del riuso temporaneo degli edifici evitando, per un tempo limitato e in accordo con gli enti locali, una variazione definitiva della destinazione d'uso. La Regione ha in animo di mettere alcuni fondi a bando per agevolare le demolizioni di pubblica utilità e già dal 2004 i Comuni possono ragionare di una sorta di "credito edilizio" che prevede il trasferimento delle cubature, in caso di demolizione e bonifica, da un'area ad un'altra, agevolando le nuove esigenze delle imprese e dando uno strumento in più per il riordino e la rigenerazione del tessuto urbanizzato».



Una veduta aerea della Zona Industriale di Padova. A destra Bruno Barel, docente di Diritto della Ue all'Università di Padova.

