

Report – Una stima preliminare del numero di capannoni dismessi in Friuli Venezia Giulia

Principali evidenze statistiche

Nell'ultimo ventennio, le periodiche crisi che hanno colpito determinate zone, settori o distretti, (in particolare quelli della sedia e del mobile), a cui si è aggiunta la crisi globale degli anni 2008-2014, hanno determinato un calo del 28% delle imprese manifatturiere (variazione percentuale tra 2000 e 2015), con la dismissione di un gran numero di capannoni e gravi perdite per il patrimonio produttivo del Friuli Venezia Giulia. Lo stato di abbandono dei capannoni fa inoltre nascere, in capo ai comuni, una serie di problemi legati alla sicurezza, all'ambiente e alla salute pubblica, con un ulteriore aggravio di rischi e costi per i cittadini.

Nel 2018, nella nostra regione, lo stock catastale dei capannoni ammonta a 20.758 unità immobiliari (U.I.U.), quasi perfettamente ripartiti tra 10.204 (49,2%) opifici (categoria catastale D1) e 10.554 (50,8%) fabbricati costruiti o adattati per esigenze industriali (categoria catastale D7).

Per rispondere alla domanda "quanti sono i capannoni dismessi in Friuli Venezia Giulia", in attesa di un auspicabile censimento su queste strutture produttive inutilizzate, abbiamo effettuato una prima stima preliminare basata su uno studio effettuato da Confartigianato-Imprese del Veneto nel 2017¹. Le stime che presenteremo di seguito, più che un punto d'arrivo, hanno lo scopo di essere un punto di partenza, con delle cifre che, seppur approssimate, possono essere utili per rispondere alla domanda oggetto di studio.

Nello studio fatto da Confartigianato per il Veneto, «il rilevamento del patrimonio produttivo dismesso 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

¹ **Confartigianato-Imprese Veneto, Smart Land**, Recuperare il patrimonio industriale dismesso: da vuoti inutili a risorsa utile per lo sviluppo territoriale e il rilancio dell'economia, report di sintesi, dicembre 2017.

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 al patrimonio dismesso utilizzabile. [...] L'analisi mediante sistema di campionamento ha permesso di stimare a circa 10.600 i capannoni dismessi in Veneto (su un totale di 92mila capannoni). L'incidenza del dismesso sul totale del patrimonio produttivo è pari al 12%».

Per stimare il numero di capannoni dismessi in Friuli Venezia Giulia è stata utilizzata la percentuale media di capannoni dismessi nelle tre province venete che confinano con la nostra regione (Belluno, Treviso e Venezia), pari all'11,6%, di poco inferiore alla media del 12% stimata per l'intero Veneto.

La cifra ottenuta è di circa 2.400 capannoni in stato di dismissione in Friuli Venezia Giulia, per un valore catastale di poco inferiore al miliardo di euro. Tra questi si stima, in base alle percentuali rilevate nella regione vicina, che **circa 950 (40%) siano da "rottamare"**: si tratta di 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. **1.450 (60%), per un valore di oltre mezzo miliardo di euro, sono invece i fabbricati utilizzabili**, che sono stati messi in affitto o in vendita² oppure, pur essendo in buono stato, non sono ancora stati immessi sul mercato immobiliare.

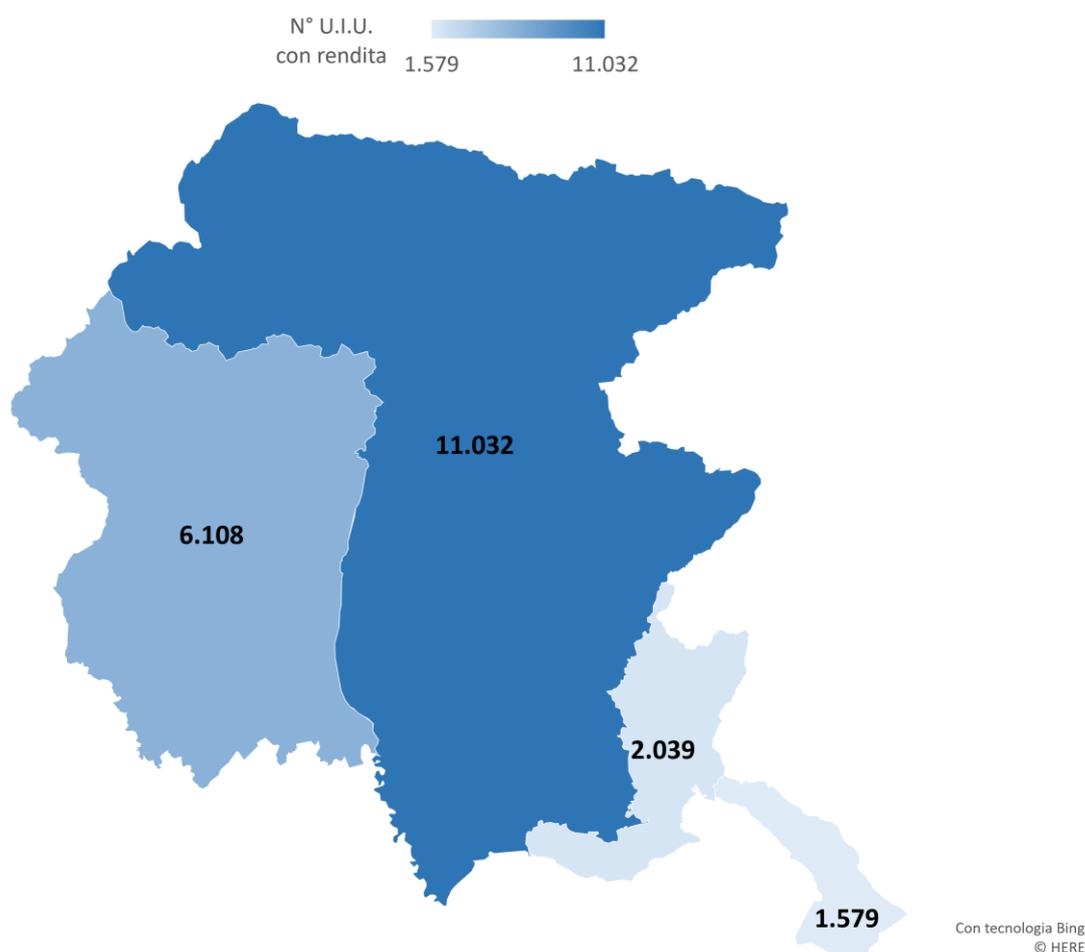
Condizioni di utilizzo

L'uso e la diffusione delle informazioni contenute nel presente documento sono consentiti previa citazione della fonte.

I testi e le elaborazioni sono a cura del dott. Nicola Serio, referente dell'Ufficio Studi di Confartigianato-Imprese Udine. Notizie più approfondite sul significato dei dati possono essere richieste inviando un'email all'indirizzo: nserio@uaf.it.

Confartigianato-Imprese Udine declina ogni responsabilità per eventuali errori di interpretazione o per conclusioni erranee eventualmente formulate in seguito all'uso delle informazioni contenute nel presente documento. Declina altresì ogni responsabilità per la diffusione di dati rielaborati o comunque dissimili da quelli originari.

² A titolo di esempio, si segnala che sul portale www.bancadellecase.it/friuli-venezgia-giulia/capannoni, vengono proposti 472 capannoni per il Friuli Venezia Giulia, di cui 349 in vendita e 123 in affitto.

Fig. 1. Numero di capannoni nelle province del FVG

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine
su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Fig. 2. Capannoni in Friuli Venezia Giulia con stima dismessi

ID	Descrizione	Numero
A	Totale capannoni in FVG	20.758
B	Stima dismessi (11,6% di A)	2.408
C	Stima da rottamare (40% di B)	963
D	Stima riutilizzabili (60% di B)	1.445

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine
su dati OMI-Agenzia delle Entrate e Confartigianato-Imprese Veneto