

Capannoni e suolo consumato nei comuni del FVG

Working paper

Nel 2020, in Friuli Venezia Giulia, lo stock catastale dei capannoni ammonta a 21.151 unità immobiliari (U.I.U.), quasi equamente ripartite tra 10.502 (49,7%) opifici (categoria catastale D1) e 10.649 (50,3%) fabbricati costruiti o adattati per esigenze industriali (categoria catastale D7).

Nonostante le numerose crisi degli ultimi 15 anni, la tendenza del numero di capannoni è in crescita in tutte le quattro province del Friuli Venezia Giulia: complessivamente l'aumento in regione è stato superiore alle 4mila unità immobiliari tra il 2006 e il 2020 (+4.081, +23,9%), con un forte incremento anche nel consumo del suolo.

Considerando il visibile stato di abbandono di moltissimi capannoni, soprattutto nelle zone distrettuali e industriali della nostra regione, appare evidente come sia stata finora privilegiata la costruzione di nuovi fabbricati piuttosto che il recupero o demolizione di quelli obsoleti.

Una strategia che deve subire un'inversione di marcia per ridurre il consumo di suolo, favorire la qualità della vita del territorio e salvaguardare il paesaggio nelle aree a maggior vocazione turistica. Per i comuni, la presenza di capannoni in stato di abbandono fa nascere una serie di problemi legati alla sicurezza, all'ambiente e alla salute pubblica, con un aumento di rischi e costi per i cittadini.

Uno studio del 2017 fatto da Confartigianato per il rilevamento del patrimonio produttivo dismesso nella regione Veneto, stimava una percentuale del 12% di unità immobiliari in stato di abbandono sul totale dei capannoni. Per il Friuli Venezia Giulia, utilizzando per le stime la percentuale media di capannoni dismessi nelle tre province venete che confinano con la nostra regione (Belluno, Treviso e Venezia), un nostro studio del 2019 stimava una percentuale leggermente inferiore e pari all'11,6%.

Applicando le percentuali stimate nel nostro precedente studio sull'attuale stock immobiliare delle categorie catastali D1 e D7, in Friuli Venezia Giulia, si ottiene una cifra di circa 2mila500 capannoni inutilizzati, di cui un migliaio "da rottamare" (40%) e 1.500 ancora usufruibili (60%).

Per effettuare un confronto territoriale tra i comuni del Friuli Venezia Giulia, è stata considerata anche la percentuale di superficie comunale "consumata" (grado di artificializzazione). I dati sul consumo del suolo di fonte Ispra-ArpaFvg, misurano la quantità complessiva di terreno a copertura artificiale esistente in un dato momento. Inoltre il numero capannoni è stato rapportato alla superficie di suolo consumato, ottenendo una misura del numero di capannoni per chilometro quadrato di superficie artificiale.

Il diagramma di figura 2 riporta la distribuzione congiunta dei Comuni regionali con maggior % di suolo consumato e/o numero di capannoni per Km² di suolo artificiale (prime 20 posizioni nelle classifiche per una o entrambe le variabili). Nella tabella di figura 3 sono inoltre disponibili tutti i dati comunali completi.

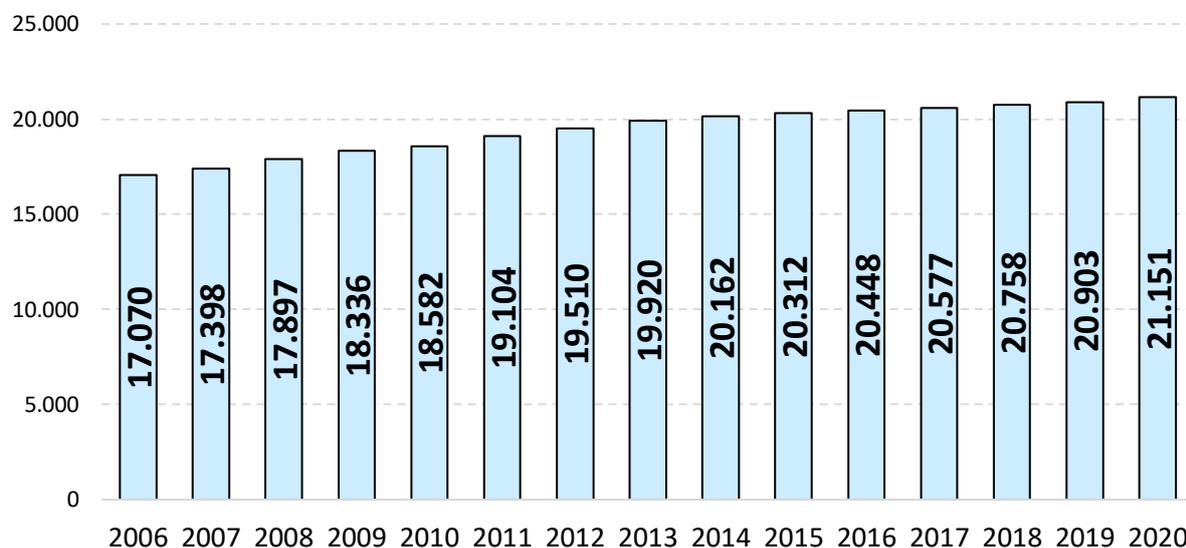
Senza entrare nel dettaglio dei singoli comuni il grafico a dispersione (fig. 2) evidenzia una forte presenza di comuni del Distretto della Sedia nelle prime posizioni dell'indice numero di capannoni per Km² di suolo artificiale (in particolare a San Giovanni al Natisone e Manzano). Per % di suolo consumato prevalgono, come atteso i centri urbani maggiori e i comuni in cui sono localizzati i maggiori porti della regione.

Il distretto pordenonese del Mobile evidenzia, a parità di suolo consumato (13,8% contro il 14,1% del manzanese), un numero di capannoni per unità di superficie molto più basso (38 contro 65 del Distretto della Sedia), segnale di un modello insediativo/produttivo con meno capannoni ma di dimensioni maggiori (la rendita catastale media è del 50% più alta rispetto al manzanese).

In conclusione, i dati analizzati indicano che nell'ultimo quindicennio è prevalsa una strategia di costruzione di nuovi fabbricati, con incremento del numero di capannoni e ulteriore consumo del suolo, rispetto ad un recupero e valorizzazione dei capannoni in disuso.

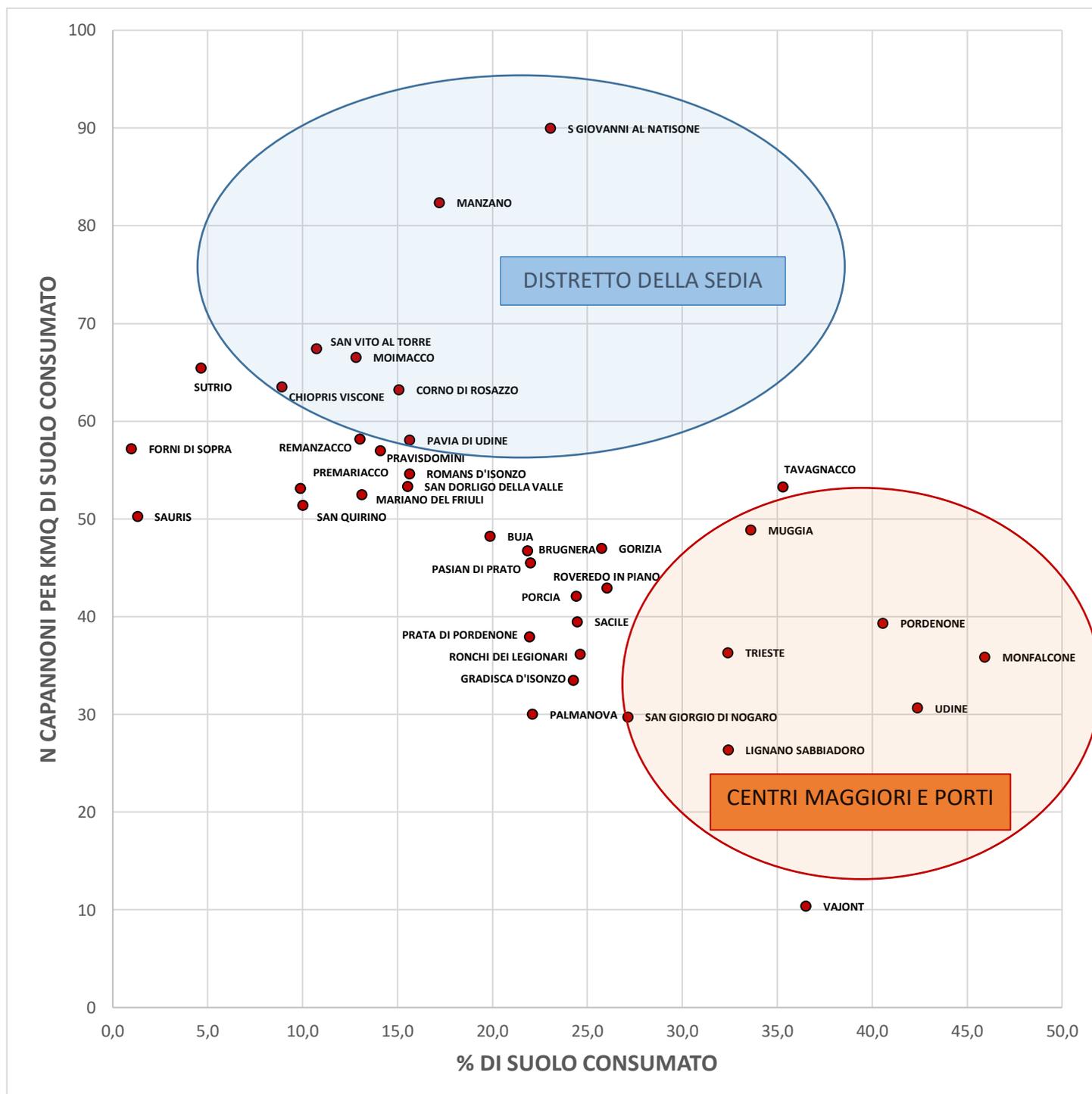
Il maggior numero di capannoni – 65 per Km² di suolo consumato - si osserva nei comuni del Distretto della Sedia, con punte rispettivamente di 90 e 82 capannoni a San Giovanni al Natisone e Manzano, che si collocano ai primi due posti nella classifica dei comuni regionali per questo specifico indicatore.

**Fig. 1. NUMERO DI CAPANNONI (categorie D1+D7)
in FVG e province**



ANNO	NUMERO CAPANNONI (CATEG. CATAST. D1 + D7)				
	GORIZIA	PORDENONE	TRIESTE	UDINE	FVG
2006	1.561	5.173	1.295	9.041	17.070
2007	1.627	5.277	1.300	9.194	17.398
2008	1.667	5.359	1.392	9.479	17.897
2009	1.771	5.503	1.416	9.646	18.336
2010	1.808	5.543	1.430	9.801	18.582
2011	1.834	5.771	1.436	10.063	19.104
2012	1.888	5.852	1.466	10.304	19.510
2013	1.949	5.933	1.487	10.551	19.920
2014	1.960	5.962	1.515	10.725	20.162
2015	1.970	5.996	1.534	10.812	20.312
2016	1.998	6.005	1.557	10.888	20.448
2017	2.012	6.042	1.567	10.956	20.577
2018	2.039	6.108	1.579	11.032	20.758
2019	2.039	6.186	1.567	11.111	20.903
2020	2.061	6.218	1.606	11.266	21.151
var 2006-2020	+500	+1.045	+311	+2.225	+4.081
var % 2006-2020	+32,0%	+20,2%	+24,0%	+24,6%	+23,9%
var 2019-2020	+22	+32	+39	+155	+248
var % 2019-2020	+1,1%	+0,5%	+2,5%	+1,4%	+1,2%

Fig. 2. Comuni FVG con maggior % di suolo consumato e/o numero di capannoni per Km² di suolo artificiale (prime 20 posizioni nelle classifiche per una o entrambe le variabili)



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Ispra e Agenzia delle Entrate

Fig. 3. numero di capannoni per Km² di suolo artificiale e % di suolo consumato nei 215 comuni del FVG (valori e rank)

COMUNE	N CAPANNONI PER KM ² DI SUOLO CONSUMATO		% SUOLO CONSUMATO	
	rank	valore	rank	valore
S GIOVANNI AL NATISONE	1	90,0	16	23,0
MANZANO	2	82,4	34	17,2
SAN VITO AL TORRE	3	67,4	90	10,7
MOIMACCO	4	66,6	64	12,8
SUTRIO	5	65,4	154	4,6
CHIOPRIS VISCONE	6	63,5	114	8,9
CORNO DI ROSAZZO	7	63,2	48	15,1
REMANZACCO	8	58,2	62	13,0
PAVIA DI UDINE	9	58,1	41	15,6
FORNI DI SOPRA	10	57,2	207	1,0
PRAVISDOMINI	11	57,0	53	14,1
ROMANS D'ISONZO	12	54,6	42	15,6
SAN DORLIGO DELLA VALLE	13	53,3	43	15,5
TAVAGNACCO	14	53,3	5	35,3
PREMARIACCO	15	53,1	103	9,9
MARIANO DEL FRIULI	16	52,5	61	13,1
SAN QUIRINO	17	51,4	101	10,0
SAURIS	18	50,2	199	1,3
MUGGIA	19	48,9	6	33,6
BUJA	20	48,2	24	19,9
GORIZIA	21	47,0	11	25,7
BUTTRIO	22	46,8	45	15,3
VILLA SANTINA	23	46,8	84	11,5
BRUGNERA	24	46,8	20	21,8
RAVEO	25	45,9	178	2,4
PASIAN DI PRATO	26	45,5	18	22,0
TOLMEZZO	27	45,4	128	7,5
PRATO CARNICO	28	45,3	201	1,1
AMARO	29	43,8	151	5,0
REANA DEL ROIALE	30	43,1	40	15,7
MANIAGO	31	43,0	93	10,4
ROVEREDO IN PIANO	32	42,9	10	26,0
PORCIA	33	42,1	14	24,4
COSEANO	34	41,8	108	9,6
TORVISCOSA	35	41,7	138	6,8
SAN DANIELE DEL FRIULI	36	41,1	57	13,7
CIMOLAIS	37	40,7	212	0,6
MARANO LAGUNARE	38	40,5	204	1,1
MAGNANO IN RIVIERA	39	40,5	31	17,5
SAN PIETRO AL NATISONE	40	40,4	136	6,9
MAJANO	41	40,1	50	14,6
FAGAGNA	42	40,0	85	11,5
FIUME VENETO	43	39,9	25	19,4
PASIANO DI PORDENONE	44	39,8	87	11,2
AMPEZZO	45	39,6	195	1,5
SACILE	46	39,5	13	24,5
PORDENONE	47	39,3	3	40,6
OVARO	48	39,1	171	2,9
POVOLETTO	49	38,7	99	10,0
FONTANAFREDDA	50	38,7	33	17,4
PRATA DI PORDENONE	51	37,9	19	21,9

COMUNE	N CAPANNONI PER KMQ DI SUOLO CONSUMATO		% SUOLO CONSUMATO	
CHIONS	52	37,0	83	11,7
BASILIANO	53	36,7	95	10,3
SAPPADA	54	36,6	191	1,6
RIGOLATO	55	36,5	188	1,8
TRIVIGNANO UDINESE	56	36,4	118	8,5
TRIESTE	57	36,3	8	32,4
RONCHI DEI LEGIONARI	58	36,2	12	24,6
AIELLO DEL FRIULI	59	36,2	68	12,5
RESIUTTA	60	36,1	174	2,7
MONFALCONE	61	35,8	1	45,9
AZZANO DECIMO	62	35,7	39	15,8
DOGNA	63	35,4	210	0,8
VISCO	64	35,3	26	19,2
CAMPOFORMIDO	65	35,2	28	18,5
FORNI AVOLTRI	66	35,1	206	1,1
CORDENONS	67	34,5	71	12,4
SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO	68	34,5	134	7,1
MARTIGNACCO	69	33,9	44	15,4
CORMONS	70	33,6	69	12,4
TARCENTO	71	33,5	76	12,1
PRADAMANO	72	33,5	35	16,7
GRADISCA D'ISONZO	73	33,5	15	24,3
CASSACCO	74	33,0	38	15,8
MORARO	75	32,8	77	12,0
BORDANO	76	32,7	165	3,5
VILLESSE	77	32,5	21	21,5
FORNI DI SOTTO	78	32,4	215	0,5
DIGNANO	79	32,4	126	7,8
ZOPPOLA	80	32,4	55	13,9
PRECENICCO	81	32,2	135	7,1
SAN VITO AL TAGLIAMENTO	82	31,6	37	16,1
CLAUT	83	31,3	213	0,6
PALUZZA	84	31,1	181	2,3
SAN LORENZO ISONTINO	85	31,1	49	14,7
SAN VITO DI FAGAGNA	86	30,8	63	12,9
SGONICO	87	30,7	141	6,4
UDINE	88	30,7	2	42,4
AQUILEIA	89	30,3	142	6,3
PONTEBBA	90	30,3	187	1,9
CIVIDALE DEL FRIULI	91	30,2	73	12,3
VARMO	92	30,1	120	8,5
PALMANOVA	93	30,0	17	22,1
SAN GIORGIO DI NOGARO	94	29,8	9	27,1
STARANZANO	95	29,7	75	12,2
TERZO DI AQUILEIA	96	29,6	152	5,0
NIMIS	97	29,6	147	5,4
ARTEGNA	98	29,5	51	14,5
SANTA MARIA LA LONGA	99	29,5	79	12,0
VALVASONE ARZENE	100	29,3	78	12,0
CODROIPO	101	29,2	66	12,7
GEMONA DEL FRIULI	102	29,2	94	10,4
CORDOVADO	103	28,8	65	12,8
COLLOREDO MONTE ALBANO	104	28,6	97	10,2
ZUGLIO	105	28,4	180	2,3
CAVAZZO CARNICO	106	28,1	185	2,2

COMUNE	N CAPANNONI PER KMQ DI SUOLO CONSUMATO		% SUOLO CONSUMATO	
CARLINO	107	28,1	102	9,9
CHIUSAFORTE	108	28,0	198	1,4
FIUMICELLO VILLA VICENTINA	109	28,0	67	12,7
RAVASCLETTO	110	28,0	173	2,8
FARRA D'ISONZO	111	27,9	80	11,9
CERCIVENTO	112	27,8	166	3,4
RONCHIS	113	27,7	70	12,4
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	114	27,3	106	9,6
CERVIGNANO DEL FRIULI	115	27,3	22	21,4
CANEVA	116	26,6	89	10,8
TALMASSONS	117	26,6	130	7,4
RIVIGNANO TEOR	118	26,4	107	9,6
LIGNANO SABBIAORO	119	26,4	7	32,4
MONTEREALE VALCELLINA	120	26,0	143	6,0
POZZUOLO DEL FRIULI	121	26,0	46	15,2
POLCENIGO	122	25,7	149	5,1
ATTIMIS	123	25,6	155	4,5
CASARSA DELLA DELIZIA	124	25,5	29	18,0
ARTA TERME	125	25,5	167	3,3
SPILIMBERGO	126	25,4	86	11,4
MALBORGHETTO-VALBRUNA	127	25,4	194	1,5
TREPPA LIGOSULLO	128	25,4	193	1,6
MOSSA	129	25,2	58	13,4
MERETO DI TOMBA	130	25,0	121	8,4
FAEDIS	131	24,9	150	5,1
GONARS	132	24,9	30	17,9
SAN CANZIAN D'ISONZO	133	24,8	110	9,3
BERTIOLO	134	24,7	117	8,7
MORTEGLIANO	135	24,5	81	11,8
SEDEGLIANO	136	24,5	124	8,2
SAVOGNA D'ISONZO	137	24,4	105	9,7
GRADO	138	24,4	162	3,6
FOGLIANO REDIPUGLIA	139	24,4	27	18,7
FLAIBANO	140	24,2	140	6,5
BARCIS	141	24,1	211	0,6
OSOPPO	142	23,4	60	13,2
TRICESIMO	143	23,4	32	17,4
PREPOTTO	144	23,3	159	4,1
SAN PIER D'ISONZO	145	23,2	54	13,9
MEDEA	146	22,9	91	10,7
SEQUALS	147	22,7	123	8,3
BUDOIA	148	22,7	146	5,6
TARVISIO	149	22,6	183	2,2
TRASAGHIS	150	22,6	175	2,7
BAGNARIA ARSA	151	22,5	56	13,9
ENEMONZO	152	22,4	163	3,6
VIVARO	153	22,4	148	5,1
BICINICO	154	22,4	72	12,3
TRAMONTI DI SOPRA	155	22,3	214	0,5
PAULARO	156	22,3	190	1,7
DUINO-AURISINA	157	22,2	92	10,7
LATISANA	158	22,1	36	16,4
CAPRIVA DEL FRIULI	159	22,1	52	14,4
MOGGIO UDINESE	160	21,3	202	1,1
RIVE D'ARCANO	161	21,1	113	9,0

COMUNE	N CAPANNONI PER KMQ		% SUOLO CONSUMATO	
PAGNACCO	162	20,4	47	15,1
RAGOGNA	163	20,4	125	8,0
CAMINO AL TAGLIAMENTO	164	20,3	133	7,3
LUSEVERA	165	20,2	189	1,7
CASTIONS DI STRADA	166	20,1	82	11,7
LAUCO	167	20,0	177	2,4
SESTO AL REGHENA	168	20,0	74	12,3
SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA	169	19,9	96	10,2
TORREANO	170	19,7	153	4,6
RUDA	171	19,5	109	9,5
POCENIA	172	19,5	88	10,9
PALAZZOLO DELLO STELLA	173	19,5	112	9,2
VENZONE	174	19,4	161	3,8
FORGARIA NEL FRIULI	175	19,1	145	5,6
SAGRADO	176	19,0	122	8,3
SAN LEONARDO	177	18,8	158	4,2
PULFERO	178	18,7	184	2,2
COMeglians	179	18,6	160	3,9
AVIANO	180	18,3	116	8,8
MORSANO AL TAGLIAMENTO	181	18,2	119	8,5
SOCCHIEVE	182	18,0	196	1,4
DOBERDO' DEL LAGO	183	17,9	156	4,3
FANNA	184	17,5	100	10,0
CASTELNOVO DEL FRIULI	185	17,4	164	3,6
VERZEGNIS	186	16,9	182	2,3
LESTIZZA	187	16,8	98	10,1
MEDUNO	188	16,4	157	4,3
PINZANO AL TAGLIAMENTO	189	15,9	137	6,9
TRAVESIO	190	15,8	144	5,8
ERTO E CASSO	191	15,8	209	0,8
TURRIACO	192	15,7	23	21,0
CLAUZETTO	193	15,6	170	3,0
PORPETTO	194	15,6	59	13,2
TAIPANA	195	15,2	192	1,6
VITO D'ASIO	196	14,7	179	2,4
ARBA	197	14,3	132	7,3
CAVASSO NUOVO	198	13,8	115	8,9
TREPPA GRANDE	199	13,6	104	9,7
SAVOGNA	200	13,4	168	3,0
MUZZANA DEL TURGNANO	201	13,2	127	7,8
DOLEGNA DEL COLLIO	202	13,1	139	6,5
MONRUPINO	203	11,9	131	7,3
MORUZZO	204	11,6	111	9,2
TRAMONTI DI SOTTO	205	10,7	208	0,9
ANDREIS	206	10,5	205	1,1
VAJONT	207	10,4	4	36,5
RESIA	208	10,1	203	1,1
PREONE	209	9,8	197	1,4
DRENCHIA	210	9,4	176	2,7
FRISANCO	211	9,1	200	1,3
MONTENARS	212	9,0	186	2,2
GRIMACCO	213	8,3	169	3,0
SAN FLORIANO DEL COLLIO	214	7,7	129	7,4
STREGNA	215	5,4	172	2,8

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confartigianato-Imprese Udine su dati Ispra e Agenzia delle Entrate

Riferimenti bibliografici

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

Confartigianato- Imprese Udine. Ufficio Studi, Una stima preliminare del numero di capannoni dismessi in Friuli Venezia Giulia, Report 21, ottobre 2019

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, responsabile dell'Ufficio Studi di Confartigianato-Imprese Udine. Notizie più approfondite sul significato dei dati possono essere richieste inviando un'e-mail 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.