



APPROFONDATA ANALISI E SGUARDO AL FUTURO A CURA DELLA FONDAZIONE RADICANTI E RUZANTINI

## RIGENERAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO DELLA BASSA PADOVANA E LEGGE SUL CONSUMO DEL SUOLO



### COME LA CRISI HA MODIFICATO LO SCENARIO NELLE AREE PRODUTTIVE DEL TERRITORIO

**U**n'occasione importante per una valutazione dello stato reale del territorio è venuta dal convegno **“La rigenerazione del sistema produttivo del basso padovano e legge regionale 14/2017 in materia di consumo del suolo”** organizzato alla fine di novembre a Monselice dalla **Fondazione Radicanti e Ruzantini** ed a cui hanno partecipato un centinaio di cittadini della Bassa Padovana attirati dal tema e da un parterre di ospiti d'eccezione.

**I relatori:** Il presidente della Fondazione Radicanti e Ruzantini Remo Realdon è riuscito a riunire attorno al grande tavolo a ferro di

cavallo della sala Consiliare del Municipio di Monselice il prof. Pasqualino Boschetto, il prof. Giuliano Marella e il dott. Alessandro Bove del dipartimento Icea (Ingegneria Civile Edile e Ambientale) dell'Università di Padova, il Presidente Banca Patavina Leonardo Toson, il Sindaco di Monselice Francesco Lunghi, ma pure don Marco Cagol, Delegato diocesano al territorio, Gianni Potti, Delegato Industria 4.0 Confindustria Veneto, Otello Vendramin direttore generale di Ascom Concommercio Padova, Francesco Blasi delegato di Confindustria Bassa Padovana Andrea Moscatoda, Segretario generale aggiunto della Cisl di Padova e Rovigo

e Luciano Salvò, Consigliere della Provincia di Padova. «Per programmare il futuro del territorio dobbiamo comprendere le opportunità che vengono liberate dallo sviluppo tecnologico e sociale dei tempi ed è fondamentale avere consapevolezza di quali percorsi intraprendere» **ha detto il Presidente Banca Patavina Leonardo Toson.** «Incontri come questi sono importantissimi per confrontarci sul tema delle esigenze del territorio dal punto di vista industriale, finanziario, sociale ecc. Da parte nostra, la fusione fra la BCC di Piove di Sacco e Sant'Elena, non indolore dal punto di vista dei livelli occupazionali, è

dell'assenza di industrializzazione di questo territorio che è la nostra casa. Dopo uno sviluppo importante ci troviamo a fare i conti con una pesante deindustrializzazione. **Una perdita di valore immobiliare nominale che è possibile stimare in una cifra intorno ai 3 miliardi di euro sui valori del pre-crisi.**

**I numeri** elaborati dal dipartimento Icea (Ingegneria Civile, Edile e Ambientale) dell'Università di Padova. Nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo D, quelle destinate agli insediamenti industriali, di Monselice, Este, Montagnana ma pure del Conselvano, del Piovese e del Camposampierese, **il 20% circa dei capannoni industriali**, rispetto ad una superficie totale di oltre 29 milioni di metri quadrati edificati, sono ad oggi in stato di abbandono o dismesse. Nel frattempo circa un terzo delle superfici, **8,2 milioni di metri quadri**, sono inseriti nei Piani Regolatori come edificabili in ambito produttivo **ma non ancora costruiti.** Numeri drammatici per un territorio che ha lasciato sul terreno circa **1.900 imprese rispetto all'inizio della crisi**, circa il triplo, a livello percentuale, di quanto perso dall'area metropolitana di Padova. **La stima economica sul valore immobiliare nominale** corrisponde ad oltre **3 miliardi di euro di valore immobiliare nominale** perso rispetto al pre-crisi.

**Il futuro dell'area.** La legge 14/2017 sul consumo di suolo che la Regione ha redatto ed è stata approvata dal Consiglio regionale lo scorso 6 giugno 2017 punta a **ridimensionare notevolmente le superfici disponibili** per una nuova industrializzazione di cui il territorio rischia di non avere la necessità dando una spinta alla ripresa del valore immobiliare di mercato delle superfici industriali già edificate. Un'operazione che favorisce nei fatti il rilancio di ipotesi di riqualificazione che proprio nella vasta disponibilità di

superfici vergini ha visto fino ad oggi un limite pesante.

«I numeri presentati sono quelli ancora parziali che saranno oggetto di una pubblicazione organica prevista per marzo 2018» **ha chiarito il Prof. Pasqualino Boschetto del Dipartimento Icea dell'Università di Padova.** «Ma è certo che la perdita nominale di valore immobiliare per l'area a causa della lunga crisi che ha spazzato via interi comparti nella Bassa Padovana è stata drammatica. E se circa il 20% delle aree già edificate è ad oggi dismessa rimangono ancora oltre 8 milioni di metri quadri di superfici pronte per nuove edificazioni. Superfici considerevoli, pari a circa il 30% di quelle complessivamente edificate che saranno probabilmente ridimensionate consistentemente da una legge regionale 14/2017 sul consumo di suolo che tende a preservare le aree ancora libere nel contempo spingendo le opportunità di utilizzo di quegli immobili dismessi il cui valore nominale è considerevole ma dal punto di vista del mercato è invece ad oggi è pressoché nullo». «Il sistema produttivo dell'area e più in generale di tutta la provincia è profondamente frammentato e diffuso» ha detto il dott. Alessandro Bove del Dipartimento Icea dell'Università di Padova. «E la crisi ha modificato profondamente un tessuto produttivo che nella sua crescita, per certi versi scomposta, ha mangiato il territorio cementificando aree vastissime del territorio. Ma la stessa crisi che ha lasciato nella Bassa Padovana circa 5,8 milioni di metri quadri di superfici industriali abbandonate può rappresentare anche un'opportunità per ripensare non solo il territorio ma tutto un sistema produttivo che vede nella fabbrica 4.0 un'opportunità di sviluppo capace di riorientare le superfici esistenti a nuove funzioni, produttive certo ma pure tecnologiche e logistiche». ■