

IMMOBILI DISMESSI Caserme, ospedali, scuole: i risultati di un'indagine commissionata da Confartigianato



L'Interno del Campone. L'ex carcere cittadino è uno degli esempi di patrimonio pubblico lasciato cadere in oblio nel corso degli anni

Verona, 416 edifici inutilizzati Uno spreco da 350mila metri

Uno su quattro ha oltre un secolo. Nell'intera regione la superficie abbandonata sfiora i 2 milioni di metri. «Occasione per creare contesti urbani più vivibili». Il caso Campone

Ilaria Noro

Una discesa di metri quadrati vuoti e abbandonati, più o meno fatiscenti ma comunque inutilizzati. Il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato è composto da 416 unità immobiliari per un totale di 352.663 metri quadrati di superficie: oltre 50 campi da calcio.

E si tratta del dato più alto tra tutte le sette province della regione. Complessivamente, in Veneto, la cifra sfiora i due milioni di metri quadrati di inutilizzato, assestandosi su 1 milione e 700 mila. Sono ex caserme, scuole, strutture sanitarie, tutte acuminate da un passato fruito, a vario titolo, dalla collettività e da un presente deserto, talvolta degradato.

A rilevare, analizzare e fornire un prezioso strumento interattivo di mappatura del patrimonio immobiliare abbandonato è un'indagine commissionata da Confartigianato Imprese Veneto e condotta da Smart Land srl che ha mappato tutti i 4.900 edifici dismessi nel territorio veneto, attraverso un'analisi georeferenziale, che andrà a costituire un sistema informato a disposizione di Confartigianato e delle associazioni territoriali, per promuovere azioni di intervento e riuso sul territorio. Tramite il sistema informativo web sarà pos-

sibile a breve conoscere nel dettaglio ogni singolo elemento costituente ciascun bene immobiliare, grazie alle informazioni mappate e derivanti dalla banca dati del Dipartimento del Tesoro. Guardando nel dettaglio la situazione nel veronese, quasi un immobile censito su quattro è piuttosto datato: si tratta di edifici che hanno superato il secolo di vita, costruiti prima del 1919.

Il 33 per cento, 117 mila metri quadrati, ha visto invece la luce tra il 1919 e il 1945. Ma c'è anche una parte di immobili inutilizzati, fortunatamente minoritaria che non supera il cinque per cento, di costruzione ben più recente: circa 20 mila metri quadrati infatti sono stati costruiti negli anni duemila eppure sono già vuoti e abbandonati. A livello di unità immobiliari, quasi una su due (il 49 per cento) è da ricondurre a caserme e carceri: si tratta di quasi 173 mila metri quadrati e un'immagine della questione in città è rappresentata ad esempio da tutta l'area del Campone. Il residenziale arriva al 12 per cento (43 mila mq) mentre il 7 per cento è rappresentato da edifici scolastici che occupano circa 23 mila metri quadrati. I principali proprietari del patrimonio pubblico inutilizzato sono i Comuni, sia a livello di unità immobiliari (62 per cento) sia di superficie (56 per cento) e a seguire la proprie-



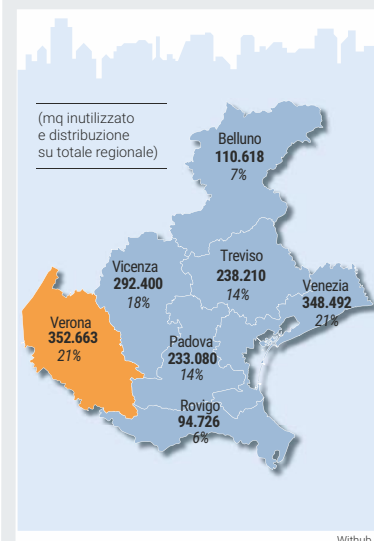
tà di Ministeri e Presidenza del Consiglio dei Ministri con 100.317 metri quadrati. Un'altra chiave di lettura molto interessante è quella che analizza lo stato degli edifici. Del patrimonio censito, infatti, 313 unità immobiliari potrebbero essere facilmente utilizzabili, mentre oltre 53 mila metri quadrati sono da demolire ed eventualmente ricostruire.

«È l'occasione per dare una risposta concreta alle nuove domande della società, generando contesti urbani più vivibili, più belli e più sicuri. Il nostro obiettivo è progettare

tutto questo assieme, *in primis*, ai Comuni proprietari e a seguire con tutti gli altri enti, in una rete che porti benefici per tutti», spiega Roberto Iraci Sareri, presidente di Confartigianato Imprese Verona. Il patrimonio pubblico inutilizzato rappresenta infatti un costo rilevante per gli enti pubblici, oltre che un elemento di disvalore per il territorio in termini di qualità urbana, sicurezza ed in termini sociali, ossia spazi potenziali di interesse sottratti alla comunità e ai nuovi bisogni. Mettere mano a tutto ciò, rappresenterebbe dunque una risorsa preziosa su più fronti, non ultimo quello del tessuto economico delle imprese locali.

«In prospettiva, intervenire sul patrimonio pubblico inutilizzato del Veneto consentirebbe, nel complesso, di generare un beneficio economico per il settore di 1,7 miliardi di euro: 40 milioni dalle demolizioni, 7,5 milioni dalle rinaturalizzazioni, 116 da ricostruzioni; 258 dal restauro conservativo, 38 milioni dall'adeguamento e 256 dall'efficientamento», analizza spiega Roberto Boschetto, Presidente di Confartigianato Imprese Veneto.

Patrimonio pubblico inutilizzato



LE STATISTICHE Alla ricerca di strategie

Nel capoluogo 126 strutture A Erbezzo record negativo

Primo in Veneto, e ovviamente anche nel veronese, il Comune di Verona con 126 strutture deserte è sul podio per numero di metri quadrati di edifici pubblici inutilizzati: il 30 per cento del totale. Tuttavia, si tratta solo del 2 per cento del totale degli edifici pubblici. In provincia, Erbezzo invece non utilizza circa un edificio pubblico su due, il 48 per cento. Tutti e due con 18 edifici vuoti, seguono il capoluogo i comuni di San Giovanni Lupatoto e Legnago. Dal quarto al decimo posto ci sono: Oppeano, Cologna Veneta, San Martino Buon Albergo, Zimella, Sant'Anna d'Alfaedo, Cavaion ed Erbezzo. Dei 98 comuni del veronese, sono pochi quelli che stanno sfruttando tutti gli edifici pubblici: il 67 per cento, infatti, ha almeno una struttura inutilizzata.

E ancora, prendendo in esame invece la superficie totale del pubblico inutilizzato, al primo posto con 73 mila e 500 metri quadrati c'è Castelnovo del Garda, seguito a ruota da Lavagnolo. Verona è solo al terzo posto con neanche 50 mila metri quadrati (48.759). Con circa 35 mila metri quadrati c'è poi Bosco Chiesanuova e a scalare Soave, Ronca, Erbezzo, San Martino Buon Albergo, Cologna Veneta e Sant'Anna d'Alfaedo.

«Dopo diversi anni nel corso dei quali il settore delle costruzioni è stato oggetto di decine di interventi legislativi, nasce l'esigenza di individuare nuovi obiettivi e nuove strategie compatibili con un approccio alla pianificazione e alla progettazione urbanistica sempre più



Iraci Sareri Confartigianato

orientate a soddisfare esigenze di benessere e salute dei cittadini», contestualizza il presidente della Confartigianato provinciale, Iraci Sareri. «Da queste considerazioni, prende il via il nostro progetto di definire un quadro del sistema del recupero edilizio e territoriale del futuro, in supporto alle politiche economiche e territoriali della Regione del Veneto e delle nostre province e comuni, a partire dal patrimonio pubblico inutilizzato, valutando le opportunità generate dalla riconversione o rottamazione di tale patrimonio, sia dal punto di vista economico, sia ambientale. Un processo in grado di trasformare tali vuoti in risorsa per le imprese, i cittadini e il territorio».

I principali dati dello studio sono stati presentati durante il convegno Edilizia Mercato, Investimenti, Nuove sfide organizzato a Padova da Confartigianato, ANAEP e Confartigianato Imprese Veneto in cui è intervenuto online anche il neo Ministro per le Imprese e per il Made in Italy, Adolfo Urso. I.N.