

INCHIESTA ■ L'EMERGENZA

CASO CAPANNONI
ASTE DESERTE
PREZZI A PICCO

Nella macroregione sono 161 mila edifici senza mercato
Bugaro: «L'invenduto è la regola, tanti relitti da ripensare»

di ELEONORA VALLIN

Martedì 3 novembre, Padova ore 9.05: al Tribunale il giudice Manuela Elburgo batte la prima asta di esecuzione in città: case, uffici, negozi e capannoni pignorati. Esito: deserta. Alle 10 sono già state eseguite dodici aste, tutte deserte. In provincia, solo il 10% degli immobili battuti dal giudice trova un compratore. Il 90% no. Ma la situazione non cambia a distanza di chilometri. Nomesima, nel suo ultimo osservatorio, ritiene quasi impossibile una ripresa del mercato immobiliare commerciale nei prossimi 15 anni. Così, gli immobili restano invenduti. Si deteriorano, si deprezzano. «Fanno la muffa» chiosa Romolo Bugaro, avvocato e scrittore, autore di «Effetto domino», ultimo e denso racconto sul Nordest. Ma anche qualora vengano venduti, il prezzo precipita. Un esempio? Da 3,2 milioni a 400mila.

«La crisi ha picchiato duro e il mercato dell'immobiliare commerciale ha accusato il colpo - dice Bugaro - fra costi alle stelle, mercato debole e pressione fiscale elevata, l'invenduto è la regola». «Da una parte, è chiaro - continua Bugaro - che quel dato immobile non ha mercato. Dall'altra basta fare quattro conti: a forza di ribassi, le spese della vendita forzosamente rischiano di essere maggiori di quanto ricavabile della vendita stessa. Meglio lasciar perdere». Bugaro nota come quello che sta accadendo a Nordest è «un fenomeno nuovo e impressionante». Si tratta della «rottura del meccanismo economico più consolidato: quello che non vede più incrociarsi domanda e offerta di capannoni costati centinaia di

migliaia di euro». «A Nordest resterà un patrimonio di costruzioni abbandonate, luoghi dove abitava il lavoro e che sono stati abbandonati dal lavoro. Relitti da ripensare», nota lo scrittore.

I numeri a Nordest

Secondo i dati della Cgia di Mestre, a Nordest insistono oltre 161 mila capannoni tra opifici, immobili industriali e commerciali: 25.426 in Friuli Venezia Giulia, 113.603 in Veneto e il resto in Trentino Alto Adige. In Veneto la provincia a contare più opifici è Treviso con oltre 15.900 strutture; a fare la parte da leone, quanto a capannoni commerciali, è invece Padova a quota 5.216 a cui si aggiungono oltre 10 mila immobili industriali. In Friuli-Venezia Giulia, sono Udine (4.728 opifici e 5.998 industrie) e Pordenone (3.238 opifici, 2.724 fabbricati industriali) a scalare la classifica. «Dal 2011, ultimo anno in cui abbiamo pagato l'Ici, al 2015, l'incremento del carico fiscale sui capannoni industriali è quasi raddoppiato - spiega Paolo Zabeo, coordinatore ufficio studi Cgia - Tutto ciò ha dell'incredibile. Il capannone non viene ostentato dall'imprenditore come un elemento di ricchezza, bensì come un bene strumentale che serve per produrre valore aggiunto e creare posti di lavoro: superficie e cubatura sono funzionali all'attività produttiva esercitata».

La rottura con il passato

È il modello Nordest. Fino agli anni '90 non esisteva cesura tra il luogo di lavoro e la casa. Il capannone non solo è quasi sempre stato attaccato all'abitazione ma era la casa stessa dell'imprenditore, o sua necessaria protesi. Non è rado trovare nel territorio alcuni tristi effetti del-

la rottura di questo saldissimo legame. Così unico, che l'architetto Claudio Bertorelli conì il termine «Casannone».

Casale di Scodosia è un borgo di meno di 5 mila anime nella Bassa padovana, balzato alle cronache per il desolato paesaggio dei capannoni scoperchiati. Resti di un'economia andata a pezzi: quella del legno-arredo. Bellino Rossi è stato il primo a capire che non era più sostenibile spendere «schei» per qualcosa che non esiste più. A fabbrica ferma, si è trovato a fronteggiare 5 mila euro l'anno di Imu per due capannoni dove nulla più produce. «Bene invendibile», la risposta degli agenti immobiliari. Così, ha tolto il tetto. Oggi, sono 200 i capannoni abbandonati a Casale di Scodosia, quattro scoperchiati. Se privi di tetto, diventano infatti «inagibili» e l'imposta unica viene dimezzata.

Il fattore «K»

Per fortuna ci sono altre soluzioni. «Il Fattore K, ovvero Kapanon: un tempo chiamai così l'elemento chimico costante di un territorio che l'ha mutato per sempre, senza ritorno» spiega Cristiano Segnafreddo, imprenditore che nel 2009 per primo mappò il Nordest creativo. «Migliaia di aree di K hanno prodotto come nazioni. Ma alcune, in mezzo allo sterminato strapotere speculativo del grigio cemento prefabbricato, hanno provato a creare qualcosa di nuovo, spingendo la coscienza produttiva verso una dimensione di rispetto estetico e valoriale». «L'evoluzione del K - continua Segnafreddo - è diventata così Fabbrica di Benetton, Fondazione Bisazza, o Antiruggine di Mario Brunello, la Fornace di Asolo, la fabbrica lenta Bonotto. O il cen-



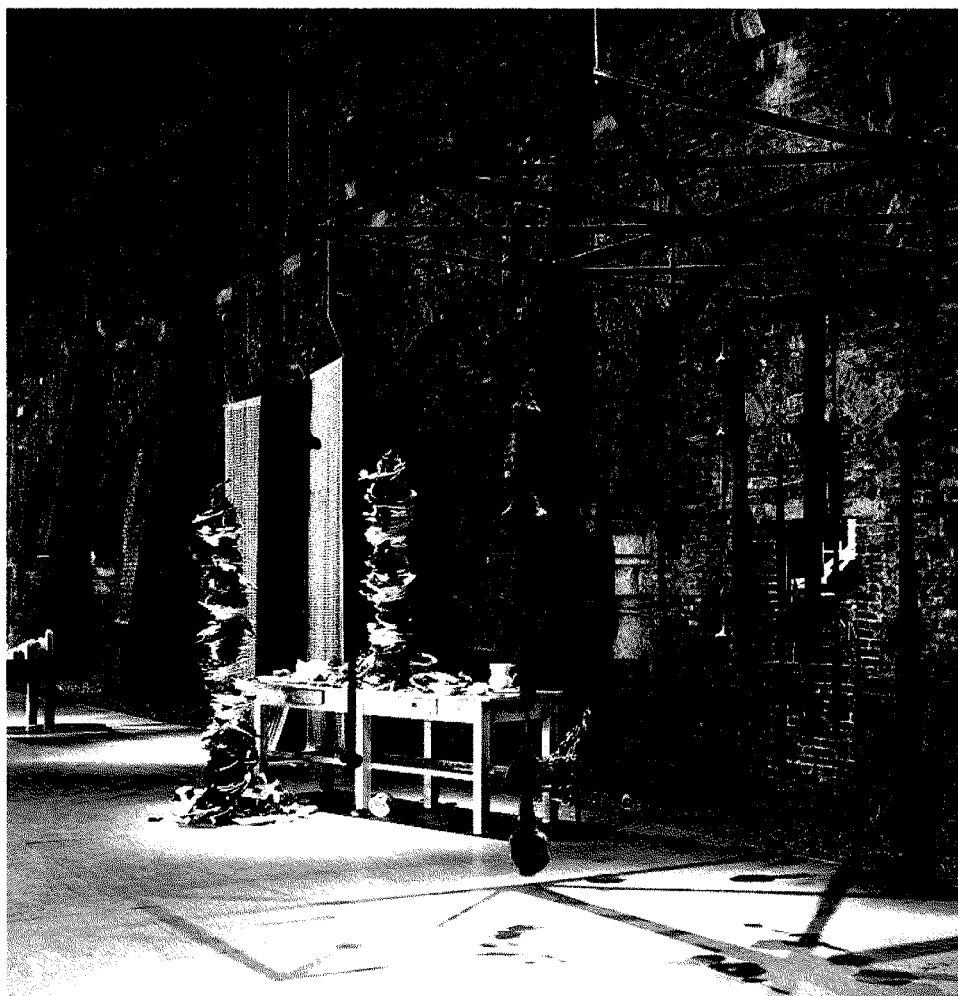
tro ricerche di Zambon o Dainese. Tanti gli episodi di uno sviluppo intelligente e non speculativo». La via ce la indica la prima fabbrica al mondo, l'Arsenale di Venezia, oggi uno dei luoghi più originali per esporre arte contemporanea. Ma nuovi esempi emergono: dalla veronese Lino's Type che ha trovato posto in una vecchia tipografia in città, alla Delineo design di Giampaolo Allocco che ha sede a Montebelluna in una vecchia stalla.

«Pellagra fino all'ultima guerra e ora si soffoca di capannoni» accusava Marco Paolini nel 2010 in scena all'ex Manifattura Tabacchi di Rovereto, immobiliare allora abbandonato ma oggi spazio di innovazione, fab lab e accademia 2.0.

» Il caso limite
di Casale
di Scodosia: immobili
scoperchiati per non
pagare le tasse

CAPANNONI NORDEST				
	OPIFICI	INDUSTRIALI	COMMERCIALI	
Pordenone	3.238	2.724	1.338	
Trieste	858	657	534	
Udine	4.728	5.998	2.663	
Friuli Venezia Giulia	9.800	10.364	5.262	
Bolzano	5.704	1.999	3.372	
Trento	5.353	2.170	3.943	
Trentino Alto Adige	11.057	4.169	7.315	
Belluno	4.647	510	1.154	
Padova	6.351	10.418	5.216	
Rovigo	3.1491	767	905	
Treviso	5.957	993	3.472	
Venezia	6.816	5.403	4.554	
Verona	9.132	6.644	2.897	
Vicenza	15.692	4.731	4.195	
Veneto	61.744	29.466	22.393	
fonte: Cgia di Mestre	Nordest Italia	82.601 477.519	43.999 284.438	34.970 228.093

CROMASIA



Biennale d'arte all'Arsenale di Venezia: la prima fabbrica al mondo, esempio di recupero creativo

ARTE NELLE FABBRICHE

Marghera, gli opifici abbandonati si fanno distretto culturale

► VENEZIA

Marghera, una miniera d'oro che attende di essere scoperta. Internet è lento, non ci sono autobus e mancano incentivi per restaurare strutture fatiscenti. Eppure, da dieci anni, un gruppo di creativi - artisti, artigiani e architetti - ha messo radici qui, adibendo a studi vecchi capannoni e fabbriche.

Gli ampi spazi di Via della Pila 40 e 105, Banchina Molini e Banchina dell'Azoto si sono trasformati in laboratori artistici che potrebbero dare vita a un vero distretto dell'arte. È questo l'obiettivo del critico Gaetano Salerno dell'associazione «Segno Perenne» che, attraverso il progetto «Bellevue Marghera», sta cercando di mettere in rete gli artisti già presenti. Il primo ad aver avuto l'idea di affittare una fabbrica per farci il proprio studio è stato Michele Tombolini alla Banchina Molini.

Spazi condivisi

Oggi si è trasferito a Berlino, ma ha ancora un magazzino in Via della Pila 105, condiviso con altri artisti: «Marghera potrebbe davvero diventare un centro artistico senza eguali - racconta - Ho sempre sperato in un vero distretto dell'arte, ma poi ci ho ri-

nunciato. A Berlino questo tipo di investimenti è una pratica avviata. C'è chi acquista, restaura e poi affitta agli artisti a prezzi calmerati, inserendo nella struttura magari un bookshop o un locale, riconsegnando respiro alle vecchie aree e attirando un flusso continuo di persone».

Tra grovigli di ferro e cemento, gli artisti trovano l'ispirazione giusta per il loro lavoro. L'arte non teme il grigiore delle fabbriche e riesce comunque a trovare la poesia. Se ci fossero ancora più spazi disponibili Marghera potrebbe diventare quello che oggi sono Dumbo a New York, il Cottonificio Spinnerei a Lipsia o l'ex porto di Rotterdam. «La politica non si è accorta della potenzialità di Marghera - dichiara il curatore Luca Massimo Barbero, tra i primi ad arrivare in Via della Pila 40 e adesso appena trasferitosi con la sua biblioteca alla Banchina dell'Azoto - quando invece sarebbe la risposta giusta per quella frangia di persone

che si vogliono sperimentare, ma non hanno uno spazio per farlo. Basti pensare che non ci sono autobus e nemmeno cestini per strada per capire che è trattata come il cortile nel retro che non si vuole mostrare. Eppure la sua natura di opificio e di luogo del fare le conferiscono un carattere più autentico di quello insulare e, in un certo senso, complementare a Venezia».

Fra Venezia e Stoccolma

Qui alla Banchina dell'Azoto c'è anche il designer Luca Nichetto che vive tra Stoccolma e Venezia: «Sono felice di avere uno studio a Marghera - ha detto - ma si rischia di perdere una grande potenzialità. Internet è lentissimo ed è poco collegata con Venezia. Manca una politica che creda che la creatività sia una grande risorsa e un vero progetto».

Resiste Via della Pila 40 dove architetti, designer e artisti, almeno una volta all'anno, aprono le porte ai cittadini. «Mi piace l'archeologia industriale - spiega l'artista veneziano Francesco Candeloro - Mi sono trasferito qui perché gli spazi sono ideali per chi fa grandi installazioni ed è comodo perché attaccato alla terraferma. Marghera è un luogo vissuto, un pezzo di storia che attende di tornare a rivivere».

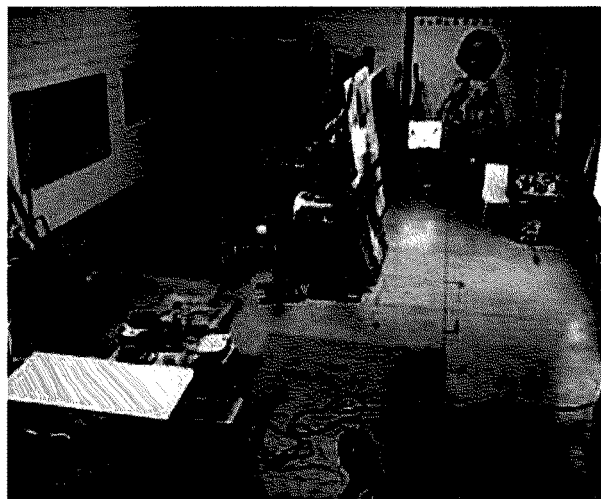
Vera Mantengoli

CRIPRODUZIONE RISERVATA

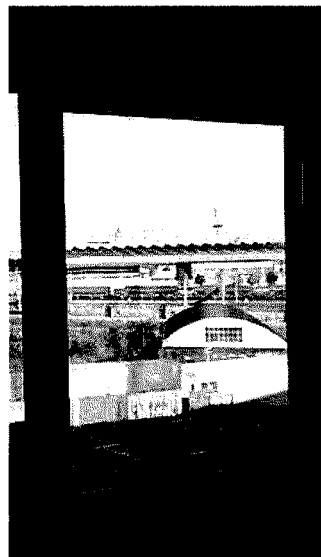


Luca Massimo Barbero

» Un gruppo di creativi ha messo radici fra i vecchi depositi
«La politica non si è accorta delle potenzialità»



Lo studio di Michele Tombolini alla Banchina Molini



Banchina Azoto, vista da uno studio