



@TRAZIONE INDUSTRIALE_INVESTIRE_
RIGENERARE_VALORIZZARE

**VERSO LA
VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO
INDUSTRIALE:
STRUMENTI E TENDENZE
PER LA GESTIONE**

FEDERICA DI PIAZZA

1° LUGLIO 2025

FIRENZE,
PALAZZO STROZZI SACRATI

OBIETTIVO E AGENDA

Intervento si propone di tratteggiare strumenti e tendenze per la valorizzazione del patrimonio industriale (dismesso)

- Quale patrimonio immobiliare industriale
- Quali valori per il patrimonio immobiliare diffuso
- Quali obiettivi, strategie e leve

0. IL PATRIMONIO PRODUTTIVO DISMESSO

L'evoluzione (e crisi) del dibattito sulla valorizzazione (e rivalorizzazione) del patrimonio produttivo intreccia diversi ambiti disciplinari

- **Il mercato del lavoro** in relazione alle scelte e strutture produttive delle **imprese** (performance di produttiva);
- La dotazione di **capitale sociale** connessa alla formazione (il sistema scolastico non è specializzato rispetto alla domanda) e alla **ricerca e sviluppo** (scarsa propensione delle imprese)
- La dotazione di **capitale fisso**: l'accessibilità e connessione infrastrutturale (spesso scarsa e arretrata, con movimenti interni ai distretti e scarsa connessione) e il fabbisogno delle città e territori

Complessivamente il quadro delle tendenze conferma *la necessità di maggiore **specializzazione** e al contempo mantenere una **versatilità aperta a nuovi settori e nicchie di mercato*** (F. Gastaldi, Territori post metropolitani ed effetti della crisi nell'area centrale veneta, 2015).

1. CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE TRA OPPORTUNITÀ E «RETORICA»

Il dibattito si sviluppa tra

- Consistenza del fenomeno a livello nazionale incerta - *Le aree industriali dismesse nel nostro Paese rappresentano circa il 3% del territorio nazionale corrispondente ad una superficie di 9 mila chilometri quadrati dei quali circa il 30% è localizzata in aree a media o elevata urbanizzazione (ISTAT 2012).*
 - Iniziative Regionali o locali di osservazione della consistenza
- Obiettivi di sviluppo locale e sostenibile - zero consumo di suolo – riqualificazione dei brownfield & greyfields tra opportunità reali e retorica

1. QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO PRODUTTIVO

Sotto il profilo della qualificazione del patrimonio immobiliare produttivo, è possibile individuare **tre categorie di patrimoni produttivi**

In funzione di dimensione fisica e simbolica, localizzazione, qualificazione capitale edilizio, proprietà

Aree industriali dismesse

Archeologia industriale

Patrimonio produttivo diffuso

AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Compendi immobiliari che, da simboli di degrado, si trasformano in segni di attrazione e rinascita.

Dimensioni **importanti** (quartiere)

Localizzazioni diventate **centrali**

Qualità architettonica/urbanistica del capitale edilizio non troppo compromessa dall'abbandono.

Proprietà unitaria

Destinazioni – culturali e/o private (segmenti urbani di pregio) con sviluppo pubblico, privato, PPP

Sostegno pubblico: normative e contributi

Esempi Bilbao, Museo MACRO a Roma, parco della Dora Spina 3 Torino



ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Edifici «vincolati», figli della città post industriale e testimoni identitari (industriale heritage)

Dimensioni rilevanti

Localizzazioni divenute centrali

Capitale edilizio di valore storico architettonico

Proprietà unitaria

Destinazioni urbane . Cultura, socialità e di mercato (coworking, ricettività)

Sviluppo pubblico, privato, nonprofit (fondazioni), PPP

Esempi Venezia_Hilton Molino Stucky (2007); Prato Museo del tessuto; 2014_ITA_Torino_ToolBox Co-working



PATRIMONIO PRODUTTIVO DIFFUSO

I relitti territoriali (Veneto come “patria dei capannoni”: manufatti e aree svuotate di usi a seguito della crisi (anni 2010)

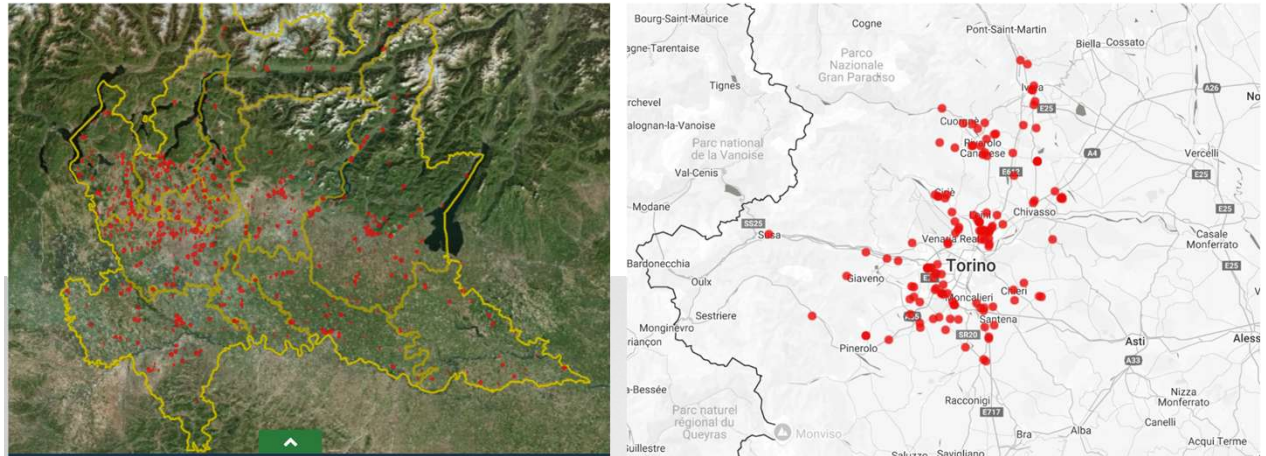
Localizzazioni marginali

Capitale edilizio modesto (scatole)

Proprietà frammentata, PMI e «familiare»

Processo di riuso: funzioni compatibili (palestre, commerciale) e “pratiche informali” (discariche abusive di rifiuti ingombranti, Stoccaggio e piccola logistica)

Processo di dismissione Non performing loans



Territori post metropolitani ed effetti della crisi nell'area centrale veneta, F. Gastaldi, 2015 anno,
https://www.academia.edu/17215156/Territori_post_metropolitani_ed_effetti_della_crisi_nell_area_centrale_veneta

2. I VALORI DEL MERCATO PRODUTTIVO

La vocazione alla trasformazione del patrimonio produttivo si confronta con le caratteristiche del mercato degli immobili ad uso produttivo (non agricolo) rispetto a tre variabili

- Valori di **stock**
- Valori di intensità e **attività del mercato immobiliare**
- **Quotazioni** e differenziali

Pubblicazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate - **RAPPORTO IMMOBILIARE 2025** *Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva*

STOCK DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- Gli immobili produttivi (cat. Catastali D1 e D7) rappresenta una quota residuale del mercato (1,2%) che nel corso 2023 – 2024 presenta un Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) superiore alla media (6,5%)

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2024 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2024	Quota % Stock	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN	IMI 2024
Residenziale	34.721.970	49,8%	719.578	1,3%	46,6%	2,07%
Depositi pertinentiali	4.714.331	6,8%	151.061	5,3%	9,8%	3,20%
Box e posti auto	16.166.553	23,2%	412.808	2,5%	26,8%	2,55%
Terziario-commerciale	8.690.929	12,5%	142.594	2,2%	9,2%	1,64%
Produttivo	830.871	1,2%	16.715	6,5%	1,1%	2,01%
Produttivo agricolo	423.776	0,6%	3.425	1,8%	0,2%	0,81%
Altre destinazioni	4.177.766	6,0%	96.586	24,9%	6,3%	2,31%
Totale	69.726.196	100,0%	1.542.766	3,4%	100,0%	2,21%

ANDAMENTO DELL'INDICE DELLE QUOTAZIONI

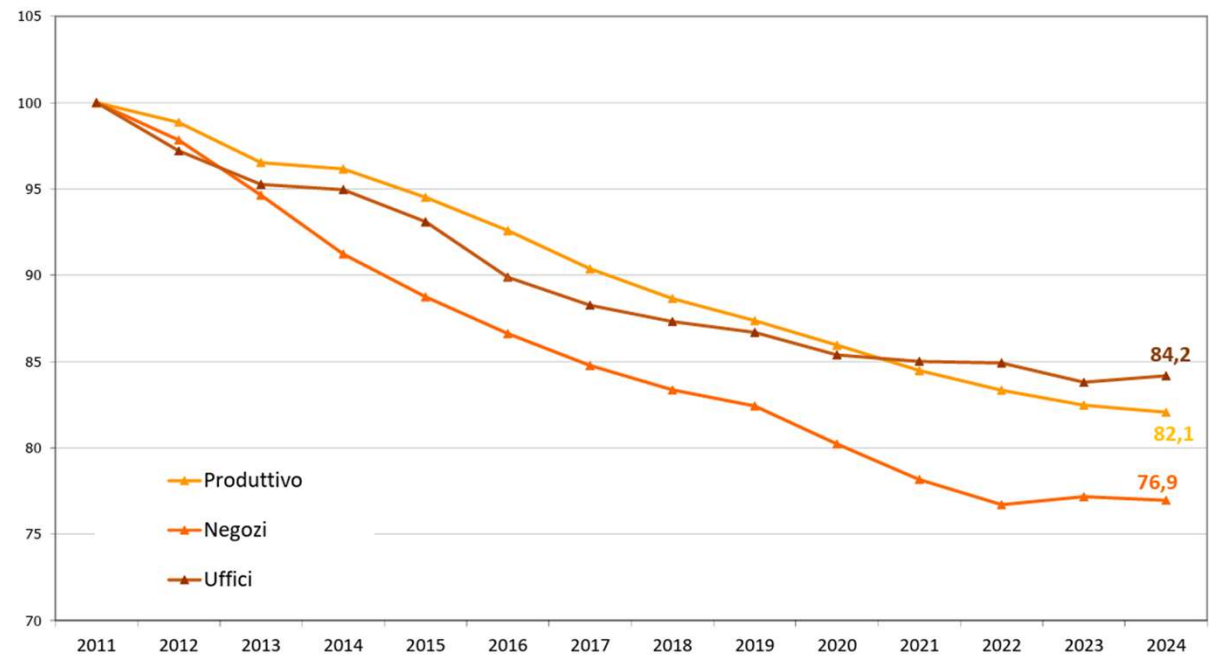
Le quotazioni del segmento produttivo è calato costantemente dal 2011 fino al 2024 (numero indice 82,1)

Nel periodo 2023 – 2024 le transazioni sono rimaste sostenute nel Nord Est, Ovest e Sud mentre si sono contratte significativamente nelle isole (-3,0%) e in misura inferiore al centro (-0,8%)

Tabella 5: Variazione % NTN 2024/23 principali tipologie non residenziali

Var % NTN 2024/2023	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	-0,6%	5,7%	9,0%
Nord Est	3,1%	6,8%	8,0%
Centro	6,3%	4,6%	-0,8%
Sud	7,8%	5,0%	8,7%
Isole	-1,2%	3,3%	-3,0%
ITALIA	2,9%	5,3%	6,5%

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE

La consistenza censita è di 830.871 unità,

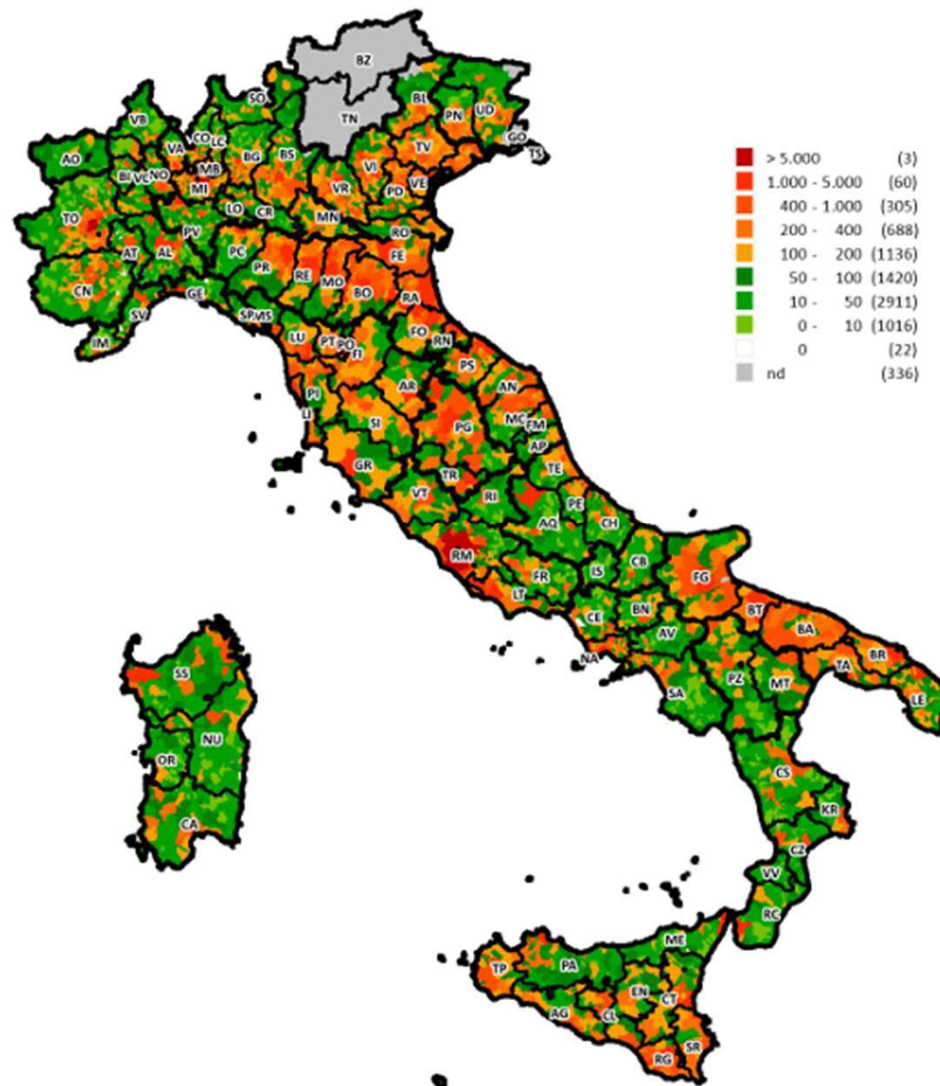
- quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,9% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,7%) e Sud (17,4%), Nelle Isole solo il 7,1%.

Lo stock immobiliare produttivo presenta una **concentrazione marcata nei comuni non capoluogo circa l'84%** delle unità produttive si concentri nei comuni minori con una buona omogeneità in tutte le aree territoriali.

- La distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva evidenzia come circa il 75% dei comuni abbia un numero di capannoni inferiore a 100 e come solo in circa 60 casi lo stock superi le 1.000 unità.

Figura 36: Mappa distribuzione stock 2024 nei comuni italiani – produttivo

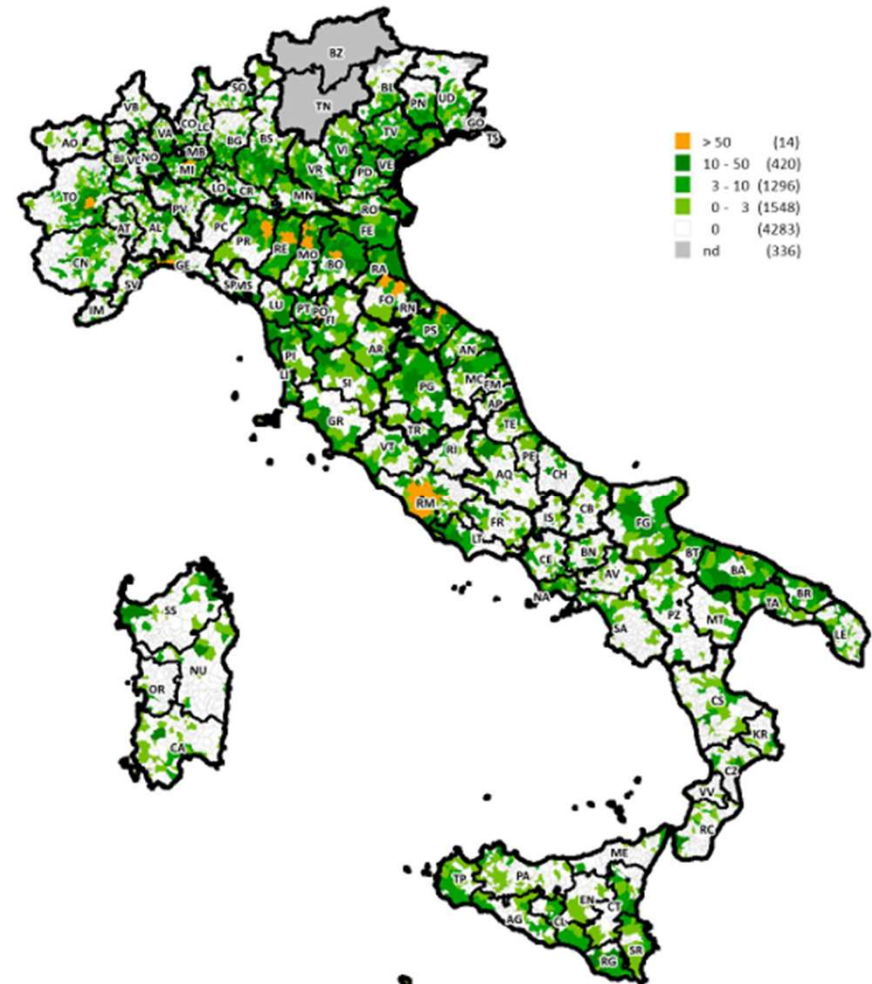
la distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani



NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE

- Il NTN è fluttuante
 - dopo moderata espansione 18-19 (+1%) e il crollo 20-21 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) ha registrato un rialzo nel 2022 (7%) e nuova flessione nel 2023 (-3,8%),
- il mercato del settore produttivo registra nel 2024 una nuova ripresa +6,5%.
- Nel comparto Centro, spicca la Toscana, con oltre 1.000 NTN ed una variazione di -0,6 punti percentuali che, sebbene negativa, appare del tutto trascurabile.

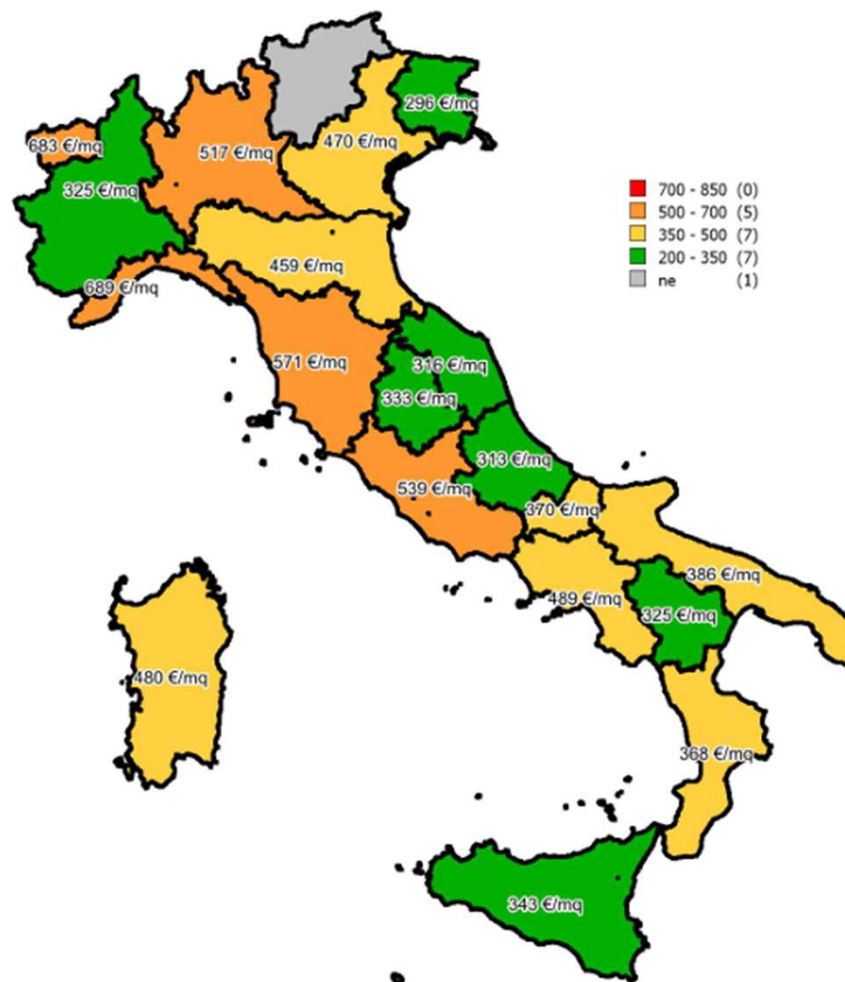
Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2024 nei comuni italiani – produttivo



QUOTAZIONI

- La quotazione media del settore produttivo a livello nazionale risulta nel 2024 pari a 448 €/mq, in calo di mezzo punto percentuale rispetto al 2023, a conferma di una dinamica discendente
- Nel trend discendente si registra comunque un'attenuazione rispetto ai precedenti anni
- A livello di singole macroaree, il massimo negativo del Centro -1,4%
- La Toscana 570 euro/mq (con Lombardia, Lazio e Liguria) si attesta su valori medi superiori alla media nazionale

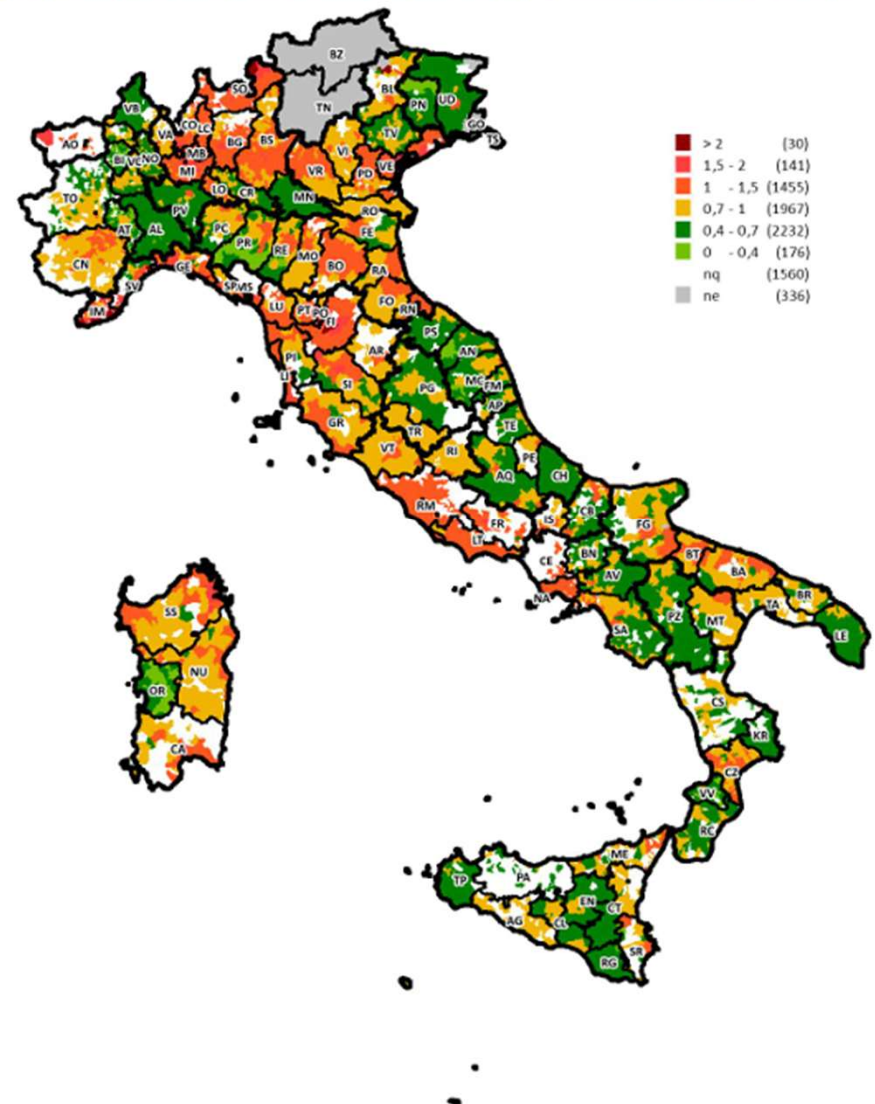
Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2024 – produttivo



DIFFERENZIALE DI VALORI

- La mappa rappresenta le distanze relative tra la quotazione di ciascuna ripartizione territoriale e la quotazione media nazionale
- Si evidenzia una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (in verde)
- il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Valle d'Aosta e Liguria).

Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2024¹⁷ (valore medio nazionale=1) – produttivo



3. OBIETTIVI E LEVE

Valorizzazione attraverso RIUSO – HBU Usi legalmente possibili e che conducano al maggior valore -

- Riconversione funzionale ad usi urbani (culturali, urbani, temporanei)
- Adeguamento o Riconversione produttiva attraverso adeguamento impiantistico per i medesimi settori o altri settori produttivi
- Prospettiva energetica (produzione di idrogeno, energia e materia nel ciclo dei rifiuti, energia solare)
- Usi temporanei

Valorizzazione ambientale

Valorizzare le imprese – incentivi, defiscalizzazione, semplificazione (Zona Logistica Speciale)

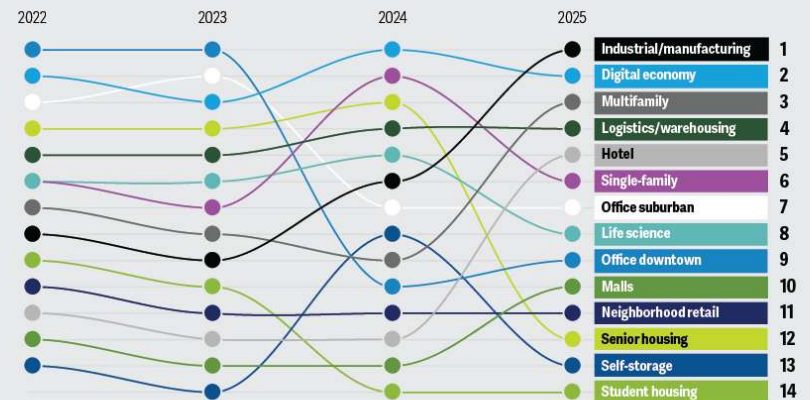
3. RIUSO TRA COLLETTIVITÀ & BUSINESS AS USUAL

- Il riuso a funzioni urbane anche grazie a investitori di mercato e istituzionali si confronta con il trend di mercato in Italia
 - Residential real estate will drive business, with a 6.6% growth in 2025 compared to the previous year. The strongest surge—8.1%—will occur in the second-home market in **tourist areas**. **The warehouse and logistics sector offers lucrative investment opportunities, driven by the expansion of e-commerce.**
- A livello mondiale, gli spazi per la manifattura, l'economia digitale e lo stoccaggio e logistica sono asset class stabilmente preferiti e consolidati (a differenza degli uffici suburban/downtown (Deloitte 2025))
- Il trend è confermato anche a livello europeo

Figure 6

Interest in industrial and manufacturing facilities surge; digital economy properties remain a global stalwart

Which asset classes do you believe will present the greatest opportunity for real estate owners and investors over the next 12 to 18 months?



Sources: Deloitte 2025 commercial real estate outlook survey; Deloitte 2024 commercial real estate outlook survey; Deloitte 2023 commercial real estate outlook survey; Deloitte 2022 commercial real estate outlook survey.



TREN DI MERCATO

Complessivamente tra i settori d'investimento e sviluppo sono ritenuti generalmente buoni i settori –

- Data center e Infrastrutture energetiche
- Spazi e servizi logistici e stoccaggio (tendenzialmente a sviluppo)

<https://knowledge.uli.org/-/media/files/emerging-trends/2025/emerging-trends-in-real-estate-europe-2025.pdf?rev=9486d93b217c48718abdc5308c4d3b50&hash=4FD0C689D21DBA269077CA6ABFB47C38>

Figure 3-2 Sector prospects in 2025

Generally good = above 3.5 Fair = 2.5 to 3.5 Generally poor = under 2.5

Overall prospects			Investment			Development			Overall Income		
Rank	Sector	Score	Rank	Sector	Score	Rank	Sector	Score	Rank	Sector	Score
1.	Data centres	4.63	1.	Data centres	4.66	1.	Data centres	4.60	1.	Data centres	4.52
2.	New energy infrastructure*	4.55	2.	New energy infrastructure*	4.56	2.	New energy infrastructure*	4.52	2.	New energy infrastructure*	4.31
3.	Student housing	4.23	3.	Student housing	4.27	3.	Student housing	4.20	3.	Student housing	4.13
4.	Logistics facilities	4.09	4.	Logistics facilities	4.16	4.	Retirement/assisted living	4.01	4.	Private rented residential	4.03
5.	Private rented residential	4.06	5.	Other storage facilities	4.13	5.	Private rented residential	4.01	5.	Logistics facilities	3.99
6.	Self-storage facilities	4.05	6.	Private rented residential	4.12	6.	Logistics facilities	4.00	6.	Co-living	3.98
7.	Retirement/assisted living	4.04	7.	Self-storage facilities	4.11	7.	Self-storage facilities	3.97	7.	Serviced apartments	3.96
8.	Co-living	4.01	8.	Education-related real estate	4.08	8.	Affordable housing	3.96	8.	Self-storage facilities	3.95
9.	Education-related real estate	4.01	9.	Industrial/warehouse	4.08	9.	Healthcare	3.96	9.	Healthcare	3.87
10.	Serviced apartments	4.00	10.	Serviced apartments	4.08	10.	Education-related real estate	3.94	10.	Hotels	3.87
11.	Affordable housing	3.99	11.	Co-living	4.08	11.	Co-living	3.93	11.	Industrial/warehouse	3.85
12.	Healthcare	3.99	12.	Retirement/assisted living	4.07	12.	Serviced apartments	3.92	12.	Other storage facilities	3.84
13.	Industrial/warehouse	3.99	13.	Healthcare	4.02	13.	Social housing	3.92	13.	Affordable housing	3.82
14.	Other storage facilities	3.97	14.	Affordable housing	4.01	14.	Industrial/warehouse	3.88	14.	Education-related real estate	3.82
15.	Social housing	3.96	15.	Life sciences	4.00	15.	Life sciences	3.82	15.	Life sciences	3.82
16.	Life sciences	3.90	16.	Hotels	4.00	16.	Other storage facilities	3.77	16.	Retirement/assisted living	3.81
17.	Hotels	3.85	17.	Social housing	3.99	17.	Hotels	3.70	17.	Leisure	3.74
18.	Leisure	3.74	18.	Leisure	3.81	18.	Leisure	3.67	18.	Housebuilding for sale	3.64
19.	Housebuilding for sale	3.69	19.	Housebuilding for sale	3.71	19.	Housebuilding for sale	3.66	19.	Social housing	3.61
20.	Retail parks	3.44	20.	Retail parks	3.70	20.	Parking	3.33	20.	Retail parks	3.59
21.	Parking	3.40	21.	Parking	3.46	21.	Retail parks	3.15	21.	Parking	3.44
22.	Flexible/serviced offices	3.24	22.	Flexible/serviced offices	3.38	22.	Flexible/serviced offices	3.10	22.	Central city offices	3.37
23.	Central city offices	3.22	23.	Central city offices	3.36	23.	Central city offices	3.09	23.	Flexible/serviced offices	3.23
24.	High street shops	3.05	24.	High street shops	3.23	24.	High street shops	2.88	24.	High street shops	3.14
25.	City centre shopping centres	2.87	25.	City centre shopping centres	3.18	25.	Business parks	2.61	25.	City centre shopping centres	3.11
26.	Out-of-town retail destinations	2.78	26.	Out-of-town shopping centres	3.07	26.	City centre shopping centres	2.55	26.	Out-of-town shopping centres	2.96
27.	Business parks	2.75	27.	Business parks	2.90	27.	Out-of-town shopping centres	2.49	27.	Business parks	2.82
28.	Suburban offices	2.10	28.	Suburban offices	2.16	28.	Suburban offices	2.03	28.	Suburban offices	2.23

* e.g. solar, wind, energy storage, electric transportation

3. PROSPETTIVA ENERGETICA

M2C2 – Investimento 3.1: Produzione di idrogeno in aree industriali dismesse

Riqualificazione di aree industriali dismesse per la produzione di idrogeno, da utilizzare per il trasporto locale e l'industria, 500milioni di euro

Le aree produttive dismesse e localizzate in una posizione strategica e già collegate alla rete elettrica contribuiscono alla creazione di una rete diffusa di produzione e distribuzione di idrogeno alle vicine PMI. È prevista l'installazione di strumenti e apparecchiature per la produzione di idrogeno grazie a FER (Fonti di Energia Rinnovabile). In una prima fase, il trasporto dell'idrogeno alle industrie locali avverrà su camion o su condotte esistenti in miscela con gas metano. Nella seconda fase, verranno realizzati impianti di produzione con una capacità media da 1,5 a 10 MW ciascuno.

<https://www.italiadomani.gov.it/content/sogei-ng/it/it/Interventi/investimenti/produzione-in-aree-industriali-dismesse.html>

3. PROSPETTIVA AMBIENTALE

Al fine della riqualificazione/rigenerazione urbana in chiave ambientale, la Legge Regionale del Veneto n. 14/2019 ha introdotto i **crediti edilizi da rinaturalizzazione**

Nel caso di ***fabbricati incongrui*** rispetto al contesto - capannoni a uso industriale, commerciale, artigianale e agricolo - lo strumento dei crediti da rinaturalizzazione consente alla proprietà di ottenere dei crediti / «bonus» (in termini di superficie o volume) a fronte della demolizione del fabbricato e della rinaturalizzazione dell'area liberata.

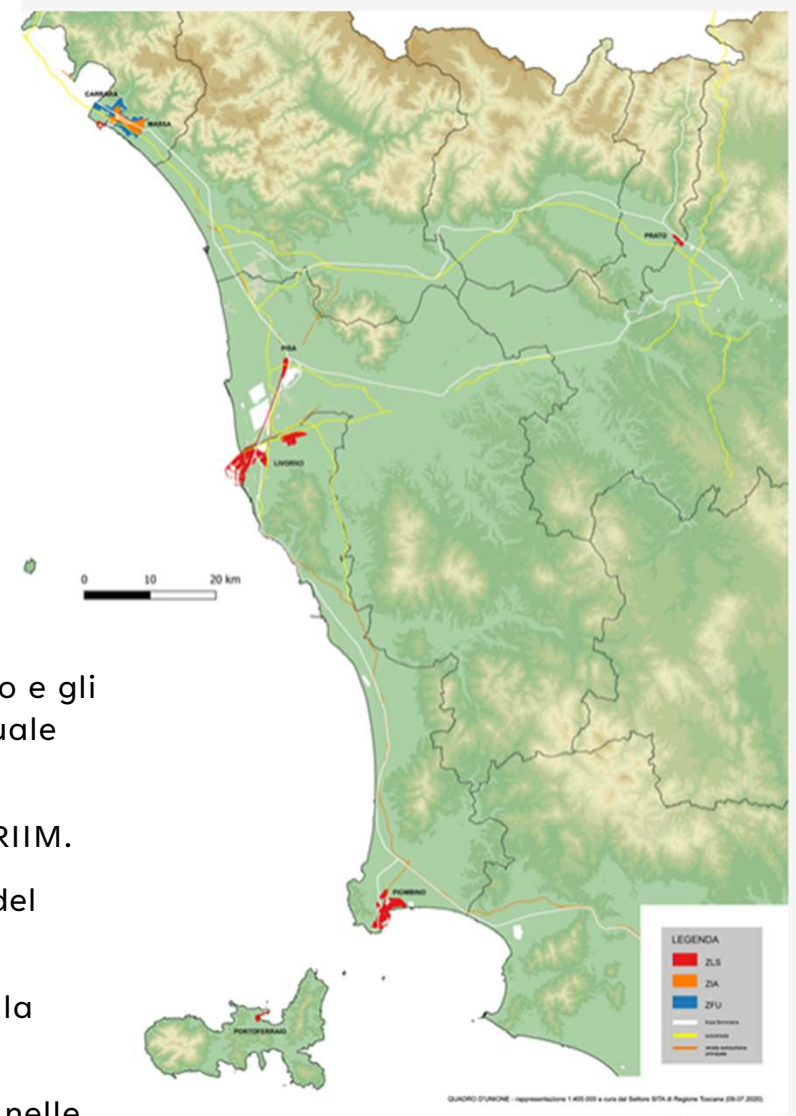
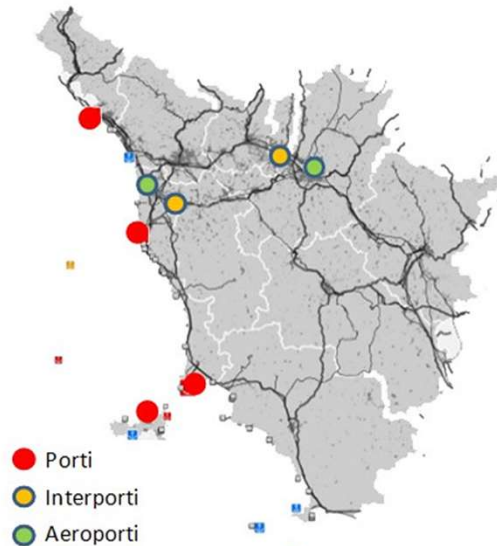
L'applicazione dei crediti da rinaturalizzazione si adatta ad interventi di sostituzione e di sottrazione puntuali, ma i benefici attesi rimangono limitati e circoscritti, rispetto alla diffusione territoriale dei capannoni dismessi.

3. LA PROSPETTIVI DI SISTEMA ZONA LOGISTICA SPECIALE

La ZLS affronta 5 sfide

1. Promuovere la connessione logistica tra il sistema portuale toscano e gli interporti di Guasticce e Prato, integrandola con il sistema aeroportuale regionale.
2. Integrare la ZLS nella strategia infrastrutturale e di mobilità del PRIIM.
3. Migliorare e sviluppare servizi digitali per una gestione efficiente del traffico merci.
4. Supportare l'integrazione operativa della ZLS nelle aree di crisi della Toscana.
5. Favorire l'integrazione della ZLS con future Zone Franche Doganali nelle aree di crisi.

Figura 1. Il sistema della logistica e dei trasporti della Toscana



QUADRO D'UNIONE - rappresentazione 1:400.000 a cura del Settore SITR-R Regione Toscana (26/07/2005)

PROSPETTIVE



Entro un perimetro incerto nella consistenza la tematica del patrimonio produttivo dismesso (o sottoutilizzato) rimane una tematica centrale per lo sviluppo economico dei territori

Le grandi aree dismesse e l'archeologia industriale sono state affrontate con politiche di governo del territorio, PPP urbanistici e/o concessioni con soluzioni puntuali «caso per caso» facendo leva sulle rinnovate centralità dei compendi e vocazioni urbane e simboliche

La teoria della finestra rotta (*) non vale soltanto per le centralità ma anche per le zone industriali più marginali. La tipologia meno simbolica, con elevati livelli di complessità gestionale

- Proprietà di «piccole dimensioni» e frammentata
- Accessibilità infrastrutturale (logistica) e connettività limitate
- Valori limitati

Trend

Soluzioni di riuso «spontanee» – funzioni «povere» di ricadute occupazionali con la leva della rendita «assoluta»

Soluzioni a rete orientate produttivamente, specializzate e flessibili con focus alle imprese (fiscalità, deburocratizzazione, regole di trasformazione)

(*) 1982 George L. Kelling e James Q. Wilson "The Broken Window Theory"

A series of thin, black, overlapping lines forming various geometric shapes and patterns, primarily located on the left side of the page. The lines are straight and intersect to create a complex, abstract design.

GRAZIE

Federica Di Piazza

PhD MRICS

IUAV – Valutazione economica dei
progetti

Eutalia, già NUVAP PCM

Federica.dipiazza@gmail.com