

Attività ricognitiva nell'ambito del progetto “Locali sfitti” nel Distretto Urbano del Commercio “Valdobbiadene nel cuore”

Valdobbiadene, maggio 2022



Report a cura di

Alessandro Calzavara

Marco Calzavara

Sommario

PREMESSA.....	2
1) MATERIALI E METODI	4
2) I DATI OMI	5
3) LE ANALISI SULLE AGENZIE IMMOBILIARI	11
4) LE ANALISI SULLE ISTANZE COMMERCIALI	19
5) IL RILIEVO COMPIUTO	28
ALLEGATO: LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI SFITTI CENSITI	35

PREMESSA

Scopo del presente report è relazionare sull'attività di ricognizione sugli immobili ad uso commerciale (e, per affinità, quelli destinati a "pubblici esercizi") non attualmente in uso presenti nell'area – studio (figg. 1 – 2) identificata all'interno del comune di Valdobbiadene quale "Distretto urbano del commercio", al fine di costruire ipotesi di "animazione economica" di riattivazione degli stessi, sia per fronteggiare pericolosi fenomeni di degrado del tessuto economico esistente, sia per garantire la massa critica necessaria per l'erogazione di servizi essenziali (quali sono quelli commerciali) caratterizzanti la qualità della vita dei residenti e la qualità dei contesti urbani in cui sono inseriti.

Tale report, quindi, si pone come propedeutica conoscenza dello stato di fatto del problema evidenziato, necessario al fine di delineare opportune e mirate strategie (pro-attive) orientate al contrasto delle succitate dinamiche degenerative ed alla ricostruzione della funzione del commercio come "centro", ovvero come luogo in cui la cittadinanza si riconosce come tale.

Quale limite di tale indagine va preventivamente sottolineata l'ambiguità del concetto di "locale commerciale": appare difficile costruire univocamente tale categoria, in quanto essa presenta una elevata flessibilità spaziale (la trasformabilità dei piani terra in un senso o nell'altro è quasi ovunque garantita) ed una elevata flessibilità di utilizzo (appare difficile la distinzione tra attività commerciale e quella comunemente chiamata "artigianato di servizio", che, se da una parte comprende usi assolutamente assimilabili – si pensi al "panificio" – dall'altra può comprendere categorie "repulsive" – si pensi a titolo di esempio, ad un "gommista").

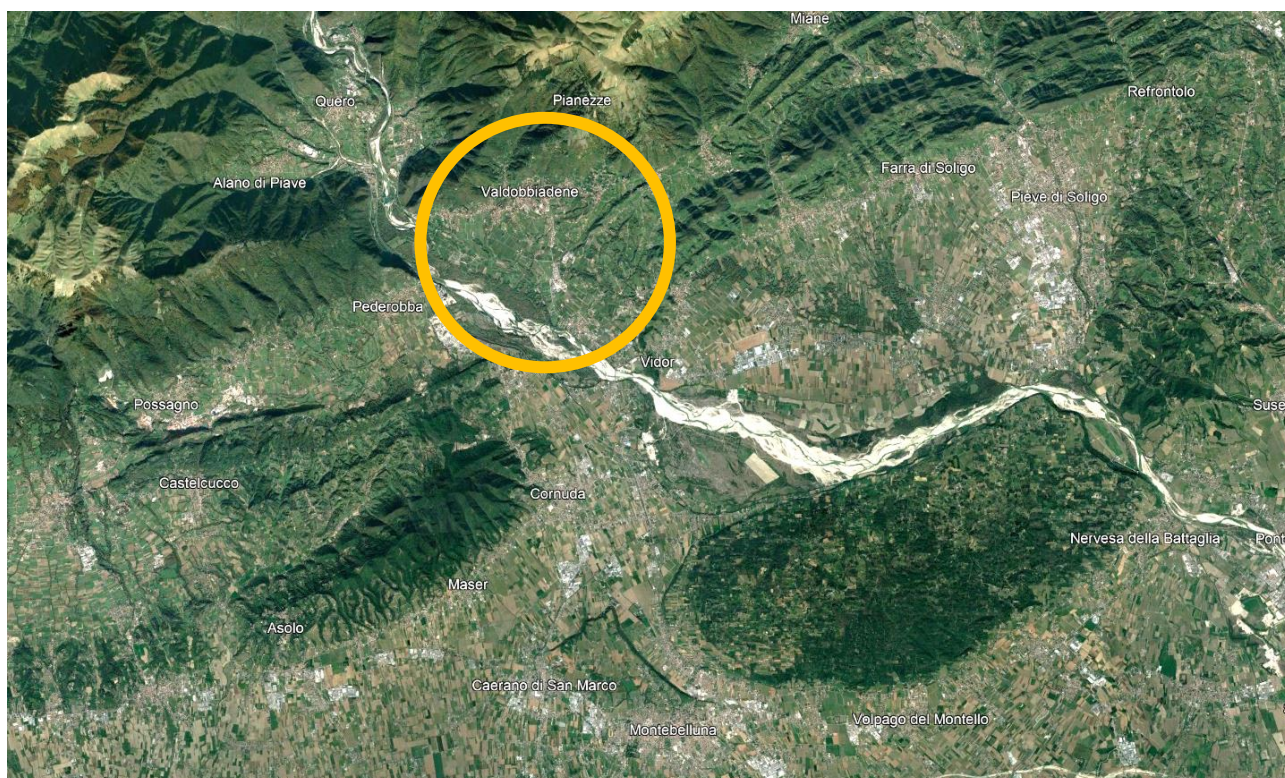


Fig. 1: Individuazione dell'area - studio
(fonte: Google Earth)

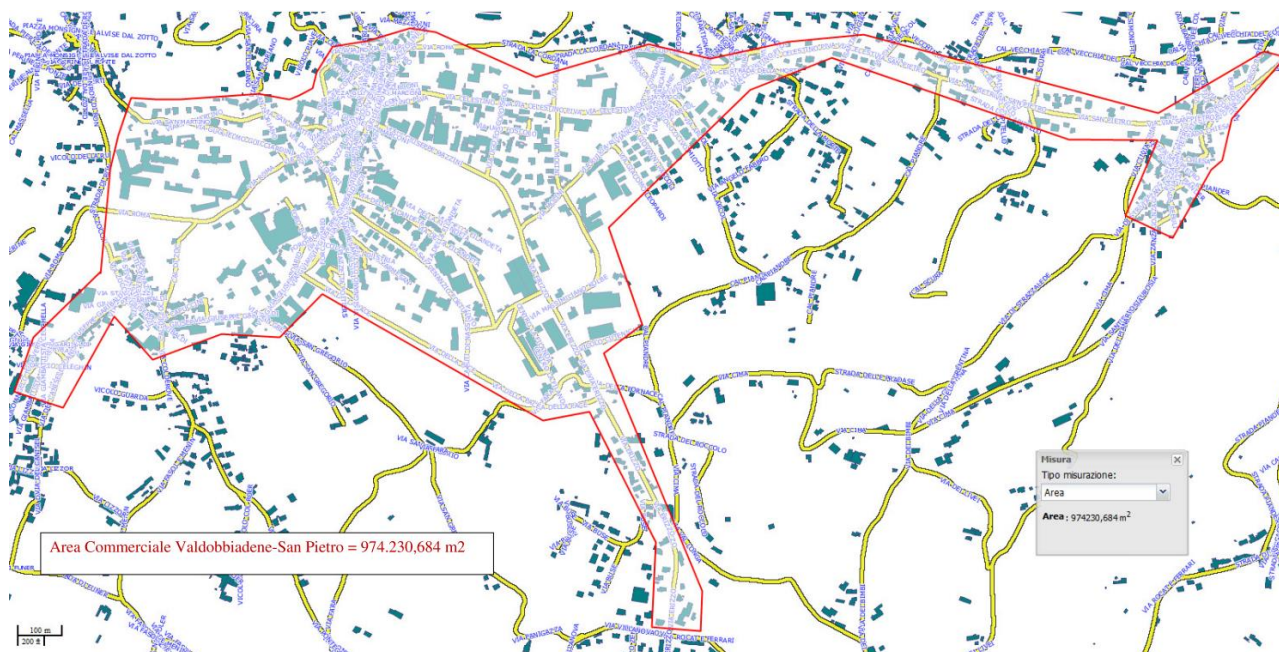


Fig. 2: Caratterizzazione dell'area – studio (Valdobbiadene-San Pietro e Bigolino)
(fonte: Distretto del Commercio)

Ultima sottolineatura preventiva è quella della validità temporale della presente ricerca: le dinamiche commerciali presentano generalmente – al netto dell'attuale situazione pandemica e post pandemica – una elevata accelerazione, per cui il quadro di riferimento è destinato ad essere continuamente mutevole nel tempo, come dimostra l'elevato turn-over delle "licenze" commerciali. Spetta ad azioni come quella a cui questo report è indirizzato l'orientamento delle trasformazioni evidenziate.

1) MATERIALI E METODI

La presente ricognizione si presenta come “multilivello”, ovvero sia esplora diverse fonti di dati al fine di valutare la complementarietà dei contenuti e restituire una immagine quanto più complessa e precisa della realtà degli immobili commerciali inutilizzati.

La rivista dei materiali e dei metodi utilizzati riprende la scansione della capitolazione utilizzata, al fine di permettere la migliore comprensione del lavoro prodotto; essa è così schematizzabile:

- a) Analisi del mercato immobiliare del comune di Valdobbiadene (i dati sono aggregati a livello comunale e per zone omogenee), relativamente agli immobili ad uso commerciale, compiuta attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banche dati OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare); i dati sono gli ultimi disponibili, ovvero IV° trimestre 2020 relativamente alle NTN (numero delle transazioni normalizzate) e II° semestre 2021 relativamente alla banca dati delle quotazioni immobiliari; si tratta di una indagine di “scenario”, utile ad evidenziare l'andamento del mercato ed i valori immobiliari espressi;
- b) Analisi della offerta (in vendita e/o affitto) immobiliare commerciale comunale (come vedremo, dai siti non appare se non sporadicamente una indicazione precisa dell'immobile trattato), compiuta attraverso la consultazione dei siti di intermediazione immobiliare; in questo caso si è fatto esclusivo riferimento al sito immobiliare.it, quale motore di ricerca che aggrega le offerte dei diversi siti immobilizaristici: anche in questo caso si tratta di una indagine di scenario, in grado di cogliere l'andamento concreto del mercato immobiliare e la quantità / qualità di immobili (ma anche attività) che cercano una allocazione all'interno del mercato). Tale attività è stata svolta nel periodo 26-30 aprile 2022 e, quindi, i dati raccolti sono relativi al periodo in questione;
- c) Analisi delle autorizzazioni / atti amministrativi relativi alle attività commerciali rilasciati dal Comune di Valdobbiadene – Ufficio Commercio, nel periodo 2017-2021: si tratta di cessazioni, nuove aperture, ampliamenti, la cui analisi permette di cogliere la dinamicità del settore, oltre alla natalità / mortalità delle imprese nello specifico settore commerciale (e, come visto, dei pubblici esercizi);
- d) Rilievo del patrimonio commerciale sfitto nell'area-studio individuata nel comune di Valdobbiadene, realizzato attraverso sopralluogo diretto con localizzazione, schedatura, acquisizione di informazioni locali e (ove possibile) intervista diretta con la proprietà (od intermediatore immobiliare); per definire meglio le attività allocate sono state compiute anche attività di acquisizione di informazioni presso i commercianti / esercenti limitrofi. Tale attività è stata compiuta nella settimana dal 2 al 14 maggio 2022, sulla scorta di una scheda prodotta dal gruppo di lavoro, opportunamente adattata alle esigenze sopravvenute. Si tratta della parte centrale del lavoro compiuto: la reportistica di tale attività (viste le finalità espresse dal gruppo di lavoro, che evidenziavano la necessità di una localizzazione / caratterizzazione dei locali oggetto di studio, oltre alla facilità di una manipolazione delle informazioni rilevate) è solo parzialmente presente nel presente report. È stato infatti prodotto un file .kmz / .kml georiferito su base Google Maps, che permette la localizzazione dell'immobile e la visualizzazione delle foto e delle informazioni relative. Quindi, tale file è da ritenersi integrativo del presente elaborato.

2) I DATI OMI

I dati rilevabili dalla banca dati OMI sono relativi alle transazioni immobiliari, suddivisi nel numero delle transazioni e nel valore medio delle stesse, suddiviso per zona. Essi sono particolarmente interessanti per definire lo scenario immobiliare comunale (in questo caso limitatamente agli immobili “commerciali”), all’interno del quale si porranno le successive analisi.

I dati relativi alle transazioni del quinquennio 2016 – 2020 (i più recenti attualmente disponibili) sono riportati nella seguente tabella: come si vede, il mercato della categoria “Negozi – laboratori” si mantiene sufficientemente costante nel periodo ante 2017 (presentando una discreta “vivacità”) per poi ridursi notevolmente nel periodo pandemico. Le transazioni legate a “Depositi commerciali – autorimesse”, invece, mantengono una vivacità particolarmente elevata.

	Uffici	Negozi e laboratori	Depositi comm. e autorimesse	B04 Uffici pubblici	D02 Alberghi e pensioni	D05 Istituti di credito e assicurazioni	D08 - Grandi negozi, centri commerciali
2016	0	11	18,5	0	0	0	0
2017	3	12	14,35	0	0	0	1
2018	3	4,5	16,31	0	0	0	0
2019	2	5	13,84	0	0	0	0
2020	1	2	13	0	2	2	0

Fig. 3: NTN - Numero delle transazioni normalizzate
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Va data ragione dei valori frazionari, riportando quanto descritto dalle “Note metodologiche” dell’Agenzia delle Entrate: *Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. In altri termini gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la somma delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un’unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un’unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.*

Relativamente ai valori transati è invece disponibile un’altra parte delle banche dati OMI, che sempre attraverso l’analisi delle transazioni compiute nello specifico settore commerciale, determina un minimo ed un massimo, sia per la vendita che per l’affitto. Tali valori permettono di riconoscere una zonizzazione all’interno del territorio comunale (riportata nella seguente fig. 4), così articolata:

- LA ZONA OMI B1 CENTRALE, all’interno della quale si rilevano prezzi di vendita compresi tra i 1.150 ed i 1.400 euro al mq, mentre quelli d’affitto oscillano tra i 4,50 e gli 6,70 euro (sempre al mq – fig. 5);
- LA ZONA OMI D2 PERIFERICA – FRAZIONI DI SAN VITO E SAN PIETRO DI BARBOZZA, all’interno della quale si rilevano prezzi di vendita compresi tra i 840 ed i 1.150 euro al mq, mentre quelli d’affitto oscillano tra i 3,80 e i 5,40 euro (sempre al mq – fig. 6);

- LA ZONA OMI E1 – FRAZIONE DI GUIDA, all'interno della quale si rilevano prezzi di vendita compresi tra i 840 ed i 1.150 euro al mq, mentre quelli d'affitto oscillano tra i 3,80 e i 5,40 euro (sempre al mq – fig. 7);
- LA ZONA OMI E2 – FRAZIONE DI BIGOLINO, all'interno della quale si rilevano prezzi di vendita compresi tra i 840 ed i 1.150 euro al mq, mentre quelli d'affitto oscillano tra i 3,80 e i 5,40 euro (sempre al mq – fig. 8);
- LA ZONA OMI R1 – ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE, all'interno della quale si rilevano prezzi di vendita compresi tra i 800 ed i 970 euro al mq, mentre quelli d'affitto oscillano tra i 3,30 e i 4,50 euro (sempre al mq – fig. 9).

Va prioritariamente considerato che l'area studio è quasi completamente coincidente con le zone B1, D2 e E2, presentanti minori (seppur significative) differenziazioni rispetto ad una struttura che (malgrado l'articolazione OMI) presenta solo tre grandi ambiti omogenei, ovvero la zona centrale B1 (l'unica caratterizzata da valori significativamente elevati), la zona periferico/suburbana (ovvero le zone D2, E1 e E2, presentante gli stessi valori) e la zona R1 (agricola).

Va ancora preliminarmente preso in considerazione come l'area definita "centrale" riguardi un ambito estremamente ristretto, difficilmente considerabile come un "polo" di attrazione commerciale proprio per le sue limitate dimensioni.

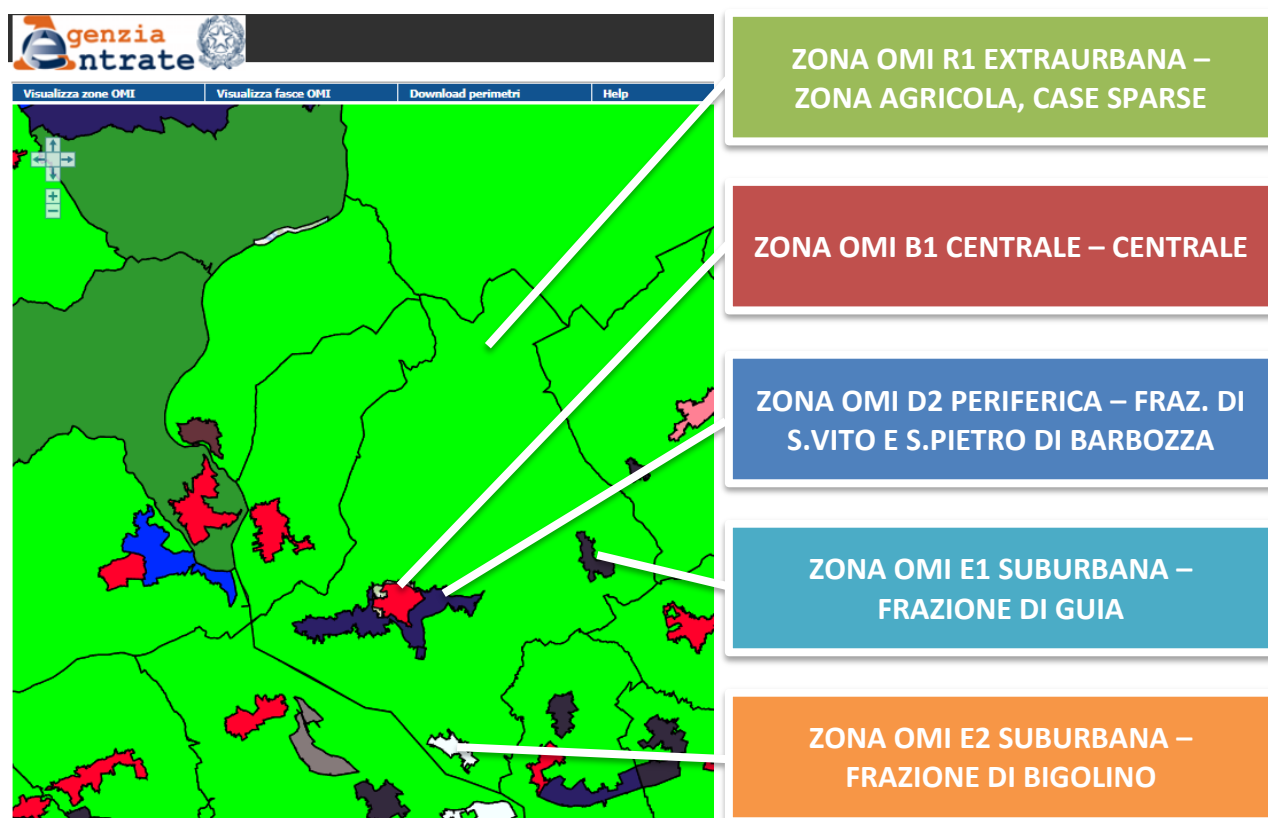


Fig. 4: Le zone OMI in cui è diviso il territorio comunale
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Come si vede, il range dei valori appare abbastanza diversificato, non solo tra i minimi ed i massimi delle diverse zone (dagli 800 ai 1.400 euro, +75%), ma anche all'interno della stessa zona (nella zona centrale pregiata, tra il minimo ed il massimo si rileva un +22%). Tali scostamenti sono riscontrabili (ovviamente) anche nelle diverse richieste di canone di affitto. Ma una tale differenziazione non appare comunque così elevata rispetto a comuni più complessi e/o centrali rispetto alla gerarchia commerciale, un appiattimento che rileva la relativa marginalità da un punto di vista del ranking commerciale del territorio preso in considerazione.

In questo poco articolato contesto anche la variabilità delle condizioni dei locali commerciali appare potenzialmente poco significativa: parametri oggettivi quali la metratura e le condizioni dell'immobile o la classe energetica dello stesso, ma anche elementi più complessi quali affacci, vicinanza a particolari strutture, presenza di fronti commerciali e/o di attività di successo, disponibilità di parcheggi, presenza di arredo urbano, gradevolezza di approccio non sono (in una strutturazione così "semplice") in grado di creare elevatissime differenziazioni nel valore dell'offerta commerciale.

Una prima, semplicistica ipotesi di lettura strutturale dell'articolazione commerciale comunale potrebbe essere così formalizzabile:

- non siamo in presenza di un polo di attrazione commerciale;
- esiste una rete diffusa di servizio alla popolazione;
- esiste un'area centrale riconoscibile quale "salotto", limitata nelle sue dimensioni, ma che può essere punto di sosta / rinvio alle riconosciute specialità del territorio comunale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **VALDOBBIADENE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	325	380	L	1,6	2,1	L
Negozi	Ottimo	1150	1400	L	4,5	6,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

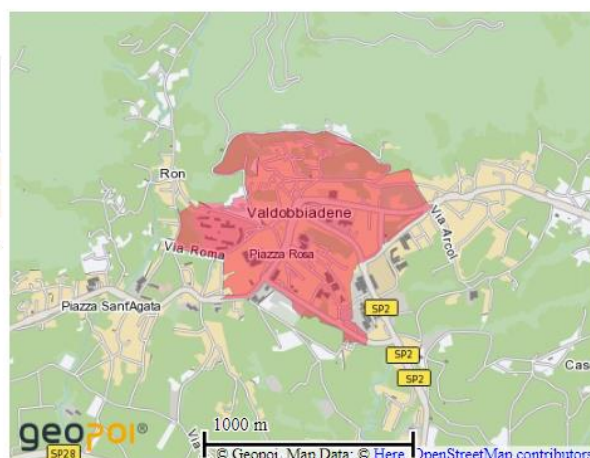
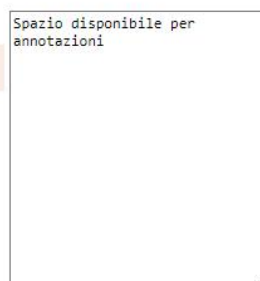


Fig. 5: LA ZONA OMI B1 CENTRALE
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **VALDOBBIADENE**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA: FRAZIONE DI SAN VITO E SAN PIETRO DI BARBOZZA**

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	285	325	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	840	1150	L	3,8	5,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

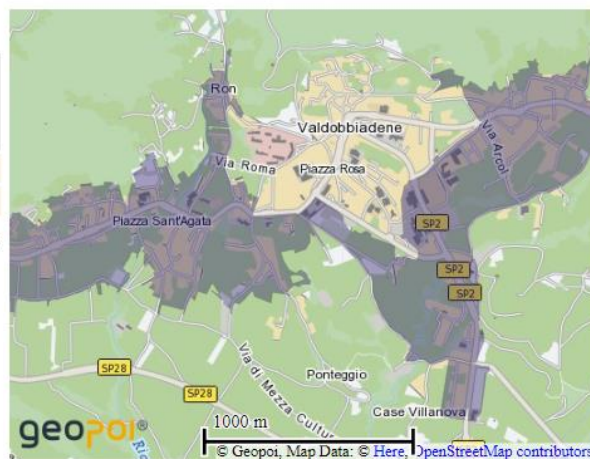
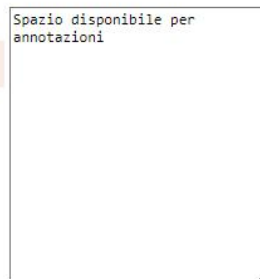


Fig. 6: LA ZONA OMI D2 PERIFERICA – FRAZIONI DI SAN VITO E SAN PIETRO DI BARBOZZA
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **VALDOBBIADENE**

Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONE DI GUIDA**

Codice zona: **E1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	285	325	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	840	1150	L	3,8	5,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

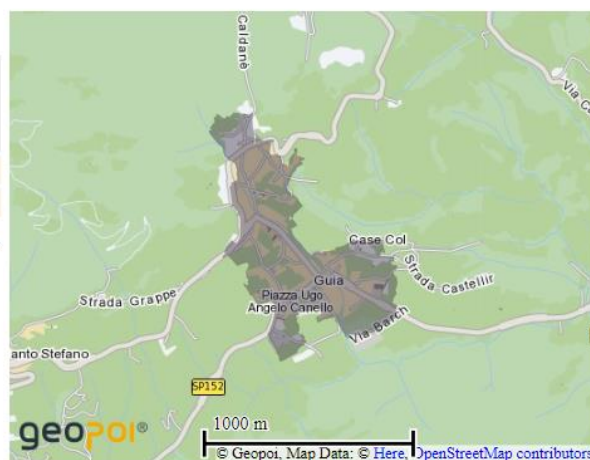
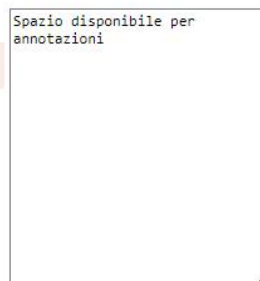


Fig. 7: LA ZONA OMI E1 – FRAZIONE DI GUIDA
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **VALDOBBIADENE**

Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONE DI BIGOLINO**

Codice zona: **E2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	285	325	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	840	1150	L	3,8	5,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

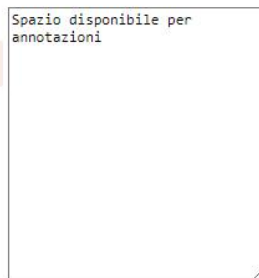


Fig. 8: LA ZONA OMI E2 – FRAZIONE DI BIGOLINO
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **VALDOBBIADENE**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	230	285	L	1,2	1,6	L
Negozi	Ottimo	800	970	L	3,3	4,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

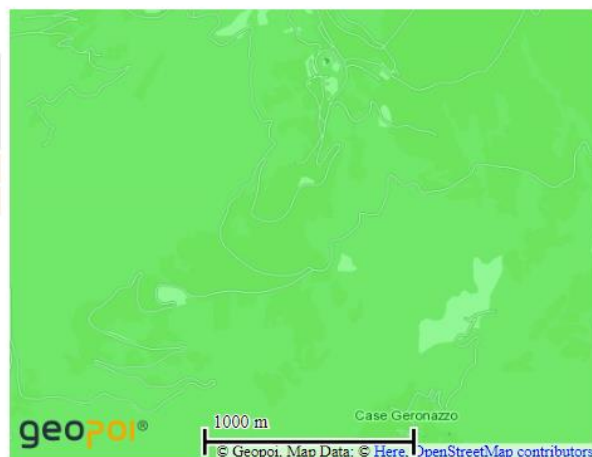
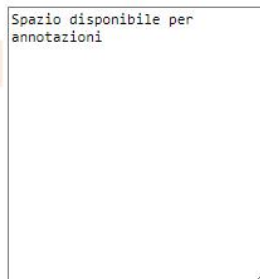


Fig. 9: LA ZONA OMI R1 – ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Comunque, va considerato che la relativamente bassa (e poco differenziata) remuneratività degli immobili commerciali è peraltro in linea con l'andamento generale del mercato immobiliare comunale. Come si vede dalla seguente fig. 10, il territorio comunale non solo appartiene al cluster dei valori più bassi riscontrabili nella provincia di Treviso (a sottolineare la sua relativa "marginalità"), ma anche il trend dei valori è essenzialmente decrescente nel medio-breve periodo (con una crisi / stagnazione iniziata precedentemente al periodo pandemico).

Andamento dei prezzi degli immobili a Valdobbiadene

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Valdobbiadene, sia in vendita sia in affitto.



A Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 731 al metro quadro**, con un **aumento del 2,52% rispetto a Aprile 2021** (713 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valdobbiadene ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di **€ 885 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 712 al metro quadro.

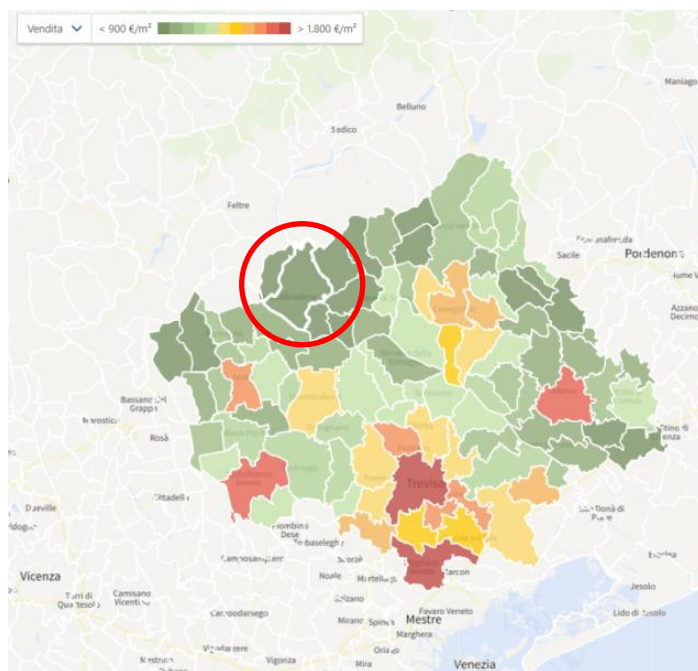


Fig. 10: Andamento dei prezzi degli immobili
(fonte: Immobiliare.it)

Proprio il fatto che non si sia in presenza di un polo di attrazione commerciale e (come vedremo) che vi sia un considerevole numero di immobili "sfitti" o "abbandonati", richiede delle azioni pro-attive in tal senso, in modo non solo da contrastare il depauperamento del tessuto dell'offerta commerciale, ma anche di riposizionare l'offerta produttiva del territorio all'interno di un mercato più vasto. È proprio in quest'ottica che si pone la presente attività all'interno delle strategie dell'istituto locale "Distretto urbano del commercio".

Se da una parte deve essere riconosciuto il posizionamento all'interno della gerarchia commerciale (che vede la vicinanza di realtà forti e strutturate), dall'altra devono essere utilizzate al meglio le strategie di posizionamento all'interno del recente riconoscimento di sito UNESCO, costruendo una nicchia originale di offerta (valorizzando le risorse locali) e muovendosi all'interno della realizzazione di una "esperienza di visita" integrata, in cui l'offerta commerciale (e le sue qualità) giocano un ruolo di primo piano.

In tal senso si muove la presente indagine, prodromica ad azioni di valorizzazione e rinnovo del patrimonio immobiliare e dei suoi contenuti di offerta commerciale e di servizio.

3) LE ANALISI SULLE AGENZIE IMMOBILIARI

Come si diceva, per motivazioni legate alla semplificazione dell'attività di ricerca, l'analisi sulle agenzie immobiliari è stata svolta sul sito di Immobiliare.it, in quanto esso si comporta similmente ad un motore di ricerca che attinge ai diversi contenuti disponibili nelle diverse agenzie immobiliari.

Va premesso che gli annunci immobiliari on-line presentano un grave (ai fini del presente lavoro) limite, ovvero quello di non riportare (nella maggior parte dei casi) una precisa localizzazione dell'immobile in vendita / affitto, fatto solo in parte legato a motivi di privacy, e molto più connesso alla volontà di creare un contatto commerciale diretto (più esaustivo e convincente), soprattutto per gli immobili in questione (ovvero quelli commerciali, fortemente caratterizzati e caratterizzabili).

Questo fatto comporta che non sia possibile compiere una precisa selezione degli immobili ricadenti all'interno dell'area studio e, quindi, l'indagine è stata compiuta su tutto il territorio comunale, per evitare fallaci considerazioni. Comunque, l'analisi sitiografica immobiliare aveva una finalità di inquadramento della situazione immobiliare commerciale del comune, propedeutica alla successiva analisi sul campo

Fatta questa premessa, si riporta nella seguente fig. 11 la localizzazione degli immobili individuati in tutto il territorio comunale; emergono chiaramente due considerazioni:

- innanzitutto è evidente la scarsità di immobili (un immobile in vendita, una attività in vendita e tre in affitto) commercializzati, fatto che può essere connesso ad una pluralità di fattori, ovvero la relativa scarsità di immobili a tal scopo destinati, oppure una certa disillusione nella possibilità di allocazione degli stessi (visto anche il periodo di "stasi" del mercato immobiliare locale), con una tendenza al ricorso al contatto diretto, rispetto al ricorso ai canali deputati, quali le agenzie;
- altrettanto evidente è la concentrazione nell'area centrale ed immediatamente limitrofa delle attività in transazione, rappresentante anche l'area di maggiore densità commerciale (fatto che potrebbe significare esservi una maggiore probabilità di un turn over, ma anche una disillusione nella possibilità di collocamento di immobili al di fuori di questo contesto).

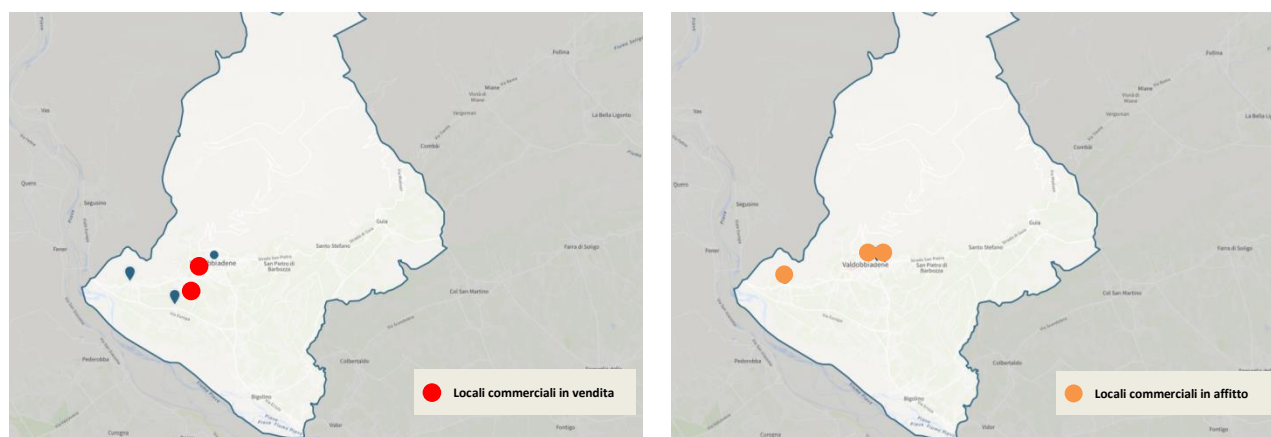


Fig. 11: Localizzazione degli immobili commerciali posti nel mercato immobiliare delle agenzie di intermediazione (fonte: immobiliare.it)

Al fine di comprendere i motivi di una tale scarsità, l'indagine è stata ampliata anche ad altri siti destinati all'offerta immobiliare: solo in un altro sito (casa.it) sono stati reperiti immobili commerciali (due in affitto) insistenti nel comune di Valdobbadiene, a conferma di una debole commercializzazione immobiliare (almeno attraverso tale canale).

Si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva dell'indagine sitiografica compiuta, comprendente in totale sette locali ad uso commerciale. Il tracciato record delle informazioni raccolte (particolarmente stringato, in quanto le informazioni fornite appaiono molto scarse, anche questo segnale di una scarsa tensione commerciale) è il seguente:

- **DATA ANNUNCIO:** si riporta la data di pubblicazione dell'annuncio (ed il sito dell'immobiliare in cui è apparso);
- **TIPOLOGIA:** viene qui riportata la definizione che viene utilizzata nell'annuncio (ad esempio negozio, pubblico esercizio, tabaccheria etc.);
- **TIPO CESSIONE:** si rileva se trattasi di vendita (dell'immobile, della attività o di entrambe) o di affitto (sempre nelle stesse categorie) o, ancora, se sono possibili entrambe le opzioni;
- **ZONA:** ove possibile (raramente con certezza) viene riportato il nome della via (non del civico, mai presente);
- **SUPERFICIE:** è il dato, espresso in mq, della superficie dei locali messi in vendita;
- **N° LOCALI:** rileva il numero dei locali in cui è articolato l'immobile;
- **BAGNI:** rileva la dichiarazione di presenza dei servizi igienici;
- **STATO:** sono informazioni relative alle condizioni fisiche dei locali (ottimo, buono, etc.);
- **PREZZO:** si tratta del prezzo di vendita o di affitto richiesto per l'immobile.

DATA ANNUNCIO	TIPOLOGIA	TIPO CESSIONE	ZONA	SUP. MQ	N° LOCALI	WC	STATO	EURO
22/04/2022 immobiliare.it	Ristorante	Vendita	via Garibaldi	150	5	sì	Ottimo	210.000
14/03/2019 immobiliare.it	Bar tabacchi	Vendita (no mura)	via dei Cappuccini	120	-	-	-	190.000
06/04/2022 immobiliare.it	Negozio / ufficio	Affitto	via Piva	110	4	-	Buono	700
12/04/2022 immobiliare.it	Negozio / ufficio	Affitto	via Garibaldi	50	2	-	Buono	350
21/03/2022 immobiliare.it	Negozio	Affitto	via Piva	70	2	sì	Buono	700
22/04/2022 casa.it	Negozio	Affitto	via Garibaldi	90	2	sì	Buono	700
03/05/2022 casa.it	Negozio	Affitto	via Garibaldi	90	3	sì	Buono	700

Fig. 12: Immobili in vendita / locazione nel comune di Valdobbadiene
(fonte: immobiliare.it e casa.it)

Passando ad una analisi dei dati raccolti, possono essere in prima battuta evidenziate alcune significative emergenze:

- Per quanto riguarda il dato di pubblicazione degli annunci va ricordato che esso non può essere considerato significativo, in quanto dipendente da variabili difficilmente verificabili (quali ad esempio un tentativo antecedente di immissione nel mercato senza passaggio per l'agenzia): comunque significativo appare il dato che solo un annuncio risale al 2019 e, dopo l'assenza rilevabile nel periodo pandemico, la quasi totalità è riconducibile al 2022, segno di una certa ripresa del mercato (fig. 13);
- Il 72% degli annunci riguarda negozi e negozi / uffici, con una percentuale marginale di pubblici esercizi, probabilmente dimostranti una maggiore stabilità / permanenza (fig. 14);
- Sempre il 72% degli immobili viene posto in affitto (fig. 15), segno di una tendenza al mantenimento della proprietà immobiliare;
- Per quanto riguarda la localizzazione, emerge chiaramente via Garibaldi, che concentra il 57% dell'offerta, non solo in virtù della sua centralità, ma anche della relativa "semplicità" della strutturazione commerciale (fig. 16);

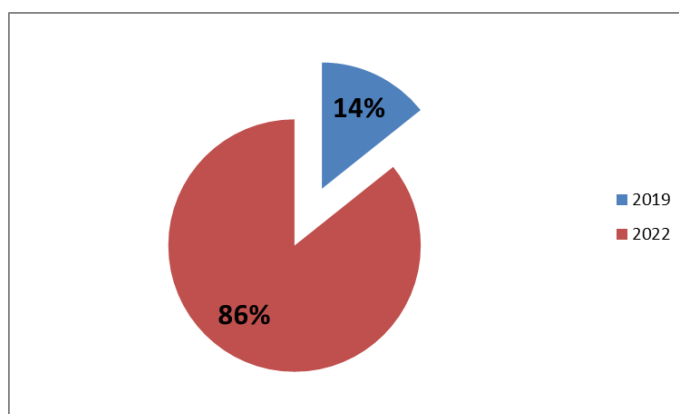


Fig. 13: Data di pubblicazione dell'avviso di cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

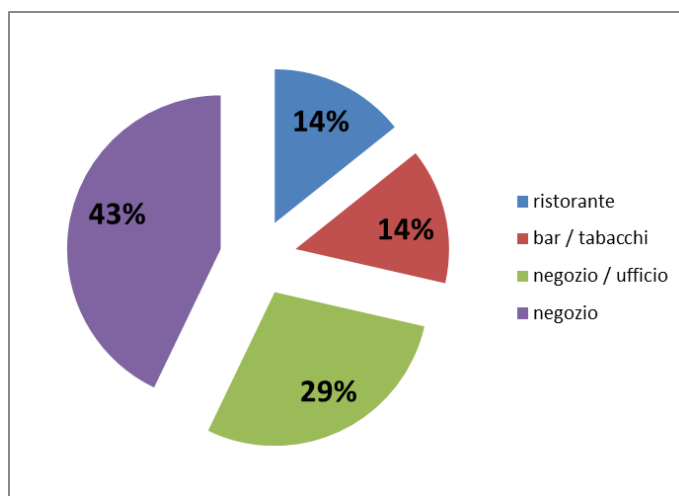


Fig. 14: Tipologia degli immobili in vendita / locazione
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

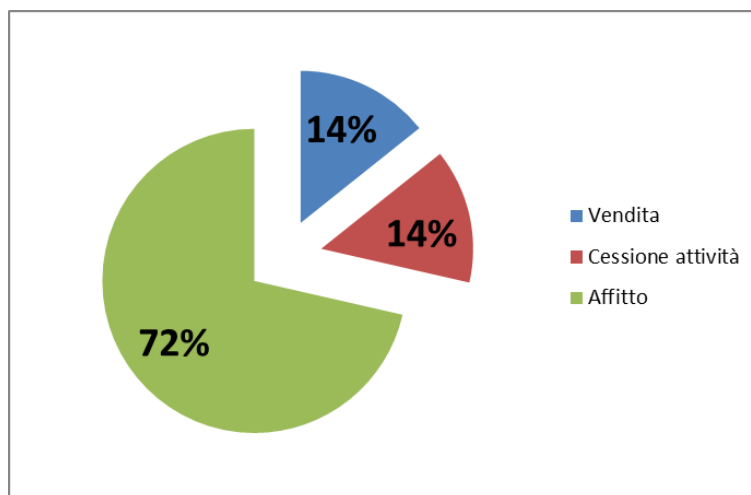


Fig. 15: Tipologia della cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

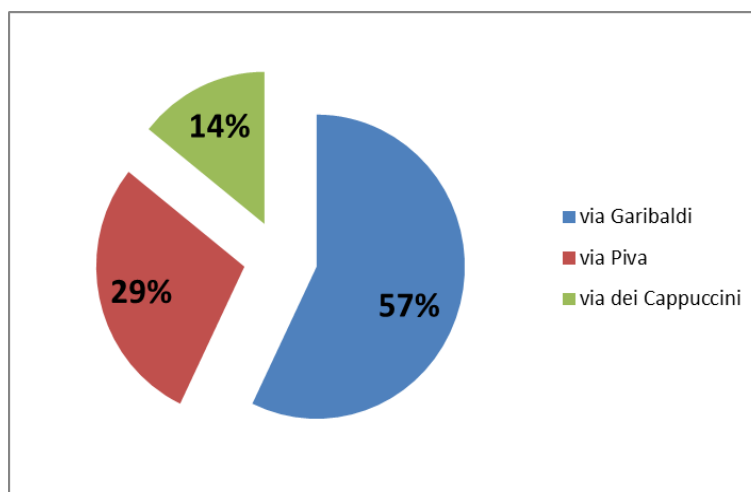


Fig. 16: Localizzazione degli immobili oggetto di cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

- Come si vede dalla fig. 17, quasi la totalità degli immobili si presenta in stato di conservazione ottimale, anche se è lecito presupporre comunque la necessità di interventi di adeguamento nella maggior parte dei casi;
- La seguente fig. 18 permette di cogliere come l'86% degli immobili da allocare nel mercato sia attualmente libero, corrispondente quindi alla categoria di "sfitto", come determinata nella presente attività di ricerca;
- La fig. 19 evidenzia, invece, le caratteristiche dimensionali degli immobili in oggetto: oltre la metà (57%) presenta piccole / piccolissime dimensioni (fino a 100 mq, quella che attualmente più sconta problemi di funzionalità / redditività) e il 100% si pone all'interno delle caratteristiche dimensionali degli esercizi di vicinato. Tale dato non deve sorprendere, in quanto i contenitori della media / grande distribuzioni non solo sono scarsamente rappresentati nella realtà comunale, ma anche presentano canali di commercializzazione diversi.

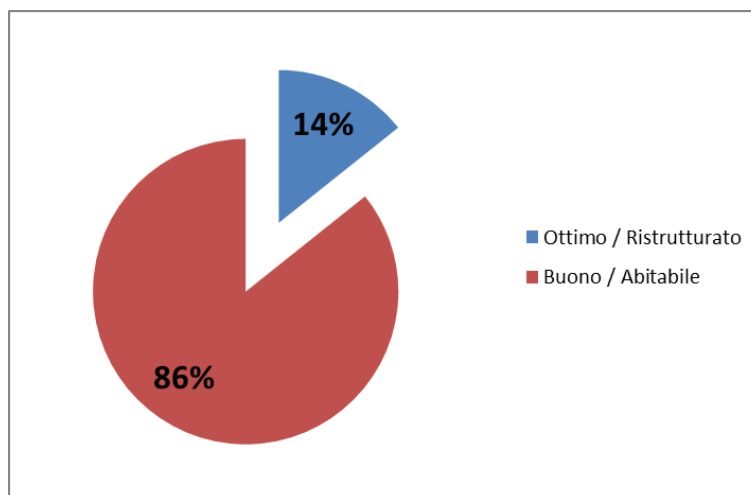


Fig. 17: Stato di conservazione degli immobili oggetto di cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

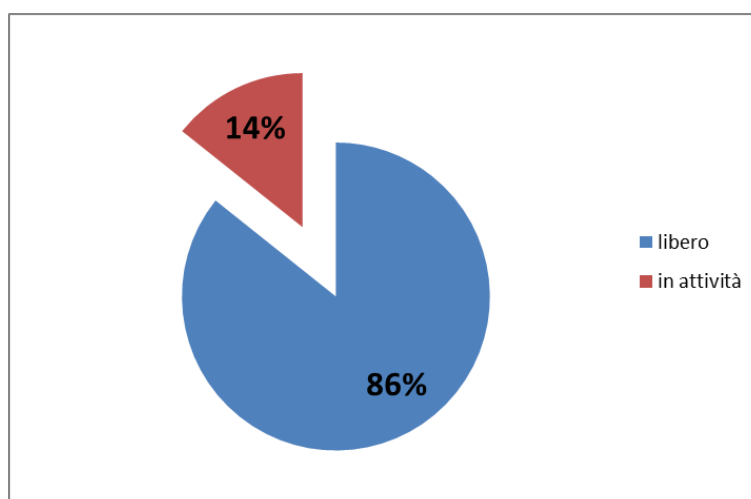


Fig. 18: Occupazione degli immobili oggetto di cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

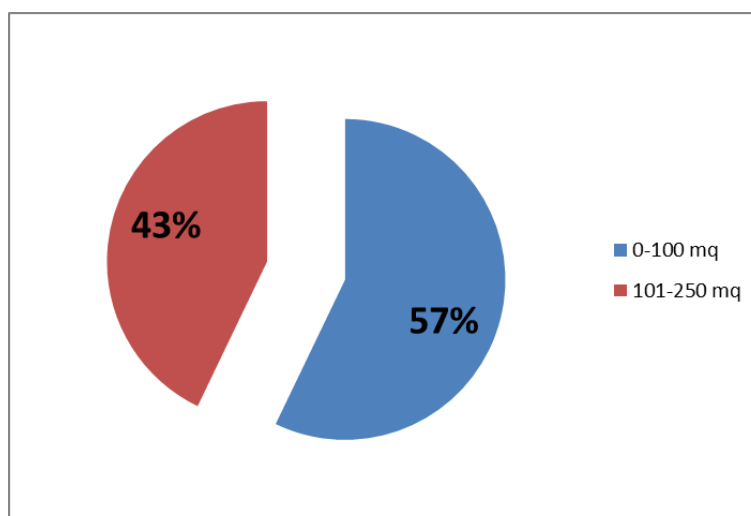


Fig. 19: Dimensione degli immobili oggetto di cessione / affitto
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

In sintesi, sul mercato immobiliare è presente, in cessione o in affitto, una superficie commerciale di circa 680 mq (dimensione media 97 mq), anch'essa da valutarsi (come il numero delle unità in commercio) abbastanza esigua. Un altro tipo di valutazioni più dettagliate devono essere compiute nel rapporto euro per mq, al fine di cogliere alcune dinamiche specifiche. I valori minimi, massimi e medi sono riportati nella seguente fig. 20, su cui possono essere compiute alcune inferenze:

- I valori nel caso della vendita dell'immobile e della vendita della attività (senza immobile) sono poco significativi, in quanto entrambi rappresentati da un solo immobile commercializzato;
- Per quanto riguarda l'affitto si rileva un significativo range (tra i 7 ed i 10 euro al mq), anche se la media si attesta sui 7/8,00 euro, segno di un significativo allineamento generale;
- In tutti i casi, trovano riscontro i valori rilevati dalla banca dati OMI, anche se allineati nella fascia alta del range individuato: le rilevazioni ufficiali, quindi, sono da ritenersi sostanzialmente attendibili.

euro/mq	MIN	MAX	MEDIA
AFFITTO IMMOBILE	7,00	10,00	7,78
VENDITA ATTIVITA'	1.583,33		
VENDITA IMMOBILE	1.400,00		

Fig. 20: Valore €/mq per le diverse categorie analizzate
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

Per quanto riguarda la relazione costo/dimensione, vista l'esiguità del campione, è possibile fare solo una inferenza per quanto riguarda l'affitto: in fig. 21 viene riportata la relazione tra dimensione dell'immobile ed il prezzo richiesto al mq, che permette di evidenziare solo una debole correlazione (in verde) tra la riduzione della superficie con l'aumento del canone.

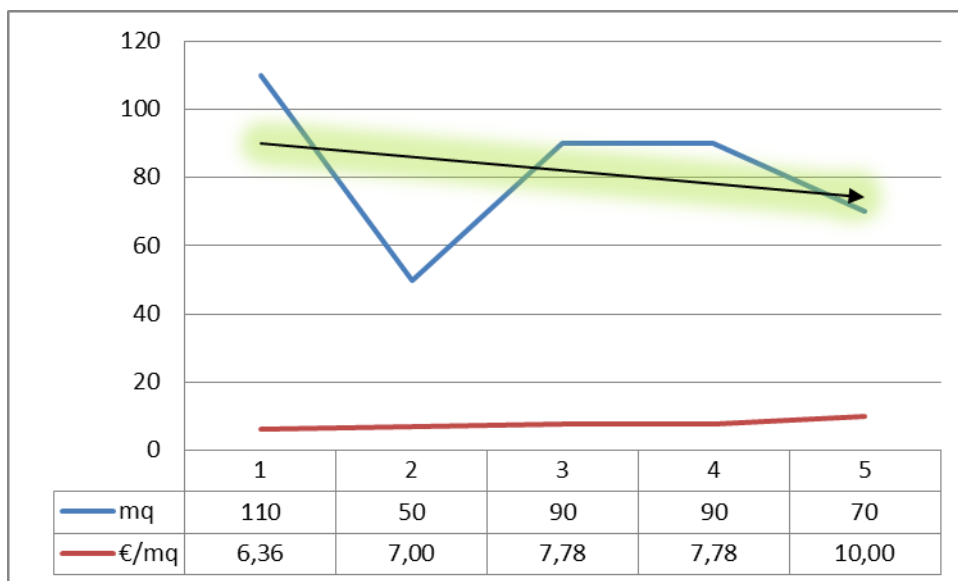


Fig. 21: Relazione dimensione / prezzo al mq per la categoria "immobili in affitto"
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

Al fine di facilitare un possibile contatto con le agenzie di intermediazione immobiliare, si pongono qui di seguito due tabelle che raccolgono i dati fondamentali per un contatto: nella prima tabella (fig. 22) è inserito anche il numero di immobili e di attività commerciali (inseriti nella presente indagine) che sono proposti dall'agenzia, informazione che permette di "pesare" il contatto in base alla sua importanza dal punto di vista della rappresentatività del mercato e del suo stato.

NOME AGENZIA	N° IMMOBILI	VIA	CITTA'	TELEFONO	MAIL
ELLEBI AGENZIA IMMOBILIARE	3	Via Pastro 24	Montebelluna (TV)	0423 600345	ellebi@ellebigroup.com
LA COMMERCIALE CASA	1	Piazza Pio X 3	Mogliano Veneto (TV)	041 5937171	info@lacommercialecasa.it
AGENZIA IMMOBILIARE IL CASTELLO	1	Piazza Guadagnini 18	Valdobbiadene (TV)	0423 982135	s.dalla.francesca@tiscali.it
TARVISIUM SOLUZIONI IMMOBILIARI	1	Via Tolpada 17	Treviso (TV)	0422 1697111	info@tarvisium.it
PRIVATO	1	-	-	345 4596186	-

Fig. 22: Elenco delle Agenzie immobiliari facenti parte del campione elaborato
(fonti: immobiliare.it – casa.it)

Nella fig. 23, invece, viene riportato l'elenco di altre agenzie (diverse dalle precedenti), selezionate per il fatto di avere una sede di impresa (o uno sportello) nel territorio comunale (da verificare nella loro effettiva operatività o specializzazione, viste le scarse informazioni rilevabili sulle stesse, quali mail etc), quindi con maggiore probabilità di conoscenza delle condizioni di mercato. Nella seconda sezione della tabella vengono comunque riportate le agenzie più prossime al territorio comunale.

AGENZIA	VIA	CITTA'	TELEFONO	MAIL
Ag. Imm. RE/MAX Sparks	Via Erizzo, 323	Valdobbiadene (TV)	0423 375573	-
Agenzia Castaldi	Via Garibaldi, 48	Valdobbiadene (TV)	0423 974159	info@agenziacastaldi.it
Agenzia Immobiliare Le Rive	Via Garibaldi, 42	Valdobbiadene (TV)	0423 972325	-
ABIELLE	Via Foro Boario, 6	Valdobbiadene (TV)	-	-
Codello Siro	Via delle Marche, 8	Valdobbiadene (TV)	0423 980230	-
GECOIMMOBILI sas	Piazza Giovanni XXIII, 7	Cornuda (TV)	0423 83799	info@gecoimmobili.it
Habitat Ag. Imm. S.r.l.	Via Giocondo Zilio, 1/B	Cornuda (TV)	0423 839120	habitatposta@gmail.com
Ag. Imm. Valcavasia S. A. S.	Piazza XIII Martiri, 24	Cavaso del Tomba (TV)	0423 543310	info@agenziavalcavasia.it
AZ Immobili	Via Matteotti, 22	Farra di Soligo (TV)	333 7056476	info@azimmobili.com
Immobiliare Vidor S.P.A.	Via Alne', 2	Vidor (TV)	0423 989126	-
Forte 1 S.R.L.	Piazza Zadra, 19	Vidor (TV)	0423 985211	-
Ag. Imm. Domus 2000	Via De Gasperi, 1	Cavaso del Tomba (TV)	348 2418682	info@domus2000.it

Fig. 23: Elenco delle Agenzie immobiliari di Valdobbiadene non facenti parte del campione elaborato
(fonte: nostra elaborazione)

Si suggerisce un tale tipo di contatto di coinvolgimento delle stesse agenzie immobiliari per l'espletamento delle fasi successive del progetto a cui questa indagine è propedeutica: tale strategia potrebbe essere risolutiva rispetto al fatto che il rilievo sul campo non ha dato particolari informazioni sulla rete delle proprietà, rendendo difficile un contatto / coinvolgimento.

La strategia appare comunque maggiormente proficua anche in virtù della "convenienza" che le agenzie hanno nella circuitazione degli immobili ed alla luce della relativa "disillusione" che i piccoli proprietari hanno dimostrato nella possibilità della possibilità di mettere a rendita la loro attività. Inoltre, essendo essi molto numerosi, contattarli appare molto laborioso, se non attraverso le forme associative esistenti (UPPI, ad esempio).

4) LE ANALISI SULLE ISTANZE COMMERCIALI

Passando alla analisi delle autorizzazioni / atti amministrativi relativi alle attività commerciali rilasciati dal Comune di Valdobbiadene – Ufficio Commercio nel periodo 2017-2021 (ovvero delle pratiche relative a cessazioni, nuove aperture, ampliamenti, subentri e trasferimenti, elaborati e forniti tramite Unipass), vanno compiute alcune considerazioni preliminari. Tale analisi permette di cogliere la dinamicità del settore, oltre alla natalità / mortalità delle imprese nello specifico settore commerciale (e, come visto, dei pubblici esercizi), ma tali dati devono essere presi solo come tendenza in atto e non come valore puntualmente significativo.

A viziare una analisi puntuale vi sono alcuni elementi quali:

- Si tratta di atti amministrativi, il cui fine è autorizzatorio e non statistico: l'imputazione quindi è viziata da limiti, quali duplicazioni, non completezza dei dati (quale, ad esempio, la mancanza del sub nel civico o del civico stesso), il legame al proprietario e non al luogo, l'assenza di dati quanti / qualitativi etc.. Sarebbe necessaria l'impostazione di un database più flessibile nell'utilizzo, con regolamentazione dell'imputazione e maggiore attenzione all'oggetto fisico dell'autorizzazione: si ripete, non si tratta di "errori" ma di diverse finalità nella raccolta del dato;
- Un secondo ordine di problemi deriva dal fatto che lo stesso oggetto (negozi) è stato oggetto di più procedimenti amministrativi (tipica, ad esempio, è la sequenza cessazione-inizio attività o subentro), anche relativi al solo cambio di assetto della stessa proprietà (da sas a srl, ad esempio). Ovviamente ciò comporta duplicazioni nei calcoli, ma dimostra anche la dinamicità del settore: un problema che però si è rilevato è che un numero ancorché limitato immobili (sarebbe meglio definirli "civici") è stato oggetto in un breve lasso di tempo a numerosi cambiamenti. Si tratta ovviamente di situazioni da verificare puntualmente.

A mero titolo esemplificativo, si riporta qui sotto (ovviamente priva di dati di riconoscibilità) delle sequenze riguardante lo stesso civico, dove sono riscontrabili le problematiche sopra rilevate (fig. 24).

ANNO	TIPOLOGIA	ATTO AMMINISTRATIVO	VIA
2020	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	cessazione	via Cal Dritta
2021	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	cessazione	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	inizio attività / nuova apertura	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	cessazione	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	inizio attività / nuova apertura	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	cessazione	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	inizio attività / nuova apertura	via Cal Dritta
	Forme speciali di vendita (domicilio consumatore)	cessazione	via Cal Dritta
2021	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	inizio attività / nuova apertura	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	cessazione	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	subingresso	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	cessazione	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	subingresso	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	cessazione	via Piva
	Esercizio di vicinato (fino 250 mq)	subingresso	via Piva

**Fig. 24: Esempio di "sequenza" amministrativa su uno stesso immobile
(fonte: Comune di Valdobbiadene)**

Nel complesso sono state elaborate dal Settore Commercio del Comune di Valdobbadiene, nel periodo preso in considerazione, 206 pratiche inerenti a commercio e pubblici esercizi. Malgrado quanto in precedenza rilevato (possibilità di duplicazioni od errori), non sono state compiute azioni di “pulitura” del data-base, in quanto in assenza di specifiche informazioni si sarebbe trattato di una attività arbitraria: comunque va rilevato che, come detto, si tratta di un numero limitato di casi, non inficiante le valutazioni complessive.

Verranno trattate a parte le attività catalogate ricadenti nella tipologia “commercio fisso – forme speciali di vendita”, ovvero la vendita attraverso web, televisiva, telefonica, al domicilio del consumatore (ed assimilabili), in quanto solo parzialmente congruenti alle finalità della presente attività. Tali attività vanno però quanto meno accennate, in quanto si è rilevata una considerevole proliferazione delle stesse, che può da una parte rappresentare un segnale di riconversione della struttura commerciale locale, e dall'altra costituire una potenziale minaccia per la conformazione fisico-spaziale del commercio locale (attraverso, per esempio, la chiusura delle “vetrine”, causa la trasformazione in locale “chiuso” dello spazio commerciale).

Come si vede (figg. 25-26) si tratta di un consistente numero di pratiche evase, pari al 26% di tutte le pratiche del periodo, con un significativo picco durante il periodo pandemico; nel 56% dei casi si tratta di “inizio attività”, nel rimanente 44% di “cessazione”: siamo in presenza, quindi, di un elevato tasso di rotazione delle attività, segnale di una certa precarietà.

PRATICHE	CESSAZIONE	INIZIO ATTIVITÀ	TRASFERIMENTO	SUBINGRESSO	TOTALE
2017	1	2	0	0	3
2018	2	5	0	0	7
2019	4	5	0	0	9
2020	8	10	0	0	18
2021	9	8	0	0	17
TOTALE	24	30	0	0	54

**Fig. 25: Pratiche evase di tipologia “commercio in sede fissa - forme speciali di vendita”
(fonte: Comune di Valdobbadiene)**

Si tratta, quindi, di settori in piena espansione, certamente spinti da fenomeni non solo tecnologici, ma anche contingenti: va comunque segnalato che sui 54 casi rilevati ben 23 (il 43%) sono procedimenti relativi alla tipologia “forme speciali di vendita (domicilio consumatore)” e, quindi rappresentati una sotto-categoria particolare (si tratta nella quasi totalità dei casi di attività connesse al fenomeno dell’immigrazione).

Nella seguente fig. 27 si tenta una aggregazione per luogo, nominando solo quelle vie che presentano 3 o più attività: appare evidente una elevatissima dispersione spaziale, anche se i luoghi tradizionali del commercio non paiono particolarmente interessati da tale fenomeno localizzativo.

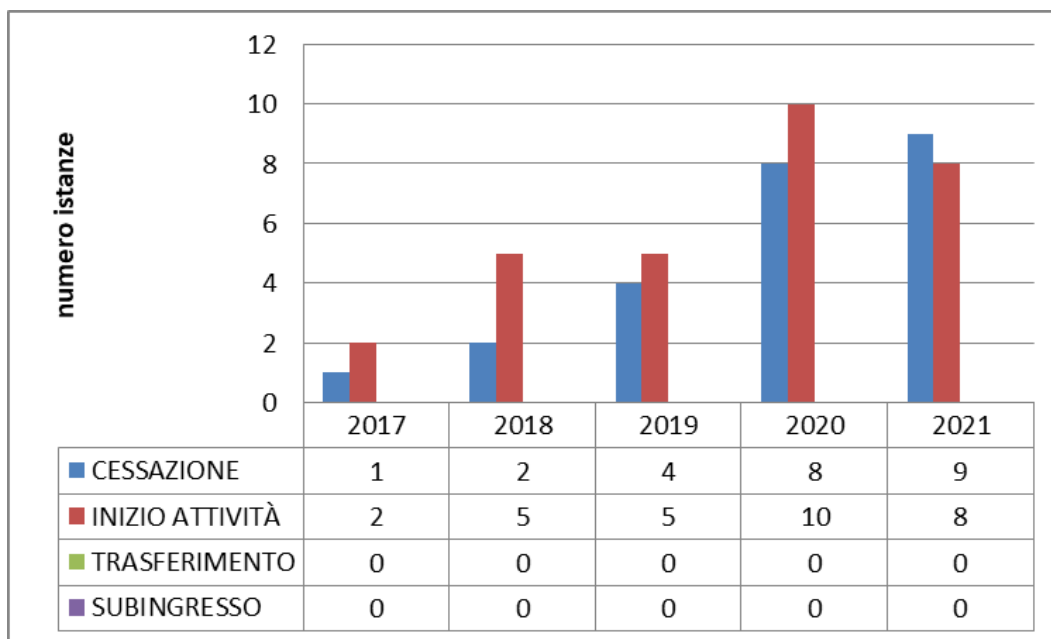


Fig. 26: Pratiche evase “ commercio in sede fissa - forme speciali di vendita” – distribuzione temporale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

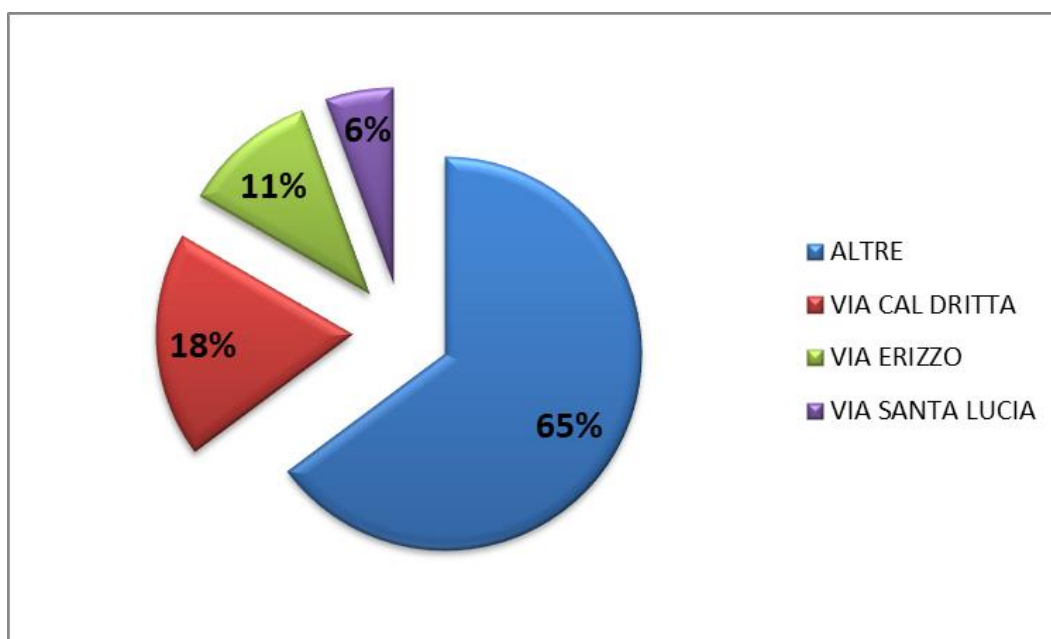


Fig. 27: Pratiche evase “commercio in sede fissa - forme speciali di vendita” – distribuzione spaziale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

L’insieme da elaborare, tolte le suddette forme speciali, scende a 152 pratiche evase, ripartite per anno come nella seguente tabella: come si vede, si assiste ad un certo rallentamento dell’attività, specialmente durante il periodo pandemico, a conferma della sensazione che tale periodo abbia portato ad un “congelamento” di una situazione (peraltro di disagio) già rilevabile antecedentemente.

	N°	%
2017	29	19,08%
2018	45	29,61%
2019	36	23,68%
2020	20	13,16%
2021	22	14,47%
TOTALE	152	100,00%

Fig. 28: Pratiche evase (senza “speciali”) – distribuzione temporale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

Si tratta ovviamente di tipologie di domande diverse e relative a settori non completamente omogenei, da trattare separatamente: l’attività dell’Ufficio Commercio relativamente al settore della somministrazione di cibi e bevande (quindi bar, ristoranti, pizzerie e similari) è riassunta nelle seguenti figure 29 e 30. Da un punto di vista generale, si tratta di 58 pratiche su un totale di 206 (il 28%, a rilevare l’importanza del comparto). Appare immediatamente evidente come il numero delle pratiche abbia avuto nel 2018-19 una notevole movimentazione, con una battuta d’arresto nel periodo pandemico, che ha “congelato” una situazione nel suo stato di fatto, cosa che peraltro è verificabile in altri settori. Questo dato è anche verificabile nel sostanziale equilibrio esistente tra cessazioni, inizio attività e subingressi: fa eccezione il 2021, che, malgrado i numeri ancora relativamente bassi, vede un (incoraggiante) rapporto positivo tra aperture e chiusure.

	CESSAZIONE	INIZIO ATTIVITÀ	AMPLIAMENTO	TRASFERIMENTO	SUBINGRESSO	TOTALE
2017	5	1	0	0	3	9
2018	10	7	0	0	8	25
2019	6	1	0	0	5	12
2020	1	1	0	1	2	5
2021	1	4	0	0	2	7
TOTALE	23	14	0	1	20	58

Fig. 29: Somministrazione - pratiche evase – distribuzione temporale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

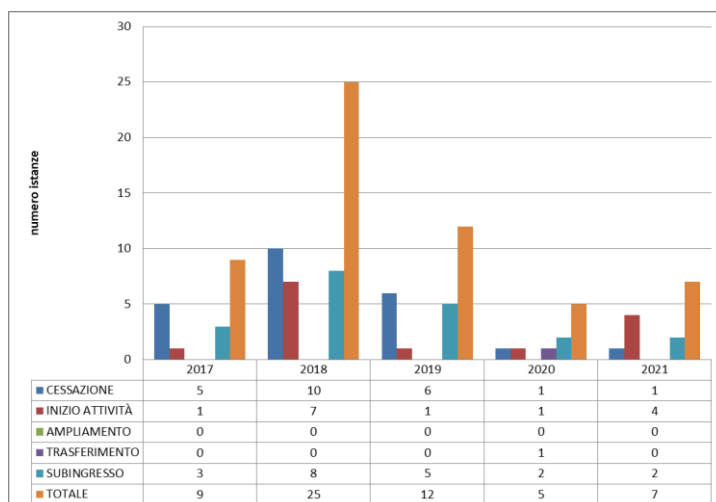


Fig. 30: Somministrazione - pratiche evase – andamento
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

Le successive figure prendono invece in considerazione le dinamiche nella media distribuzione (ovvero dai 251 ai 1500 mq; non vi è stata invece attività rilevata nel settore della grande distribuzione). Come si vede, si tratta di una attività amministrativa nel complesso limitata, anch'essa risentente del periodo pandemico, e sostanzialmente risultante a "somma zero", frutto di ristrutturazioni in atto. Data la particolarità del settore, l'analisi dovrebbe essere maggiormente orientata agli aspetti dimensionali, più rilevanti del mero dato quantitativo di numero di pratiche: comunque si tratta di aspetti che esulano dagli scopi (e quindi dal campo di indagine) della presente ricerca.

	CESSAZIONE	INIZIO ATTIVITÀ	AMPLIAMENTO	TRASFERIMENTO	SUBINGRESSO	TOTALE
2017	2	0	0	0	1	3
2018	1	1	0	0	1	3
2019	0	0	0	0	0	0
2020	1	0	0	0	1	2
2021	0	1	0	0	0	1
TOTALE	4	2	0	0	3	9

Fig. 31: Media distribuzione - pratiche evase – distribuzione temporale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

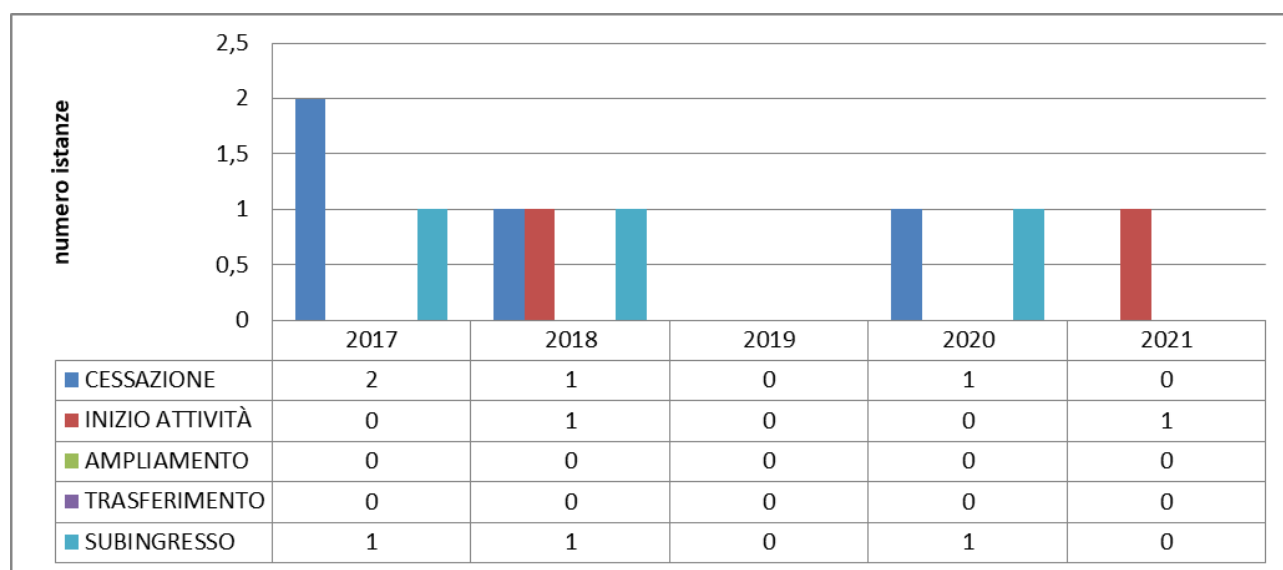


Fig. 32: Media e grande distribuzione - pratiche evase – andamento
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

Va infine affrontato l'aspetto di maggiore interesse, ovvero quello della dinamica delle attività di vicinato, che vedono nel quinquennio 85 istanze su 206 (pari al 41% del totale): nel loro complesso esse si comportano similmente alle attività di somministrazione, ovvero il periodo pandemico rappresenta una inversione di tendenza rispetto alla vitalità espressa nel 2019, ma è proprio quest'anno che rappresenta una eccezione di dinamicità. La situazione, infatti, appare essersi riallineata al periodo 2017-18: quello che particolarmente preoccupa è la pressoché costanza della predominanza delle cessazioni sugli inizi attività (seppur pressoché pareggiato dai subingressi). Altro dato di particolare interesse è la relativamente elevata natalità / mortalità delle attività (soprattutto nel periodo pre-pandemico), segno da una parte di un certo

dinamismo, ma dall'altra di una notevole instabilità del settore: tale numerosità appare significativa soprattutto rispetto alla relativa consistenza del settore commerciale comunale, che può contare su una stima di 250 imprese (i dati 2021 della CCIAA, infatti, rilevano 149 unità locali commerciali, 24 unità locali attive nel commercio / riparazione autoveicoli e 88 unità locali nelle attività dei servizi di ristorazione). D'altra parte va considerato che l'elevato turn-over nel settore commerciale è diventata una costante nel sistema economico non solo locale o regionale, fatto che in qualche modo sta cambiando i modelli di consumo legati alla riconoscibilità / stabilità degli operatori all'interno della rete della distribuzione.

Da un punto di vista della distribuzione spaziale delle pratiche (si veda la fig. 35), si evidenzia da una parte una forte dispersione spaziale delle attività, mentre dall'altra permette di riconoscere comunque in via Erizzo, via Garibaldi e via Piva (59% delle istanze) delle aree particolarmente dinamiche. Si evidenzia come queste aree non configurano di fatto un "sistema" commerciale, ma sono identità autonome, fatto che se da una parte rispecchia la configurazione fisica dell'insediamento comunale, dall'altra può identificare invece un "centro" che si comporta con maggiore stabilità e, quindi, meno tracciato dalle istanze commerciali.

	CESSAZIONE	INIZIO ATTIVITÀ	AMPLIAMENTO	TRASFERIMENTO	SUBINGRESSO	TOTALE
2017	8	5	0	1	3	17
2018	10	4	0	0	3	17
2019	10	6	0	1	7	24
2020	4	6	0	1	2	13
2021	7	2	0	2	3	14
TOTALE	39	23	0	5	18	85

Fig. 33: Esercizi di vicinato - pratiche evase – distribuzione temporale
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

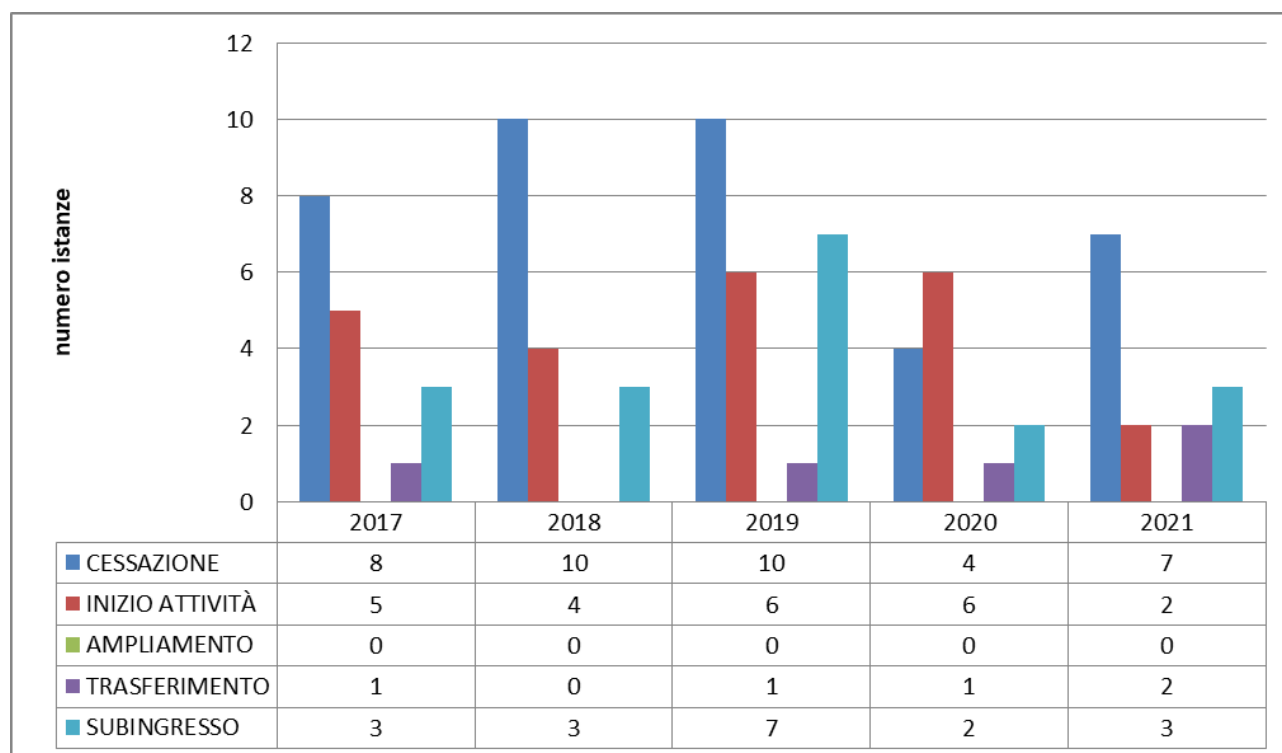


Fig. 34: Esercizi di vicinato - pratiche evase – andamento
(fonte: Comune di Valdobbadiene)

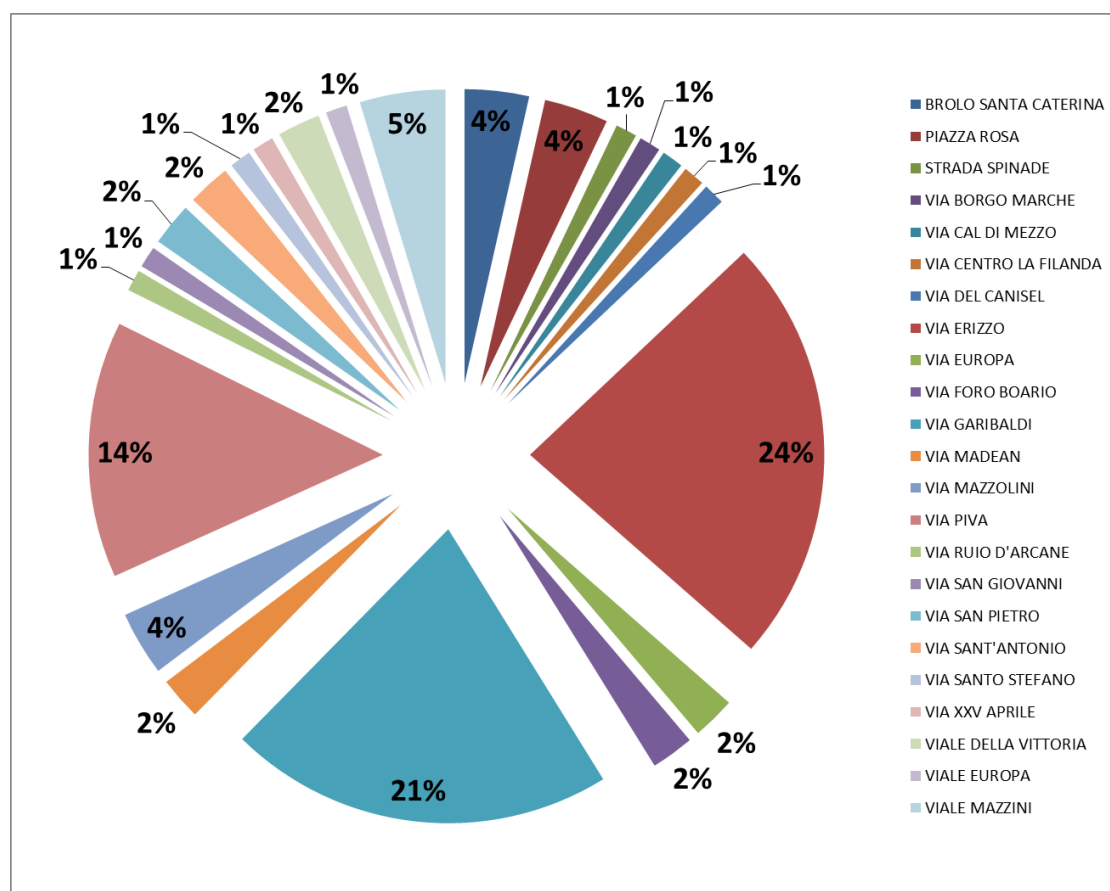


Fig. 35: Esercizi di vicinato - pratiche evase – distribuzione spaziale
(fonte: Comune di Valdobbiadene)

Le suesposte dinamiche devono essere in qualche modo “pesate” rispetto alla situazione quantitativa locale. Gli unici dati disaggregati a disposizione sono quelli elaborati dalla CCIAA, fino al 2017 (fig. 36). Come si vede gli esercizi prettamente commerciali erano 133, con una superficie complessiva di mq 12.186 (superficie media di circa 92 mq contro la media provinciale di mq 124). Dall’analisi comparata con la situazione provinciale, emerge un allineamento degli esercizi per quanto riguarda la numerosità, ma si confermano le più ridotte dimensioni medie (soprattutto per l’alimentare), mentre maggiore è la consistenza degli esercizi alimentare con non alimentare (come spesso avviene nelle situazioni insediative periferiche e/o presentanti una forte dispersione territoriale).

	2017								
	popolazione	TOTALE		di cui:					
				Alimentare		Non alimentare		Alim. e non alim.	
		Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.
Valdobbiadene	10.349	133	12.186	18	600	72	4.917	23	6.669
Provincia di Treviso	887.420	11.339	1.400.853	1.543	75.249	6.699	928.561	1.201	396.288
Valdobbiadene	1,17%	1,17%	0,87%	1,17%	0,80%	1,07%	0,53%	1,92%	1,68%
Provincia di Treviso	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fig. 36: Consistenza esercizi commerciali e relative superfici di vendita per specializzazione alimentare e non alimentare

Fonte: Elaborazione su dati Ufficio Studi e Statistica CCIAA Treviso - Belluno

Una tale situazione è il risultato di un percorso storicamente evolutosi negli anni precedenti (fig. 37). Come si vede, dal 2014 al 2017 la consistenza degli esercizi commerciali si riduce del 10% e quella dimensionale del 5%. Tale tendenza complessiva si presenta come particolarmente significativa nella dimensione degli esercizi alimentari (più che dimezzata). Per valutare comparativamente tale dato, vengono riportate le performance medie della provincia di Treviso, che sostanzialmente rimane stabile in tutte le categorie e relative dimensioni.

In controtendenza, invece, sono i negozi alimentari + non alimentari che crescono sia in quantità (+5%) che in dimensione (+115), trainati sia dalla tendenza dell'integrazione sia dall'affermarsi delle medie strutture di vendita polifunzionali.

valori assoluti		TOTALE		di cui:					
				Alimentare		Non alimentare		Alim. e non alim.	
		Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.
2014	Valdobbiadene	148	12.894	21	1.304	82	5.780	22	5.810
	provincia TV	11.414	1.398.795	1.566	78.377	6.957	932.937	1.226	386.726
2015	Valdobbiadene	144	12.680	21	1.198	76	5.672	22	5.810
	provincia TV	11.391	1.375.134	1.567	76.655	6.969	928.761	1.194	368.963
2016	Valdobbiadene	136	12.938	21	1.170	71	5.066	24	6.702
	provincia TV	11.387	1.421.164	1.578	76.701	6.898	946.911	1.214	396.797
2017	Valdobbiadene	133	12.186	18	600	72	4.917	23	6.669
	provincia TV	11.339	1.400.853	1.543	75.249	6.699	928.561	1.201	396.288
numeri indice		TOTALE		di cui:					
				Alimentare		Non alimentare		Alim. e non alim.	
		Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.	Esercizi	Mq.
2014	Valdobbiadene	100	100	100	100	100	100	100	100
	provincia TV	100	100	100	100	100	100	100	100
2015	Valdobbiadene	97	98	100	92	93	98	100	100
	provincia TV	100	98	100	98	100	100	97	95
2016	Valdobbiadene	92	100	100	90	87	88	109	115
	provincia TV	100	102	101	98	99	101	99	103
2017	Valdobbiadene	90	95	86	46	88	85	105	115
	provincia TV	99	100	99	96	96	100	98	102

Fig. 37: Andamento della consistenza esercizi commerciali e relative superfici di vendita

Fonte: Elaborazione su dati Ufficio Studi e Statistica CCIAA Treviso - Belluno

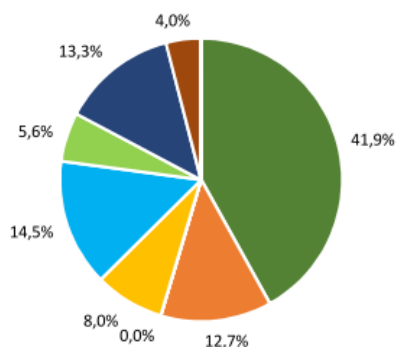
Anche la comparazione pesata attraverso la popolazione vede il comune di Valdobbiadene al di sotto della media provinciale. Nel 2017 la popolazione comunale rappresentava l'1,17% di quella provinciale, esattamente la stessa percentuale del numero degli esercizi comunali sul totale degli esercizi presenti in provincia, ma da un punto di vista dell'offerta commerciale rappresentava lo 0,87% della superficie commerciale, con 1,18 mq di commerciale per abitante (contro l'1,58 della provincia). Il problema evidente è quello della ridotta superficie media (dove molto pesa la GDO).

Ne emerge una immagine di una struttura commerciale sufficientemente articolata ma debole, sicuramente dipendente da poli commerciali esterni al territorio. Emerge anche una tendenza di

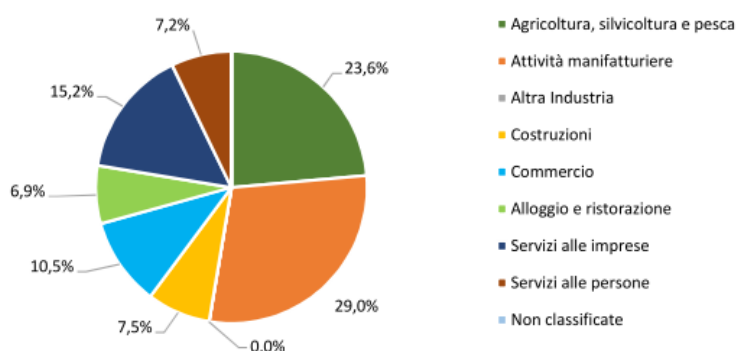
progressivo, seppur lento depauperamento di tale struttura, risultato di una discreta dinamicità aperture / chiusure, ma sempre presentante una cifra negativa.

Tale immagine viene confermata anche dall'indice di specializzazione elaborato dalla CCIAA di Treviso e Belluno, elaborato su dati 2021 (fig. 38), dove emerge chiaramente la specializzazione agricola dell'area e la sua debolezza nei commercio e nei servizi alle imprese, sia nei confronti della provincia di Treviso che della regione Veneto.

Peso % dei settori nelle unità locali totali



Peso % dei settori negli addetti alle unità locali totali



Indice di specializzazione



Fig. 38: Le specializzazioni del territorio di Valdobbiadene (2021)

Fonte: Ufficio Studi e Statistica CCIAA Treviso - Belluno

5) IL RILIEVO COMPIUTO

Nella settimana intercorsa tra dal 2 al 14 maggio 2022 è stato compiuto il rilievo sul campo dei negozi “sfitti”, avvenuto attraverso la scheda di rilievo qui sotto riportata, leggermente modificata rispetto a quella inizialmente proposta. In particolare (a parte la scansione delle tematiche) sono state introdotte delle valutazioni sulle tipologie di contesto (negoziato isolato, presenza di parcheggi, marciapiedi, verde urbano), al fine di dare alcune valutazioni sulla positività del contesto in cui l’immobile è inserito. È stata inoltre prevista la possibilità di una intervista in loco, ovvero effettuata con i conduttori dei locali immediatamente limitrofi.

SCHEDA RICOGNIZIONE IMMOBILI SFITTI		Data	Scheda N.
Localizzazione	Via	Civico	Foto
Locale chiuso	Commerciale	Pubblico esercizio	Uso non identificato
Tipologia affaccio	Portoncino	Vetrina	Saracinesca a maglia
			Saracinesca cieca
Tipologia contesto	Negoziato isolato	Parcheggi	Marciapiede
			Verde urbano
Info cartello	Affittasi	Vendesi	Privato
			Agenzia
			Tel.
Intervista in loco	Persona intervistata		
	Ultima attività		
	Periodo cessazione		
	Motivo cessazione		
	Attività trasferita in via		
	Proprietario immobile		
	Recapito proprietario		
Intervista proprietà (data _____)	Intervistato	Privato	
		Società	
		Osservazioni team	
	Recapito intervistato		
	Periodo sfritto		
	Motivo sfritto	Carenza di domanda	
		Scarso interesse per la zona	
		Scelte gestionali in corso	
		Locali non a norma	
		Locale fatiscente	
		Scarto tra richiesta e offerta di canone	
	Suggerimenti	Altro (specificare)	
sconto di canone nei primi tre anni di nuova locazione			
Note	Altro (specificare)		

Fig. 39: Modello della scheda di rilevazione
(fonte: elaborazione propria)

Di fatto tale scheda è stata di scarsa utilità, vista la scarsità di informazioni raccolte / a disposizione, non solo in loco ma anche nelle successive inchieste telefoniche (anch'esse molto limitate, sia per assenza di qualsiasi riferimento in loco, sia per la scarsa disponibilità degli operatori / proprietari contattati). Il rilievo è stato completato attraverso la realizzazione di fotografie dell'immobile schedato.

In totale sono stati rilevati 48 immobili “sfitti”: ognuno di essi è stato geolocalizzato su una mappa di Google Maps (fig. 40), creando degli specifici POI, a cui sono stati associati i dati ricavabili dall'attività di inchiesta e le relative foto (fig. 41), puntualmente interrogabili per ottenere le specifiche informazioni. In questo modo è possibile condividere tutte le informazioni raccolte senza bisogno di particolari software o competenze.

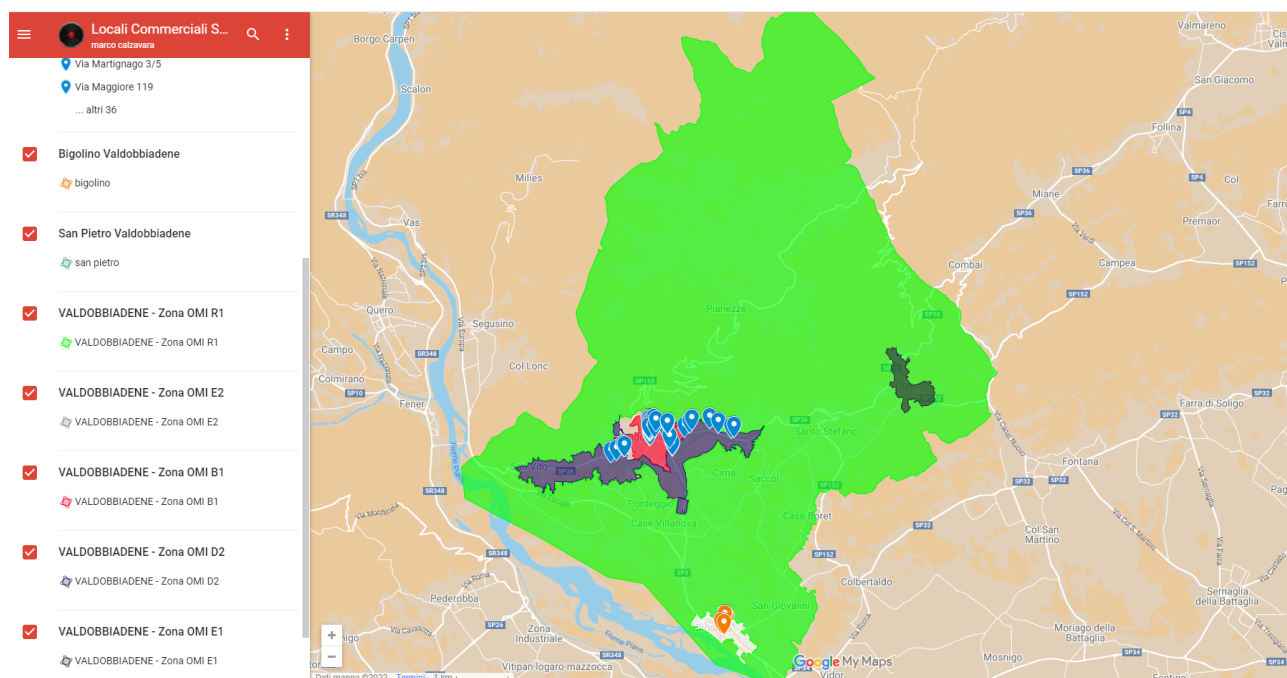


Fig. 40: Localizzazione dei POI di ricerca
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

A tale mappatura (evidenziante anche le diverse zone della ricerca e le zone OMI – ovviamente deselezionabili) in modo da avere il maggior numero di informazioni possibili) è possibile accedere attraverso il seguente link:

<https://www.google.com/maps/d/embed?mid=1dUc2JQ3SCLYqFsV5bPnFtom0TiyOJUaT&ehbc=2E312F&ll=45.869401907943065%2C12.015576748616681&z=16>

Qualora il link presentasse problemi nell'aprirsi, può essere attivata la seguente procedura:

1. Copiare il link succitato;
2. Aprire il motore di ricerca Google;
3. Cliccando sul menù a “tre pallini” in alto a destra dello schermo, selezionare “Nuova finestra di navigazione in incognito” oppure “CTRL + MAIUSC + N”;

4. Si aprirà una schermata con sfondo nero, su cui incollare nella barra di comando il link copiato di cui al punto 1;
5. Dare “Invio”, così si aprirà la mappa e sarà possibile una navigazione personalizzata.

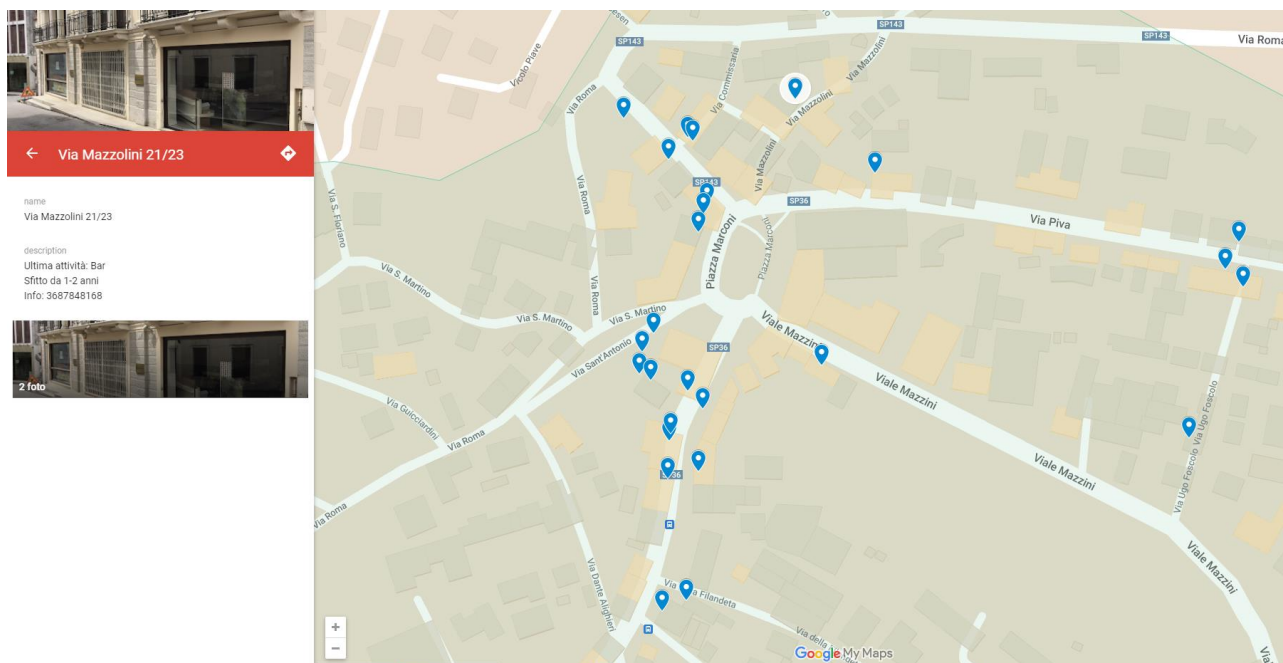


Fig. 41: Esempio di visualizzazione della schedatura
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

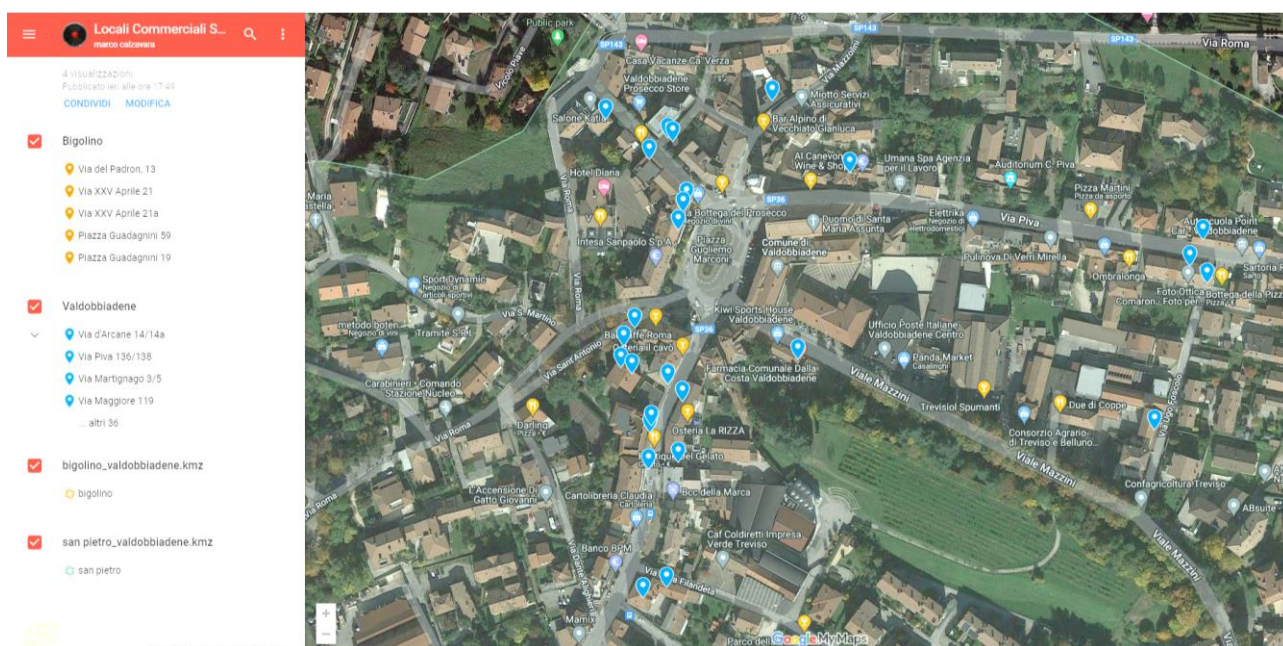


Fig. 42: Esempio di visualizzazione con ortofoto come layer
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

La mappa completa di tutti i dati sarà a disposizione a partire dal giorno 21/05/2022: essa mantiene tutte le funzionalità di Google Maps, come, ad esempio, la portabilità su dispositivi mobili o la scelta dei layer di visualizzazione (come l'utile ortofoto per una maggiore comprensione del territorio - si veda la precedente fig. 42).

Possono essere qui compiute alcune considerazioni altrimenti non formalizzabili nella schedatura, derivanti dai colloqui con i soggetti intervistati e da riflessioni sull'attività svolta:

1. in assoluto il rilievo ha permesso di censire 60 locali definibili "sfitti", 43 a Valdobbiadene-San Pietro e 8 a Bigolino (fig. 43), una quantità estremamente rilevante, se si considera la stima di 250 attività (vedi pag. 24) commerciali e di somministrazione operanti in tutto il territorio comunale;

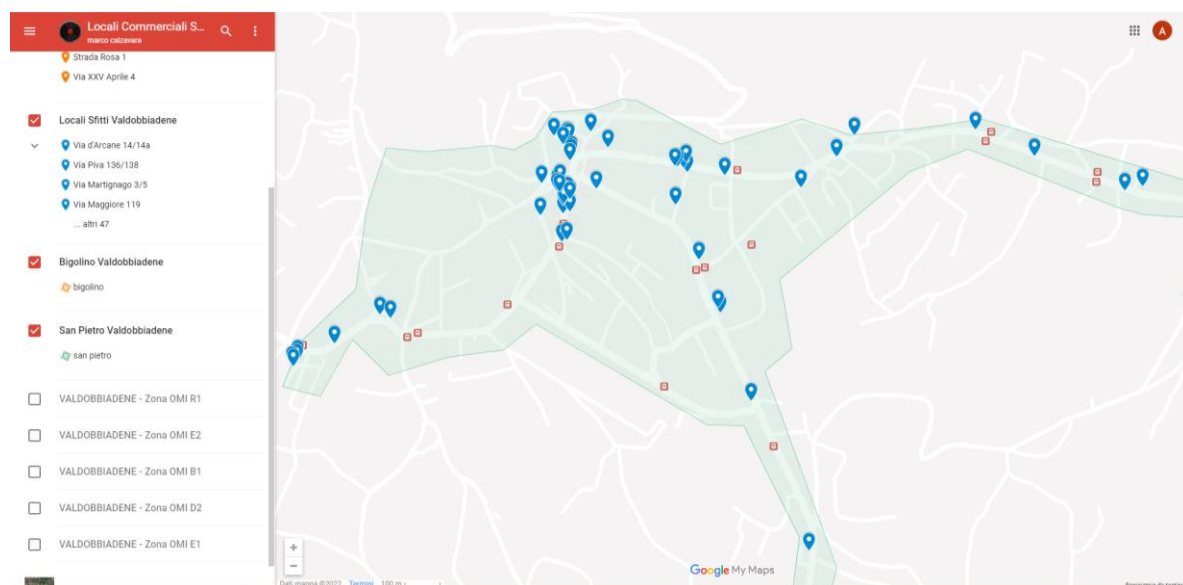


Fig. 43: Localizzazione dei locali sfitti censiti a Valdobbiadene-San Pietro e Bigolino
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

2. Sempre da un punto di vista spaziale, la situazione appare particolarmente problematica, in quanto ben 33 ricadono nella ZONA OMI B1 CENTRALE, ovvero quella che si rileva di maggior pregio sia dal punto di vista immobiliare che dal punto di vista della frequentazione. In altri termini, il 55% dei locali sfitti sono rilevabili in una zona ad alto pregio, quasi tutti insistenti sul sistema centrale via Garibaldi – piazza Marconi – viale della Vittoria. Durante lo svolgimento delle inchieste, è stato evidenziato un livello troppo alto nella richiesta di affitto, tale da rendere poco sicuro il rischio di apertura di una attività, visto lo scarso mercato locale. Questo contrasta con la media del resto del territorio (che vede affitti più modesti), vantaggio che viene annullato da una localizzazione meno centrale.

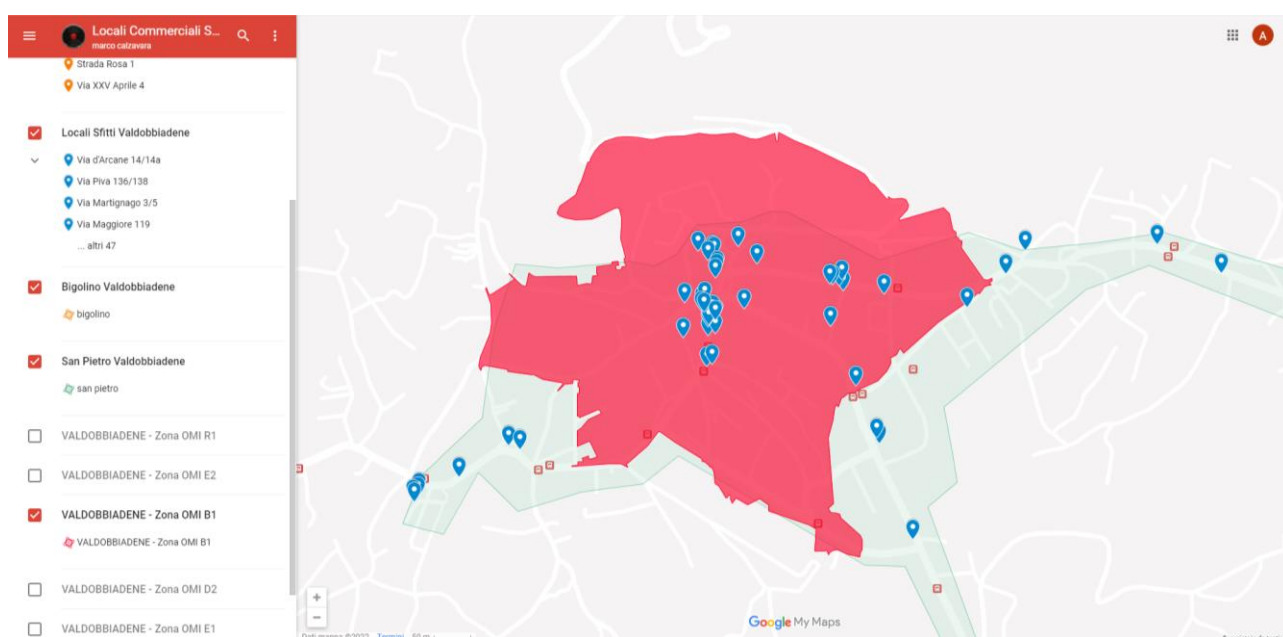


Fig. 44: Localizzazione dei locali sfitti censiti nella ZONA OMI B1 CENTRALE
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

3. Pochi sono stati gli immobili rilevati come in stato di elevato degrado (soprattutto connessi con strutture di grandi dimensioni, quali edifici ex direzionali-bancari, di difficile collocazione nel mercato locale per via delle dimensioni e delle logiche economiche non legate alla realtà comunale). In alcuni casi si è rilevata una certa attività di ristrutturazione che potrebbe essere definita di “ambito”, ovvero una azione di riqualificazione coinvolgente un gruppo di immobili, come nel caso di vicolo Todovertò;
4. Più diffusa è la presenza di spazi commerciali definibili come “fantasma”, ovvero riconoscibili tipologicamente come spazi funzionalmente dedicati, ma cessanti la loro funzione da tempo immemorabile (in molti casi da oltre vent’anni, si veda la seguente fig. 45), rappresentanti circa il 10% del rilevato. Si tratta di immobili difficilmente riattivabili, non solo per localizzazione e contesto, ma anche per dimensione e necessità di adeguamento (che richiederebbero investimenti consistenti che difficilmente troverebbero remunerazione in un contesto definibile come di “mercato debole” (ovvero caratterizzato da bassa popolazione, bassa densità e prossimità a poli commercialmente “forti”).



Fig. 45: Esempio di locale sfitto “fantasma”
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

5. Un altro 20% circa di immobili sfitti da un decennio presentano dinamiche parzialmente congruenti, denunciando una crisi commerciale che ha radici molto lontane nel tempo, non direttamente legate al momento pandemico, che, come visto, ha più che altro provocato un “congelamento” della situazione. Le interviste a proprietari e/o vicini (difficilmente formalizzabili) hanno permesso di rilevare dinamiche interessanti, spieganti molta parte delle condizioni di abbandono:
 - a. Mancanza di ricambio generazionale: l’attività (in genere strettamente legata con l’abitazione a fianco o al piano superiore) è stata dismessa con il ritiro dal lavoro del titolare;
 - b. Disillusione nei confronti del mercato, tanto che alcuni degli immobili rilevati sono da considerarsi “fuori mercato”, non solo per motivi localizzativi o di stato degli stessi, ma anche perché “abbandonati”, ovvero non alla ricerca di una allocazione;
 - c. In molti casi questo tipo di atteggiamento ha portato alla trasformazione di tali immobili in “magazzini” (dell’abitazione stessa o in affitto), ovvero in depositi che nessuna relazione fisico / funzionale hanno con il contesto in cui sono inseriti;
 - d. In ogni caso si è assistito ad una mancata rigenerazione dei “vecchi” contenitori, che continuano il loro percorso verso la definitiva dismissione.
6. L’incrocio di queste dinamiche sta provocando un fenomeno che durante le inchieste è stato rilevato come emergente, ovvero quello del cambio di destinazione d’uso dei piani terra ad uso commerciale, un cambio non solo “di fatto” (attraverso l’utilizzo, come ad esempio visto, quale “magazzino”), ma anche legale, attraverso procedure urbanistico / catastali. Tale fenomeno deve essere governato, in quanto se da una parte permette l’espulsione / riutilizzo di contenitori inadatti al moderno commercio, dall’altra può portare a cesure insanabili nei fronti commerciali.
7. Molto spesso vengono fatte considerazioni solo tra loro apparentemente contrapposte, ovvero se da una parte si rileva una offerta maggiore della domanda (molta della quale però non viene circuitata per la suddetta “disillusione”), dall’altra la domanda sembra congelata nell’area centrale

da prezzi di affitto / vendita insostenibili (probabilmente legata a costi di investimento elevati, richiedenti un elevato livello di remunerazione del capitale) in un ambito che difficilmente garantisce volumi d'affari sostenibili.

8. In tale quadro si inserisce la variabile di una localizzazione prossima a poli commerciali di più alto livello, fortemente competitivi e “drenanti”: una situazione affrontabile solamente attraverso un riposizionamento (e specializzazione) nel ranking territoriale.

ALLEGATO: LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI SFITTI CENSITI



Fig. 46: Localizzazione immobili sfitti (puntatori blu) – Valdobbadiene sezione NO
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)

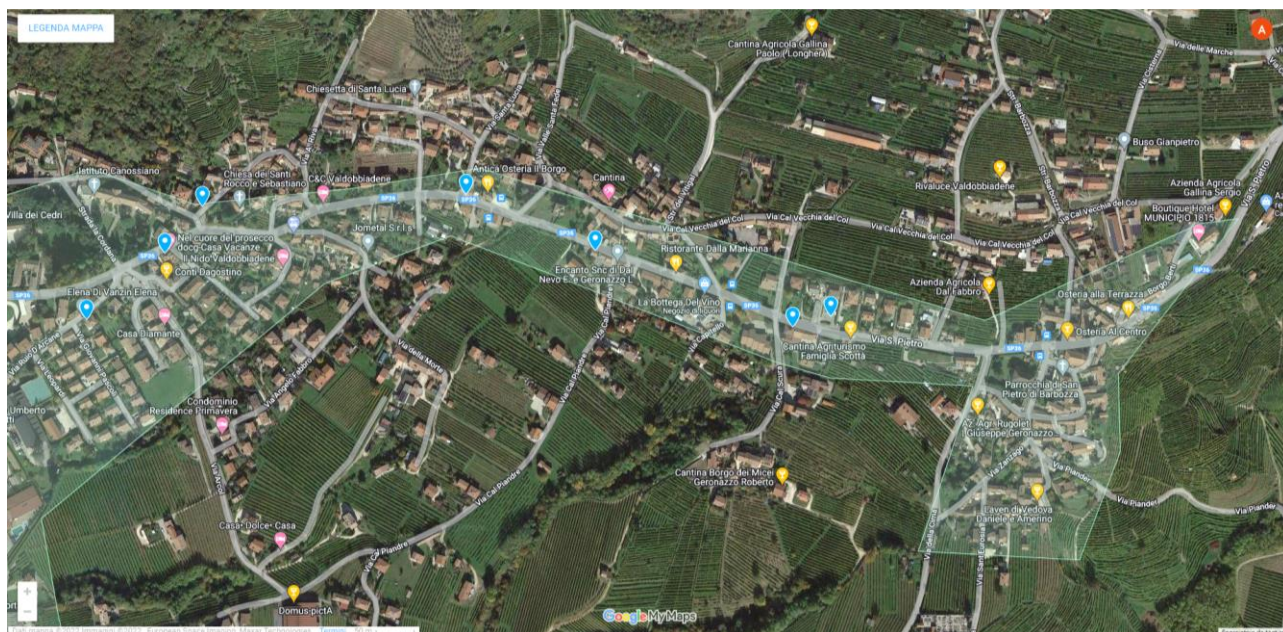


Fig. 47: Localizzazione immobili sfitti (puntatori blu) – Valdobbadiene sezione NE
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)



Fig. 48: Localizzazione immobili sfitti (puntatori blu) – Valdobbiadene sezione S
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)



Fig. 49: Localizzazione immobili sfitti (puntatori arancio) – Bigolino
(fonte: elaborazione propria su Google Maps)