



Highlight

Per l'effetto farfalla la rigenerazione urbana in Veneto ha bisogno di regole chiare

 Di: [Elena Zuccollo](#) Data: 12 Febbraio 2026


Share post:


[Facebook](#)

[Twitter](#)

[Pinterest](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

[E-mail](#)

[Copy URL](#)

Il **Veneto** è una regione dove si è **costruito tanto e dove c'è tanto da rigenerare**, ma è anche una regione unica per complessità e, almeno sulla carta, è una terra **ricca**. Il Pil regionale vale il 9,3% di quello nazionale e cresce di più (0,8% rispetto allo 0,6%, secondo la congiuntura della Regione Veneto), mentre quello pro capite è superiore del 12,5% rispetto a quello nazionale.



RE2BIT | The Italian Proptech Community

Una regione ricca e complessa, quindi, dove la rigenerazione urbana tocca ogni aspetto del territorio, dalle città all'**eredità industriale, artigianale e agricola**, fino al comparto **turistico e al residenziale**.

Al centro il rapporto pubblico-privato

La rigenerazione è stata il cuore dell'evento "**La rigenerazione urbana veneta: siti produttivi dismessi, potenzialità turistica, nuove forme del living, PPP**", realizzato da **Aspesi** – Unione Immobiliare, e il tema, di enorme complessità, è stato riassunto in cinque punti dal **presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana**.

Il primo è il **rapporto tra rigenerazione pubblica e privata**, che è sinergico ma presenta difficoltà innegabili. Se il pubblico realizza infrastrutture, i valori immobiliari crescono e il privato è portato a investire, tema che si collega con il nodo della partnership pubblico-privata, che deve evolvere per dare futuro alla rigenerazione nel suo insieme.

Il terzo punto riguarda **ciò che chiedono sviluppatori e investitori immobiliari da sempre**, ovvero **certezza normativa** e tempi certi e questo è un nodo cruciale, soprattutto se comparato con altri paesi del mondo. Se negli Stati Uniti in 15 giorni si ottengono i permessi e in Francia in due mesi, a Milano possono servire due o tre anni, situazione che si incrocia con il dato di fatto che i capitali investiti nell'immobiliare italiano sono perlopiù esteri.

Il quarto punto ribadisce che il **Veneto è un caso unico per complessità territoriale**, tra industria, turismo e patrimonio storico. Non c'è un'altra regione con una complessità simile, dove operatori e pubblico si adoperano su fronti diversi e talvolta estremamente delicati.

Infine, la **sostenibilità energetica e ambientale**. Se tempo fa parlarne non era neppure concepibile, oggi è un fattore di mercato. Le nuove generazioni chiedono materiali riciclabili, zero emissioni, efficienza energetica. Da fatto culturale è diventato un fattore di competitività e chi rigenera è chiamato a tenerne grande conto.

Il pubblico c'è, in tutti i sensi

La partita, quindi, si gioca tra **pubblico e privato**. Il pubblico c'è, con il **Demanio**, con i suoi progetti e con la possibilità per gli sviluppatori di entrare in gioco con esempi di rigenerazione, come le **caserme**, da ultima l'ex caserma Fantuzzi di Belluno, e ancora con la possibilità di intervenire a livello residenziale.

Un residenziale che non può esimersi dall'**housing sociale**, che potrebbe rispondere alla **cronica richiesta di alloggi**, su cui non si può più voltare lo sguardo, perché oggi si guarda all'affitto tanto quanto alla proprietà.

Il nodo, in questo caso, è nei **costi** che, per una rigenerazione come si deve del residenziale pubblico, possono superare i 3.000 euro al metro quadro, portando la richiesta di canone a oltre 1.000 euro, difficile da definirsi perciò calmierato. Il problema qui è tutto pubblico, perché una rigenerazione meno profonda è più abbordabile in termini di canone richiesto, ma non agisce in modo strutturale come probabilmente il parco immobiliare avrebbe bisogno.

Questo porta al fatto che **la rigenerazione tende a far aumentare i costi**. Ed è qui che entra in gioco una riflessione su quella che deve essere la fruizione finale dell'immobile rigenerato.

Se alla Cittadella dello Sport a Milano, dopo il cambio d'uso a studentato, gli alloggi saranno disponibili a 600-700 euro a posto letto, il costo è ancora indubbiamente elevato per uno studente. Ecco perché **la ricerca dell'equilibrio dell'interesse generale diventa centrale**.

Ukio: Parigi spicca tra le maggiori destinazioni dei viaggi di lavoro in Europa

In generale, in tutti i mercati i soggiorni corporate sono guidati dalle prenotazioni nazionali e da lavoratori americani, anche se ogni città presenta...

C'è l'Italia meno turistica tra i 10 comuni più cercati da chi vuole comprare casa dall'estero

Nel 2025 l'interesse degli acquirenti internazionali verso il mercato immobiliare italiano evolve in modo sempre più evidente, segnando un passaggio...

OFFICE OBSERVER



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da

OFFICE OBSERVER

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

Costantino D'Orazio: Sfida per la bellezza. Bernini contro Borromini. Recensione

Libro della Settimana recensito da Office Observer
| Danilo Premoli: Costantino D'Orazio Sfida per la bellezza. Bernini contro Borromini il [...]

Tendenze e previsioni per il domani: The Future 100 2026

The Future 100 è la guida annuale alle 100 tendenze e previsioni dei consumatori stilata da VML, una delle più [...]

Ultimi articoli



Fimaa Milomb: valori in lieve crescita nel H2 2025. Single e giovani coppie trainano la domanda



Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi



Non conformi il 79% delle opere pubbliche e private nel 2025



Pimco: "Inflazione immobiliare Usa da ostinatamente alta a ostinatamente bassa"

Se si è troppo sbilanciati a favore del privato, si compromette la stabilità complessiva. Il privato dovrebbe moderare le richieste di rendimento e il pubblico avere consapevolezza che la sostenibilità economica è un asse imprescindibile.

Sono tutte domande che chiedono una risposta pratica.

Rigenerazione: fine o strumento?

Come ricorda **Luca Dondi dell'Orologio, amministratore delegato di Patrigest**, la domanda è se la **rigenerazione urbana** sia un **fine** o uno **strumento**. Se fosse un fine, può essere solo pubblico. Se invece è uno strumento, bisogna chiedersi: per fare cosa e a che condizioni.

Sul "per fare cosa" è innegabile che spesso pubblico e privato si trovino su posizioni diverse, perché **il privato tende a replicare funzioni consolidate**, mentre **il pubblico talvolta propone visioni molto belle ma lontane dalla sostenibilità economica**.

E poi il tema delle condizioni, come il costo dei fattori, i costi di demolizione e ricostruzione, il costo dei manufatti. Spesso le aspettative di recupero possono essere superiori alle reali possibilità di ritorno economico.

E ancora il tema del **tempo**, che costa. Anni di incertezza rischiano di zavorrare un conto economico e rendere di fatto impossibili molte operazioni.

Questo si vede anche nel tema degli **affitti brevi**. L'offerta ricettiva è cambiata e il Veneto è la prima regione in Italia per turismo, ma **gli investimenti si concentrano sui cinque stelle e su strutture già funzionanti, spesso da parte di investitori stranieri**.

C'è bisogno di **rifunzionalizzare** vecchie strutture, ma **il mercato guarda soprattutto ciò che produce ricavi immediati**. Sarebbe quindi importante rendere prodotto ciò che oggi non lo è, il che è una sfida.

Sfida che coinvolge territori con abbondanza di strutture spesso obsolete, come quelle delle **terme**, ma anche tutte le aree turistiche del Veneto, dalle montagne alle Dolomiti fino alla riviera adriatica, città come **Jesolo** che polarizzano milioni di persone ogni anno nei mesi estivi.

Se il Veneto conta quasi 5 milioni di abitanti, i **flussi turistici del 2024 hanno registrato circa 75 milioni di presenze**. Il turismo è un motore che chiede varietà e qualità e, per poter incidere per il 12% sul PIL nel 2034, ha bisogno di un'offerta rigenerata.

Infine, il nodo delle **norme** e delle **destinazioni d'uso**, spesso spinose. È complesso rigenerare oggi, ma soprattutto assegnare una destinazione d'uso diversa da quella originaria dell'immobile.

All'unisono, durante l'evento si è chiesto che il **cambio di destinazione d'uso sia immediato**. La questione è sul tavolo da molto tempo e da tempo la rigenerazione urbana nazionale si confronta con questo tema.

Non solo, perché la lunghezza dei progetti, i cambi di giunta e le richieste dei diversi attori possono rallentare o bloccare interventi di cui il Veneto e il paese intero avrebbero grande bisogno.

Effetto farfalla e città invisibile

L'esempio che può far comprendere l'impatto è quello citato da **Gualtiero Tamburini**, Nomisma senior advisor, che ha richiamato il famoso **effetto farfalla**, introdotto dal meteorologo Edward Lorenz negli anni '70, secondo cui un evento minimo può creare effetti enormi e imprevedibili. In

questo caso, effetti che coinvolgono ogni singolo fattore dell'immobiliare e anche quello sociale.

Questo effetto appare ancor più considerevole alla luce della teoria della **mega città, la città invisibile** che, nel caso del Veneto, si snoda tra **Treviso, Padova e Venezia** e accoglie **1,7 milioni di abitanti**. Il Veneto ha investito molto in infrastrutture e ora si delinea un panorama frammentato ma collegato, una sorta di **grande città di pianura** che, se venisse considerata come tale, potrebbe aprire a **progetti di rigenerazione su scala molto più ampia**.

Tirare le somme sulla rigenerazione immobiliare in Veneto è complesso. Ogni punto è importante, dall'analisi del territorio alle leggi chiare e ai tempi certi, fino al rapporto pubblico-privato che, quando è in equilibrio, può creare un **effetto farfalla benevolo** su tutta la comunità del Veneto e oltre, sperando che **l'impatto tenga realisticamente conto delle esigenze degli abitanti, dal punto di vista sociale ed economico**.

TAGS

Aspesi

Hospitality Veneto

Housing sociale Veneto

Residenziale Veneto

rigenerazione urbana

Turismo veneto

Articolo precedente

Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi

Articolo successivo

Fimaa Milomb: valori in lieve crescita nel H2 2025. Single e giovani coppie trainano la domanda



Elena Zucollo

LASCIA UN COMMENTO

Commento:

Nome:*

Email:*

Sito Web:

 Salva il mio nome, email e sito web in questo browser per la prossima volta che commento.

PUBBLICA COMMENTO

RELATED ARTICLES

HIGHLIGHT
Fimaa Milomb: valori in lieve crescita nel H2 2025. Single e giovani coppie trainano la domanda



Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi

Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi

L'accesso prioritario a 171 posti letto all'interno dello...

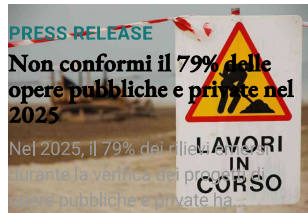
HIGHLIGHT
Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi



Cassa forense si riserva 171 posti nello studentato Coima di Scalo di Porta Romana per il post Olimpiadi

L'accesso prioritario a 171 posti letto all'interno dello...

PRESS RELEASE
Non conformi il 79% delle opere pubbliche e private nel 2025



Nel 2025, il 79% dei file... durante la verifica dei pro... opere pubbliche e private ha...

HIGHLIGHT
Fimaa: "Inflazione immobiliare Usa da ostinatamente alta a ostinatamente bassa"



L'inflazione del prezzo delle case è rimasta ostinatamente più alta rispetto alle aspettative di mercato da quando l'inflazione...