



POTENZIALITÀ DI RICONVERSIONE DEL CEMENTIFICIO DI MONSELICE

Settembre 2017

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Commissionato da



Italcementi

Via Camozzi 124

24100 Bergamo

Redazione a cura di:

NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.p.A.

Strada Maggiore, 44 - 40125 Bologna, Italy

Tel. +39 (051) 6483301

Fax +39 (051) 223441

www.nomisma.it

NE NOMISMA ENERGIA

Via Marconi, 3 - 40122 Bologna, Italy

Tel. +39 (051) 6564611

Fax +39 (051) 6564680

www.nomismaenergia.it

Gruppo di lavoro:

Concetta Rau e Davide Tabarelli (coordinatori), Nomisma e Nomisma Energia

Ersilia Di Tullio, Nomisma

Carlo Valdes, Nomisma

Sofia Gori, Nomisma

Olana Bojic, Nomisma Energia

Davide Scapinelli, Nomisma Energia

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

INDICE

SOMMARIO E CONCLUSIONI	1
1 IL CONTESTO ECONOMICO REGIONALE.....	8
1.1 L'analisi socio-economica della Provincia di Padova	8
1.2 Il sistema agroalimentare della provincia di Padova nel contesto regionale	16
1.3 Il turismo nel territorio dei Colli Euganei	20
1.3.1 I flussi turistici nell'area delle Terme Euganee	20
1.3.2 Il <i>Wellness Lifestyle</i>	23
1.3.3 Il sistema agriturismo	24
1.3.4 Il ciclismo nei Colli Euganei e nella Bassa Padovana	25
2 IL CEMENTIFICIO DI MONSELICE.....	26
2.1 L'industria del cemento in Italia	26
2.2 Storia del sito e ragioni della chiusura	27
2.3 Caratteristiche dell'impianto	28
2.4 La localizzazione del sito	32
2.5 Le principali infrastrutture e il tessuto produttivo	32
3 LA RICONVERSIONE DEL CEMENTIFICIO DI MONSELICE	38
3.1 Le ipotesi di riconversione del cementificio	38
3.1.1 Energia Rinnovabile e Agricoltura di Pregio	40
3.1.2 Geotermia e Serricoltura	42
3.1.3 Centro del Lusso e delle Eccellenze Venete	45
3.1.4 MUPPE (polo museale)	47
3.1.5 <i>Wellness Lifestyle</i> e ristorazione	50
3.1.6 Parco tematico	51
3.2 Le schede progettuali	51
APPENDICE.....	60

SOMMARIO E CONCLUSIONI

Il presente documento costituisce il Master Plan per la riconversione del cementificio di Monselice, in provincia di Padova, di proprietà di Italcementi. Lo stabilimento si estende su una superficie di 66 ettari in prossimità del centro abitato, a 4 chilometri dal casello autostradale sull'A13, pertanto con ottima collocazione logistica anche per future attività. L'ampia estensione è dovuta alla disponibilità di terreni agricoli per circa 40 ettari da cui in passato il cementificio ha estratto calcare come materia prima. La rimanente parte, circa 26 ettari, è coperta da strutture industriali. Lo stabilimento ha cessato l'attività nel 2011 per la produzione di clinker, determinando di fatto l'azzeramento di qualsiasi tipo di emissioni da combustione, mentre ha chiuso ogni altra attività nel 2015.

Il documento si prefigge di indicare le soluzioni di riconversione dell'ex cemeniera più interessanti sotto il profilo economico, che dovranno essere vagliate e selezionate dalle Autorità locali, definendo conseguentemente le strategie per la loro attuazione (tempistica autorizzativa, interventi pubblici, ricerca di investitori, ecc.), una volta effettuata un'analisi di maggiore dettaglio sulle soluzioni ritenute più idonee.

Il Comune intende affrontare questo specifico e rilevante caso di riconversione in una prospettiva di democrazia locale organizzata e funzionante, nell'ottica di uno sviluppo del territorio che tenga conto del sito, dell'ambiente, della creazione di posti di lavoro e con una visione ampia che vada oltre il Comune di Monselice. A tal fine, la stessa Amministrazione comunale ha sottolineato la necessità di una nuova programmazione della viabilità di Monselice, con la costruzione di infrastrutture adeguate al completamento del progetto di riconversione dell'area Italcementi, legata in particolare a:

- un allacciamento alla SR10, mediante una rotatoria a Marendole e un sovrappasso sulla ferrovia Monselice-Mantova;
- un collegamento con via Valli, con una nuova viabilità all'interno e all'esterno dell'area;
- un secondo casello autostradale sulla Monselice Mare, all'intersezione con la A13, già in corso di programmazione e di realizzazione.

In coerenza con quanto concordato tra le Amministrazioni locali e il Committente nel Protocollo di Intesa sottoscritto da Regione Veneto, Provincia di Padova, Comune di Monselice e Italcementi entrato in vigore il 9 marzo 2017, l'analisi condotta è stata realizzata tengono conto delle linee guida richieste per la redazione del Master Plan, che si riportano di seguito:

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

- potenziale riconversione dello stabilimento, nell'ottica della razionalizzazione degli usi del suolo e del contenimento del suo consumo;
- valorizzazione e sviluppo del territorio;
- valorizzazione di eccellenze del Veneto;
- attenzione alle dinamiche occupazionali con prelazione a favore delle maestranze della società;
- sostenibilità economico finanziaria dell'operazione;
- sostenibilità sociale, culturale e ambientale, anche in termini di inserimento nel paesaggio delle nuove attività.

Il Protocollo, tra l'altro, definisce l'impegno, ad opera dell'Amministrazione Pubblica, nei diversi progetti di valorizzazione e potenziale riconversione dell'area, a coinvolgere il sistema regionale di promozione del turismo e degli operatori di questo settore e l'utilizzo degli strumenti disponibili per la predisposizione di un contesto attrattivo per nuove iniziative e per incentivare investitori qualificati, nazionali e non.

Nella ricerca di possibili soluzioni, si è partiti con la raccolta e la sistematizzazione delle analisi già sviluppate sul territorio ed in particolare quella proposta dallo Studio "Bianco + Gotti Architetti" (dicembre 2015), relativo alla futura trasformazione dell'area della cementeria Italcementi di Monselice e dall'analisi dei progetti di sviluppo già realizzati, come ad esempio quello sulle energie rinnovabili di cui era stata promotrice l'Amministrazione comunale

Durante il periodo marzo-settembre 2017 sono stati svolti diversi incontri con stakeholder e imprenditori del territorio e nazionali per comprendere la fattibilità di massima delle varie idee emerse e delle nuove proposte.

La riconversione dello stabilimento, come in altri casi affrontati in altre regioni, è possibile solo fissando un obiettivo di sviluppo di eccellenze locali che giustifichino la scelta di un sito ex industriale. In assenza di questa condizione basilare, l'eventuale investitore interessato esclusivamente ad un nuovo sito sarebbe portato a scegliere nuove aree di cui, nell'attuale contesto economico, vi è abbondanza di offerta. Per tale ragione la ricerca di soluzioni ha cercato di considerare tutte le eccellenze locali valorizzando anche le idee progettuali sviluppate nel corso degli ultimi anni all'interno del dibattito sul futuro dello stabilimento.

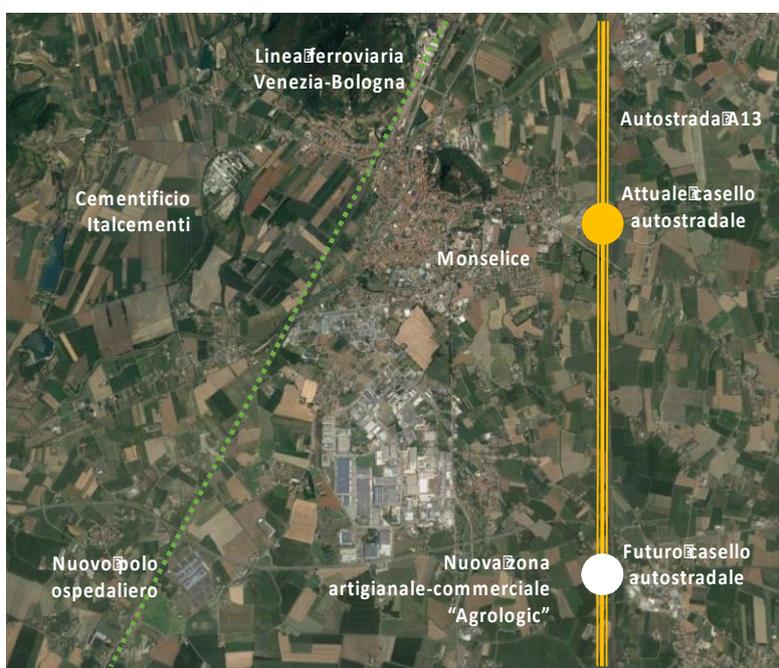
Il documento si prefigge di indicare le soluzioni di riconversione dell'ex cementeria più interessanti sotto il profilo economico che dovranno essere vagliate e selezionate dalle Autorità locali, definendo conseguentemente le strategie per la loro attuazione (tempistica autorizzativa, interventi pubblici, ricerca

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

di investitori, ecc.). Si tratta di indicazioni di massima che necessitano di ulteriori approfondimenti attraverso un'analisi puntuale delle condizioni finanziarie, economiche, tecniche e ambientali.

Rispetto ad altre analisi simili effettuate in altre regioni condotte da Nomisma per Italcementi, per Monselice si riscontra la necessità di un maggiore coinvolgimento nel dibattito delle parti sociali e al contempo emergono indicazioni precise sul fatto che lo stabilimento non potrà essere riconvertito ad attività produttive e industriali che abbiano impatti rilevanti in termini di emissioni sul territorio. La posizione logistica, aspetto che giustificò anche la scelta negli anni '50 di costruire nell'area uno stabilimento, porta tendenzialmente a privilegiare soluzioni che sfruttino questo vantaggio.

Figura 1 – Mappa del cementificio di Monselice e delle principali infrastrutture logistiche



Fonte: elaborazioni NE Nomisma Energia

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Le soluzioni individuate sono elencate di seguito con un giudizio sul loro grado di sostenibilità economica e di fattibilità:

Soluzione progettuale	Grado di sostenibilità economica
Energia rinnovabile e agricoltura di pregio	Medio
Geotermia e serricoltura	Medio
Centro del Lusso	Medio*
MUPPE	Basso
Wellness Lifestyle e ristorazione	Basso
Parco tematico	Basso*

* Il grado di fattibilità è condizionato alla risoluzione delle problematiche indicate nella scheda progettuale.

Oltre alle suddette ipotesi, nel documento è stata ricompresa anche una “*call for proposal*” per manifestazioni di interesse volte a raccogliere idee originali sulla possibilità di riconversione del sito, in equilibrio con il territorio e con la progettualità locale in corso di realizzazione.

Va inoltre evidenziato che se si presentasse l’opportunità, sarebbe auspicabile una riconversione con attività industriali a basso impatto ambientale e rispettose delle risorse ambientali di elevato pregio, in modo da valorizzare le competenze e il know how delle maestranze dell’ex cementificio.

Energia rinnovabile e agricoltura di pregio

La vocazione agricola del territorio, la disponibilità di terreno dello stabilimento e le possibilità di innovare nel settore attraverso l’integrazione con le fonti rinnovabili, rendono tale soluzione interessante. Circa le energie rinnovabili, gli spazi disponibili del sedime offrono ampie possibilità di integrare diverse fonti fra di loro: fotovoltaico, bioenergie e geotermia. Nel caso del fotovoltaico, si presenta la soluzione di impianti ad inseguimento solare, da realizzare sulle superfici già occupate attualmente da strutture al fine di evitare costose demolizioni e ripristini. Inoltre, l’obiettivo sarebbe quello di sfruttare l’abbattimento dei costi verificatosi negli ultimi anni che ha portato questi impianti a produrre elettricità a costi allineati a quelli delle fonti tradizionali. Per quanto riguarda le bioenergie, occorre sottolineare che non si prospettano soluzioni in cui vi sia una combustione nel sito, pertanto non vi sarebbe alcuna emissione di gas nocivi: si tratterebbe infatti di produrre biometano attraverso la

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

raffinazione di biogas prodotto da coltivazioni dedicate e venderlo alla rete, senza una sua utilizzazione in impianti di combustione in sito. Contestualmente, in questa soluzione, sarebbe possibile effettuare coltivazioni di pregio, in particolare vitigni di uve prosecco o altre colture idroponiche. Le criticità di tale opzione riguardano l'ottenimento delle autorizzazioni per la produzione di prosecco e l'accesso a tariffe incentivate per le produzioni di energia rinnovabile.

Geotermia e serricoltura

Una proposta progettuale riguarda l'utilizzo delle risorse geotermiche locali per la produzione di calore da utilizzare in loco per coltivazioni agricole di pregio in serra ed eventualmente riscaldare alcune utenze situate nei pressi dello stabilimento tramite piccole reti di teleriscaldamento. Visto il buon potenziale geotermico in Veneto (dove le applicazioni pratiche della geotermia risalgono a diversi decenni fa e spaziano dal riscaldamento civile agli utilizzi fisioterapici nel comprensorio idrotermale dei Colli Euganei), esistono già delle pratiche simili: a Galzignano, in particolare, è documentata da tempo la presenza di serre per la coltivazione di piante ornamentali e fiori, riscaldate con acque a 65°C, e ulteriori serre riscaldate da calore geotermico stanno nascendo negli ultimi anni in tutta l'area. In questa soluzione, i prodotti delle colture serricole possono trovare anche come opportunità di commercializzazione il recente investimento che si sta realizzando relativo al polo logistico di Aspiag. La principale criticità di questa proposta riguarda la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto – ma non solo – per quanto riguarda la piccola rete di teleriscaldamento.

Centro del Lusso e delle Eccellenze Venete

L'intervento di conversione prevede la realizzazione di centro commerciale di lusso, diverso dai numerosi outlet presenti nel Nord Italia, con punti di vendita di marchi prestigiosi e spazi per la ricezione dei flussi di clienti del centro al fine di attrarre turismo mediante i principali brand internazionali del fashion, e al contempo con l'intento di valorizzare le eccellenze locali e venete. Il sito della cemeniteria si colloca al centro di un'area dove in un raggio di 200 km da Monselice si possono trovare nove poli, di cui tre di lusso (Noventa di Piave Designer Outlet, Fidenza Village e il recente "T Fondaco" di Venezia) a conferma del dinamismo dell'area. Occorre sottolineare che alcuni esperti del settore, coinvolti per una valutazione preliminare di un polo del lusso con anche le eccellenze venete, suggeriscono cautela rispetto all'idoneità dell'area. Tuttavia, se venissero realizzati interventi infrastrutturali specifici (urbanizzazione, suddivisione in lotti, viabilità di accesso, realizzazione del secondo casello autostradale, ecc.) l'area potrebbe diventare più appetibile per potenziali investitori.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

MUPPE (polo museale)

Una proposta alternativa di riconversione del cementificio di Monselice riguarda la realizzazione di un polo museale, un Museo dei Parchi e dei Paesaggi Europei (MUPPE). Ispirato al museo MUSE di Trento, il progetto del MUPPE riutilizzerebbe la grande “basilica” centrale del cementificio, dove verrebbero realizzate mostre tematiche itineranti, una sala del Parco dei Colli Euganei, salette dei 28 Paesi europei e percorsi multimediali, oltre ad una serra con la flora dei Colli Euganei, un auditorium, un museo del cemento, un’area ristorazione e una “reception degli alberghi diffusi”, dal momento che il MUPPE vorrebbe candidarsi come centro nevralgico per gestire l’offerta di servizi turistici e alloggi per l’area di Monselice e dintorni. La scelta di una simile soluzione è volta al tentativo di sfruttare il grande flusso di turismo che arriva già ora a Venezia, nei prossimi anni destinato a crescere, che potrebbe essere catturato dalle attività culturali di Monselice. Il punto di debolezza principale sono i tempi lunghi di attuazione e la necessità di forte sostegno di finanziamenti pubblici.

Wellness lifestyle e ristorazione

Un’altra ipotesi di riconversione dell’area prevede la creazione di un centro per il *Wellness lifestyle*. In quest’ottica, si può immaginare la riconversione dell’area dell’ex cementeria in un’area di attenzione al benessere. Così, nell’area sud del parco è prevista la costituzione di un centro per la promozione di stili di vita sani in cui possa trovare spazio un centro commerciale che raccolga aziende che vendono prodotti legati al concetto di *Wellness lifestyle*, spazi per la formazione del personale e ampio spazio per testare i prodotti all’aperto. Nel parco rimarrebbe un ampio spazio (tutta l’area centrale) di libera fruizione, destinata alla pratica di sport liberi quali fitness e aerobica. L’area nord dell’ex cementeria sarebbe dedicata a un incubatore di imprese e a un tessuto di edifici a vocazione artigianale collegato all’incubatore. In quest’ottica, l’incubatore dev’essere pensato come ispirato al *Wellness lifestyle*, in modo da configurarsi come un centro di riferimento nella zona (o nel Paese) per le aziende, i clienti e gli appassionati collegati a questo tipo di attività. Questa soluzione, tuttavia, non riscontra grande interesse da parte degli investitori anche in considerazione della forte presenza di strutture simili nell’area dei Colli Euganei.

Parco tematico

Un’ultima ipotesi consiste della realizzazione di un parco tematico. Questa soluzione potrebbe beneficiare del coinvolgimento di fondi internazionali o multinazionali.

L’area Italcementi risulta potenzialmente interessante per investimento di questo tipo dal punto di vista dimensionale. Tuttavia va evidenziato che un tale progetto necessiterebbe della realizzazione di viabilità



Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

di collegamento al nuovo casello autostradale (Monselice Sud) e che comunque le problematiche economiche dovuta alle difficoltà di reperimento di investitori in tale ambito risultano significative.

1 IL CONTESTO ECONOMICO REGIONALE

1.1 L'ANALISI SOCIO-ECONOMICA DELLA PROVINCIA DI PADOVA

Il territorio della bassa padovana è costituito da 4 distretti che hanno rapporti economici tra loro: Montagnanese, Estense, Monselicense (dove è situato il sito Italcementi), Conselvano.

L'area territoriale considerata in questa analisi (d'ora in avanti, Area) comprende i seguenti Comuni: Anguillara Veneta, Arquà Tetrarca, Arre, Bagnoli di Sopra, Baone, Barbona, Boara Pisani, Carceri, Casale di Scodosia, Castelbaldo, Cinto Euganeo, Conselve, Este, Granze, Lozzo Atestino, Masi, Megliadino S. Fidenzio, Megliadino S. Vitale, Merlara, Monselice, Montagnana, Ospedaletto Euganeo, Pernumia, Piacenza d'Adige, Ponso, Pozzonovo, S. Pietro Viminario, Santa Margherita d'Adige, Saletto, Sant'Elena, Sant'Urbano, Solesino, Stanghella, Tribano, Urbana, Vescovana, Vighizzolo d'Este, Villa Estense, Vò.

L'Area, situata nella zona sud-ovest della provincia di Padova, presenta una superficie complessiva di 759 chilometri quadrati, pari al 35,3% del territorio provinciale. Nei comuni che compongono l'Area risiedono 153.313 abitanti, ossia il 16,2% della popolazione del padovano. Al 31 dicembre 2014, nell'Area erano attive 18.624 unità operative, pari al 16,2% del totale provinciale.

All'interno dell'Area, Monselice si presenta come il comune più economicamente attivo della zona: riferendosi unicamente al settore privato ed attenendosi ai dati del 2015, vi risulta concentrato il 16,8% degli occupati dell'intera zona e il 2,34% dei dipendenti privati della provincia. Per quanto concerne il reddito lordo generato dall'industria e dai servizi, Monselice produce il 14,7% del prodotto interno lordo dell'Area e il 2,18% della ricchezza del settore privato provinciale. Andando a contestualizzare i dati con riferimento alla numerosità della popolazione locale, il reddito pro-capite prodotto dal settore privato risulta essere 32.136€ nel comune di Monselice, 26.010€ nell'Area e 27.720€ per la totalità della provincia: Monselice si attesta al di sopra della media provinciale per un valore di 4416€ pro-capite, e di 6126€ rispetto al territorio in oggetto, nel quale risulta essere il comune con più alto reddito per abitante.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Popolazione (31/12/2014)			
	Residenti	Superficie territoriale (km²)	Densità abitativa
Area	152.313	758,70	200,8
Provincia di Padova	938.296	2147	437

Fonte: Confindustria Padova

Reddito lordo pro-capite prodotto nell'industria e nei servizi		
	Totale	Per abitante
Monselice	568 mln	32.136 €
Area	3.863 mln	26.010 €
Provincia di Padova	26.010 mln	27.720 €

Fonte: Confindustria Padova

Il settore che offre le maggiori opportunità lavorative nell'Area è quello dell'industria manifatturiera, con 16.276 addetti: i lavoratori sono il 37,6% del totale, con un peso percentuale superiore a quello riscontrato nel totale provinciale, dove questo tipo di industria occupa il 32% della popolazione. Risultano invece allineati ai dati medi della provincia il peso occupazionale nel commercio (19,9%) e nel turismo (6,4%). Al contrario, emerge che la quota di impiegati nei servizi privati alla persona e alle imprese sia inferiore alla media (38,48% contro 48,71% nell'intero territorio padovano), mentre la percentuale di addetti all'agricoltura appare sensibilmente superiore alla media provinciale (7,45% a fronte del 3,02%). I dati manifestano dunque una forte vocazione del territorio dell'Area all'agricoltura e al settore manifatturiero rispetto alla provincia di Padova. Con riferimento a Monselice, gli occupati si distribuiscono con percentuali simili rispetto a quelle dell'intera provincia, mostrando un elevato impiego nei settori dei servizi (47,02%) e manifatturiero (35,69%).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Occupati nelle imprese private						
	Attività agricole	Costruzioni	Commercio e trasporti	Servizi alle imprese e alle persone	Turismo	TOTALE
Monselice	280	2.589	545	3.411	429	7.254
Area	3.226	16.276	4.391	16.665	2.573	43.301
Provincia di Padova	9.346	98.895	27.553	150.722	22.881	309.397

Fonte: Confindustria Padova

Con riferimento ai dati di Confindustria del 31 dicembre 2014, nell'Area si enumerano 18.624 imprese, che risultano essere il 17,21% delle attività operanti sul territorio provinciale: considerando i 152.313 abitanti della zona, si conta un'impresa ogni 8,2 abitanti. Il numero di aziende nel 2014 emerge diminuito del 7,87% in confronto al 2009, e ridotto dello 0,99% in relazione al 2013; guardando invece all'area provinciale, si riscontra un calo rispettivamente del 3,2% e dello 0,3%.

I comparti industriali più presenti nel territorio sono le attività commerciali, che costituiscono il 28,9% della totalità delle unità locali operative, le imprese agricole (22,2% del totale) e aziende di servizi (21,4%). Quest'ultime risultano tuttavia le uniche, fra i tre settori precedentemente considerati, a mostrare una crescita del loro numero sia nel medio che nel breve periodo: infatti, il numero di imprese che opera nel terziario risulta incrementato del 5,1% nell'intervallo 2009-2014 e dello 0,1% nel biennio 2013-2014.

In 5 anni, il comparto agroalimentare risulta duramente colpito dalla crisi, con una flessione negativa di quasi venti punti percentuali; nonostante ciò, risulta essere il settore più diffuso sul territorio rispetto ai dati provinciali: mentre nel padovano l'agricoltura costituisce il 12,2% del totale delle imprese, nell'Area è presente sul territorio con una percentuale superiore alla media provinciale del 10%.

Anche il manifatturiero rappresenta una componente importante dell'industria dell'Area, con una presenza locale più grande dello 0,7% rispetto alla media provinciale; inoltre, si certifica come il comparto che ha subito una maggiore espansione nel 2014 (+0,5%).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Nell'Area i settori che di più hanno subito il peso della crisi economica sono stati, nel medio periodo, quello delle imprese non classificate (-43,2%), quello agricolo (-19,6%), quello manifatturiero (-12,9%) e quello delle costruzioni (con una contrazione del 10,2%). Nel 2014, tuttavia, si assiste ad una ripresa, seppur fioca, del manifatturiero (+0,5%), dei servizi (+0,1%) e del commercio (+0,01%). Nel breve periodo, invece, permangono deboli i comparti agricolo (che presenta una perdita del 2%), delle costruzioni (-3,3%) e delle industrie non classificate (-47,5%). Guardando ai dati della provincia, generalmente si confermano gli stessi trend riscontrati nel territorio d'Area, con performance peggiori nelle imprese agricole e delle manifatture.

Unità locali operative nell'Area						
	2009	2013	2014	Variazione 2009/2014	Variazione 2013/2014	Peso % riferito al 2014
Attività agricole	5.136	4.212	4.128	-19,6%	-2,0%	22,2%
Industria manifatturiera	3.025	2.622	2.636	-12,9%	0,5%	14,2%
Costruzioni	2.726	2.532	2.448	-10,2%	-3,3%	13,1%
Commercio – Alberghi – Ristorazione	5.467	5.388	5.390	-1,4%	0,04%	28,9%
Servizi	3.788	3.976	3.980	5,1%	0,1%	21,4%
Non classificate	74	80	42	-43,2%	-47,5%	0,2%
Totale unità locali	20.216	18.810	18.624	-7,9%	-1,0%	100,0%
Totale unità locali al netto dell'agricoltura	15.080	14.598	14.496	-3,9%	-0,7%	77,8%

Fonte: Confindustria Padova

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Unità locali operative Provincia di Padova						
	2009	2013	2014	Variazione 2009/2014	Variazione 2013/2014	Peso % riferito al 2014
Attività agricole	17.071	13.534	13.174	-22,8%	-2,7%	12,2%
Industria manifatturiera	16.535	14.670	14.662	-11,3%	-0,1%	13,5%
Costruzioni	14.836	14.864	14.518	-2,1%	-2,3%	13,4%
Commercio – Alberghi – Ristorazione	37.971	34.500	34.758	-8,5%	0,7%	32,1%
Servizi	24.995	30.449	30.820	23,3%	1,2%	28,5%
Non classificate	457	566	313	-31,5%	-44,7%	0,3%
Totale unità locali	111.865	108.583	108.245	-3,2%	-0,3%	100,0%
Totale unità locali al netto dell'agricoltura	94.794	95.049	95.071	0,3%	0,02%	87,8%

Fonte: Confindustria Padova

Un'analisi più dettagliata delle attività manifatturiere presenti fa emergere alcune specializzazioni dell'area rispetto al resto della provincia. Si può costruire a tal fine un indice di specializzazione locale, calcolato sul rapporto tra il peso percentuale di una singola tipologia di impresa manifatturiera nel territorio dell'Area e tra il peso percentuale dello stesso tipo di attività nella provincia di Padova: se superiore ad 1, indica una specializzazione dell'area maggiore rispetto alla provincia. Così facendo, si distinguono sette aree di eccellenza manifatturiera locale: fabbricazione di mobili (con un indice pari a 2,12 si posiziona in testa agli altri settori per specializzazione), industria delle bevande (1,55), lavorazione di minerali non metalliferi (principalmente cemento, con un indice pari a 1,39), industria alimentare (1,22), industria tessile (1,22), fabbricazione di autoveicoli (1,14) e packaging per articoli di abbigliamento (1,05).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Distribuzione percentuale delle imprese per sezioni del manifatturiero al 31/12/2014					
	Area		Provincia di Padova		Indice di specializzazione dell'Area
	numero	%	numero	%	
Altre industrie manifatturiere	154	6,2	932	6,7	0,93
Altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	121	4,9	489	3,5	1,39
Coke e prodotti derivanti dalla raffinazione	1	0,0	9	0,1	0,63
Confezione di articoli di abbigliamento	316	12,7	1.695	12,1	1,05
Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	16	0,6	150	1,1	0,60
Fabbricazione di apparecchiature elettriche	95	3,8	572	4,1	0,93
Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	54	2,2	469	3,4	0,65
Fabbricazione di articoli in pelle e simili	39	1,6	546	3,9	0,40
Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	19	0,8	94	0,7	1,14
Fabbricazione di carta e di prodotti di carta	9	0,4	144	1,0	0,35
Fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica	31	1,2	324	2,3	0,54

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Distribuzione percentuale delle imprese per sezioni del manifatturiero al 31/12/2014 (segue)					
	Area		Provincia di Padova		Indice di specializzazione dell'Area
	numero	%	numero	%	
Fabbricazione di macchinari ed apparecchiature NCA	182	7,3	1.249	8,9	0,82
Fabbricazione di mobili	397	16,0	1.052	7,5	2,12
Fabbricazione di prodotti chimici	30	1,2	215	1,5	0,79
Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base	0	0,0	10	0,1	0,00
Fabbricazione di prodotti in metallo	423	17,0	2.692	19,2	0,88
Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero	133	5,3	785	5,6	0,95
Industria delle bevande	21	0,8	76	0,5	1,55
Industrie alimentari	190	7,6	827	5,9	1,29
Industrie tessili	90	3,6	414	3,0	1,22
Metallurgia	13	0,5	127	0,9	0,58
Riparazione, manutenzione ed installazione macchine	114	4,6	718	5,1	0,89
Stampa e riproduzione di supporti registrati	39	1,6	406	2,9	0,54

Fonte: Confindustria Padova

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

A partire dai bilanci delle aziende padovane al 30 giugno 2016, si osserva che complessivamente le società che superano la soglia dei 15 milioni di euro sono 426, concentrate prevalentemente nella classe 15-24 milioni (180 unità pari al 42,3% del totale) e in quella 25-49 milioni (142 unità per un 33,3%); di conseguenza, risulta minore il numero di società nelle classi di fatturato oltre i 50 milioni di euro (104 in totale per il residuo 24,4%) di cui in prevalenza appartenenti alla classe 50-149 milioni (79 unità).

A livello territoriale, le società sopra i 15 milioni di fatturato sono localizzate per la maggior parte nella fascia centrale della provincia (223 unità pari al 52,3% del totale, comprendendo l'area metropolitana attorno al capoluogo e l'area collinare) e nell'area settentrionale (123 nell'insieme 28,9% del totale provinciale), in numero in parte superiore nel Camposampierese (68) rispetto al Cittadellese (55); di conseguenza, risulta meno significativa la loro presenza nella Bassa (18,8% per 80 unità), in cui il numero maggiore di società si riscontra nel Conselvano (28 unità) e Monselicense (23 unità).

Società attive al 30/06/2016 con più di 15 milioni di euro di fatturato		
Area territoriale	Numero di società	Percentuale
Area centrale	210	49,3%
Camposampierese	68	15,96%
Cittadellese	55	12,91%
Conselvano	28	6,59%
Monselicense	23	5,39%
Piovese	14	3,28%
Area colli	13	3,05%
Area	8	1,88%
Montagnanense	7	1,64%
Totale	426	100%

Fonte: Confindustria Padova

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

1.2 IL SISTEMA AGROALIMENTARE DELLA PROVINCIA DI PADOVA NEL CONTESTO REGIONALE

Nel 2016 il valore della produzione agricola veneta si attesta intorno ai 5,7 miliardi di euro, pari all'11% del totale nazionale. La produzione agricola è sostanzialmente stabile, mostrando un tasso di crescita rispetto all'anno precedente del +0,3% in valore; parallelamente la crescita del valore dei consumi intermedi porta ad una leggera contrazione del valore aggiunto.

Poco meno della metà della produzione agricola veneta fa riferimento a produzioni vegetali (48%), il 36% a produzioni zootecniche e la restante quota alle attività di supporto. Questi settori sono caratterizzati da diverse dinamiche produttive e di mercato. In particolare nel corso dell'ultimo anno il settore vegetale ha mostrato performance positive, grazie soprattutto alla crescita delle quantità, al contrario di quello animale che ha subito una brusca flessione dei prezzi con una conseguente contrazione anche del valore della produzione.

Produzione e valore aggiunto ai prezzi di base dell'agricoltura veneta nel 2016 (milioni di euro correnti)					
	2016	2015	Variazioni percentuali 2016/2015		
			Valore	Quantità	Prezzo
Produzione ai prezzi di base	5.691	5.671	0,3%	3,4%	-3,1%
<i>Coltivazioni agricole</i>	2.750	2.631	4,5%	5,6%	-1,1%
<i>Allevamenti</i>	2.024	2.141	-5,4%	2,6%	-8,0%
<i>Attività di supporto</i>	665	649	2,5%	1,5%	1,0%
Consumi intermedi	2.935	2.896	1,4%	1,9%	-0,5%
Valore aggiunto	2.755	2.775	-0,7%	5,1%	-5,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Veneto Agricoltura/Istat

Riguardo i prezzi, i prodotti agricoli sono caratterizzati da un'elevata volatilità, legata agli andamenti climatici stagionali ed alle congiunture di mercato. In particolare, nel 2015 si è assistito ad una forte crescita del prezzo delle pesche (+23%), invertendo il ciclo negativo che aveva interessato questo frutto negli ultimi anni, del mais (+10%) e dell'uva da vino (+5,5%), mentre decrescono invece i prezzi di radicchio, con un significativo calo del 38%, e di frumento (-11%) e mele (-9%): riguardo il settore zootecnico la flessione ha invece interessato soprattutto il latte (-7%), mentre il calo è stato più contenuto per le carni (-1%) fra le quali hanno sofferto soprattutto quelle avicole.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Alcuni segnali di dinamismo emergono dalla lettura dei dati relativi variazioni delle superfici coltivate: nel corso dell'ultimo anno si assiste infatti ad un maggiore investimento in colture a più elevato valore aggiunto (colture arboree e protette) ed ad una contrazione di alcuni seminativi.

In particolare le superfici investite con frumento sono in leggera crescita, mentre quelle a mais si sono ridotte; gli ettari destinati a colture orticole in pieno campo sono aumentati (+5%), ma sono soprattutto quelli destinati a colture orticole in serra a registrare un robusto incremento (4.200 ettari per una crescita del 21%). Le aziende attive nel settore del **florovivaismo** si riducono del 2,4%, mentre si stima che nel 2017 le superfici investite siano in aumento (+1,3%), soprattutto in coltura protetta (+2,9%), a testimonianza di un processo di concentrazione. Cresce inoltre la superficie vitivinicola che ha superato gli 87.000 ettari nel 2016. Parallelamente il valore delle colture legnose - composte al 76% da vigneto, per il 5% da olivi e per il 19% da colture frutticole - ha osservato una crescita del 7,5%, raggiungendo un valore di 1,3 miliardi di euro.

Il settore vitivinicolo presenta infatti ottime performance, in particolar modo grazie al Prosecco, che ne ha trainato la crescita (incremento del 22% in valore e del 21% nelle quantità). La vendemmia 2016 è arrivata a 13 mio/q.li di uva (+2,6%), pari a 10,1 mio/h.li di vino (+10,1%), mentre il prezzo medio delle uve è salito a 0,68 €/kg (+5,5%).

L'export di vino veneto ha superato nel 2016 i due miliardi di euro (+9%), trainato dall'intensa diffusione del Prosecco sui mercati internazionali: i dati registrati per il primo trimestre 2017 indicano un aumento netto dell'8% rispetto allo stesso periodo del 2016. La regione italiana con esportazioni più elevate è proprio il Veneto, che registra un +7,9% annuo; a seguire troviamo Toscana e Piemonte, che presentano una crescita rispettivamente del 6,3% e del 6,7%. L'export di vino italiano si rivolge soprattutto a Stati Uniti (26,2% del totale delle esportazioni), Germania (17,1%) e Regno Unito (11,9%). Per ciò che concerne gli spumanti italiani, questi registrano nel primo trimestre 2017 un incremento del +15,1% rispetto all'anno precedente, e una crescita dell'11,5% in quantità. Nel comparto spumanti, il Prosecco costituisce tuttavia in quantità il 51% del volume di esportazioni e il 56% del loro valore. I due terzi delle vendite estere di Prosecco hanno come destinazione finale il Regno Unito (38%) e gli Stati Uniti (28%).

Nonostante le buone performance del settore vitivinicolo, la **bilancia commerciale agroalimentare** veneta segna nel 2016 un saldo negativo, pari a 215 milioni di euro: il deficit è però diminuito del 56% rispetto al 2015, grazie all'incremento delle esportazioni (6,3 mld di €, +7%), che aumentano più delle importazioni (6,5 mld di €, +2,1%). Oltre alle ottime performance arrivano dell'export di bevande (soprattutto vino), aumentano anche la carne lavorata e conservata, ed i prodotti delle colture agricole

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

permanenti (+10,9%) e non permanenti. Le importazioni che aumentano sono invece quelle di pesce, crostacei e molluschi lavorati e conservati (+16,4%), di prodotti di colture agricole non permanenti (+15,2%) e permanenti (+11,5%) e i prodotti da forno e farinacei (+11%). Risultano diminuite invece le importazioni di prodotti delle industrie lattiero-casearie (-8,9%), di piante vive (-15,3%), e di carne lavorata e conservata e prodotti a base di carne (-7%).

Il commercio con l'estero dei prodotti agroalimentari veneti (valori correnti)					
	Milioni di euro			Variazioni percentuali	
	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
Importazioni	6.288	6.405	6.540	1,9%	2,1%
<i>Agricoltura e pesca</i>	2.280	2.237	2.452	-1,9%	9,6%
<i>Alimentari, bevande e tabacco</i>	4.008	4.168	4.088	4,0%	-1,9%
Esportazioni	5.264	5.914	6.325	12,3%	7,0%
<i>Agricoltura e pesca</i>	784	892	971	13,7%	8,9%
<i>Alimentari, bevande e tabacco</i>	4.480	5.022	5.354	12,1%	6,6%
Saldo (Exp-Imp)	-1.023	-491	-215	-52,0%	-56,3%
<i>Agricoltura e pesca</i>	-1.495	-1.345	-1.481	-10,1%	10,1%
<i>Alimentari, bevande e tabacco</i>	472	854	1.266	80,9%	48,3%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Veneto Agricoltura/Istat

Per contestualizzare il peso della provincia di Padova sul totale regionale è possibile fare riferimento alla consistenza di imprese agricole e alimentari iscritte alla camera di commercio. Emerge come in questa provincia complessivamente sia presente oltre il 19% del totale delle imprese agricole ed il 18% di quelle alimentari, sebbene in flessione rispetto all'anno precedente in linea con quanto accade in media nella regione Veneto nel suo complesso.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Numero di imprese agricole venete attive presso il Registro delle Imprese delle Camere di Commercio nel 2016			
	Numero	% sul totale regionale	Variazione % 2016/2015
Verona	15.653	24,4	-0,7
Vicenza	8.369	13,1	-2,5
Belluno	1.692	2,6	1,9
Treviso	13.909	21,7	-0,6
Venezia	6.960	10,9	-2,0
Padova	12.315	19,2	-1,5
Rovigo	5.210	8,1	-2,6
Veneto	64.108	100,0	-1,3

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Veneto Agricoltura/Istat

Numero di imprese agroalimentari venete attive presso il Registro delle Imprese delle Camere di Commercio nel 2016

	Numero	% sul totale regionale	Variazione % 2016/2015
Verona	712	19,4	1,7
Vicenza	599	16,3	0,5
Belluno	145	3,9	-4
Treviso	759	20,6	-1,7
Venezia	560	15,2	-2,1
Padova	671	18,2	-1,8
Rovigo	231	6,3	-6,1
Veneto	3.677	100,0	-1,2

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Veneto Agricoltura/Istat

Un focus particolare merita l'agricoltura biologica. Tra le ipotesi di riconversione, infatti, occorre valutare per ogni possibilità non la sola coerenza con le strutture preesistenti e con il tessuto produttivo che fino ad oggi ha caratterizzato la Bassa Padovana. Infatti, pur essendo quelli appena elencati fattori determinanti per il successo delle idee di riconversione dell'ex cementeria, possono rivelarsi non sufficienti a garantire profittabilità. Per questa ragione, coerentemente con le intenzioni che animano lo studio dello stato dell'agricoltura nel territorio, è possibile fare riferimento al sistema produttivo dell'agricoltura biologica, particolarmente dinamico nel corso degli ultimi anni. Agli attuali 1,5 milioni di ettari coltivati in Italia con sistema biologico si aggiungeranno infatti quasi 400 mila ettari attualmente soggetti al processo di conversione.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Utilizzando dati presenti nella Tabella A.3 (Appendice), si osserva che il Veneto è in decima posizione per numero di produttori biologici esclusivi e questo lascia spazio ad ulteriori possibilità di sviluppo. In termini di tasso di crescita, tra gli anni 2014-2015, il Veneto è infatti la terza regione d'Italia con un tasso di crescita del 22,6%, pari quasi a tre volte la crescita del settore su base nazionale. Parallelamente crescono anche le superfici: ancora una volta la performance del Veneto (+10,4%) è superiore al dato nazionale (+7,5%).

Su base provinciale, tuttavia, nonostante il ruolo di primo ordine che assume nella produzione agricola tradizionale su base regionale e nazionale, la Provincia di Padova si colloca solo terza su base regionale con riferimento alla sola agricoltura biologica.

1.3 IL TURISMO NEL TERRITORIO DEI COLLI EUGANEI

1.3.1 I FLUSSI TURISTICI NELL'AREA DELLE TERME EUGANEE

Per procedere a un'analisi dei flussi turistici nell'area delle Terme Euganee, è sufficiente elaborare i dati offerti dall'Ufficio Statistico della Regione Veneto. Osservando i dati, si può apprezzare come l'incremento dei flussi turistici sia sostanzialmente costante nel tempo, sia con riferimento ai flussi di turismo provenienti dalle altre province italiane, sia con riferimento ai flussi provenienti dal resto del mondo. Posto questo, si osserva come l'incremento percentuale nel periodo considerato dei flussi di turismo dall'Italia sia quasi il doppio del dato riferito agli arrivi di turisti stranieri.

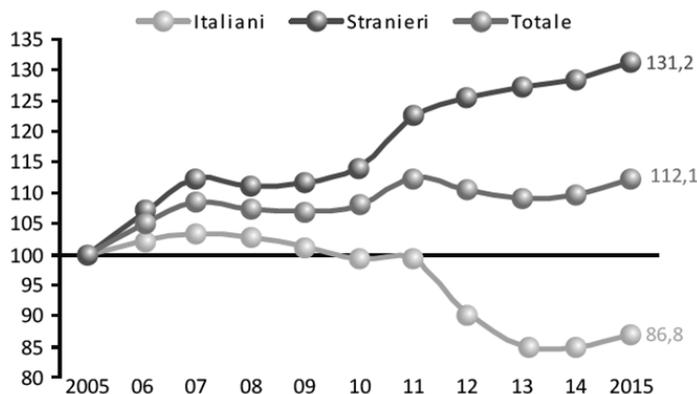
Nei grafici in Appendice, si possono osservare le presenze nell'area delle Terme Euganee su base mensile negli anni 2013-2016. Se con riferimento ai flussi dal mondo non si può osservare un tasso di crescita positivo caratterizzante i singoli mesi, questo si osserva invece in relazione ai dati descrittivi delle presenze di turisti provenienti dall'Italia. Tra i due grafici si osserva la differente stagionalità: i flussi provenienti dalle altre nazioni si concentrano maggiormente nei mesi primaverili/autunnali, mentre i flussi dall'Italia rimangono diventando consistenti a estate inoltrata.

Dati simili si ottengono osservando l'evoluzione dei flussi turistici nella regione Veneto tra il 2005 e il 2015. In dieci anni la domanda da parte di turisti stranieri è cresciuta del 35%, una misura quasi doppia rispetto a quella relativa ai flussi turistici provenienti dalle altre regioni d'Italia.

Dati ancora più importanti si ottengono osservando la crescita della domanda, nello stesso periodo di riferimento, rivolta esclusivamente ai parchi naturali presenti nella regione.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

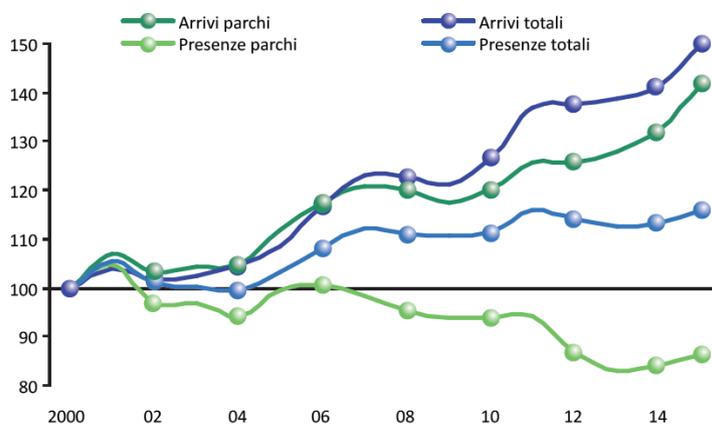
Figura 2 - Flussi turistici nella Regione Veneto (2005-2015)



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

Si osserva che gli arrivi totali nei parchi sono cresciuti 40% nell'arco di quindici anni.

Figura 3 - Flussi turistici nei parchi naturali (2000-2015)



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

Tuttavia, secondo quanto emerso durante gli incontri svolti durante la fase di redazione del presente documento, negli ultimi anni il settore termale sta riscontrando qualche difficoltà a causa della concorrenza dei Paesi confinanti e l'attuale offerta alberghiera risulta più che adeguata alla domanda.

Monselice è in crescita notevole sul flusso turistico dal 2008 nonostante la grave crisi economica che ha coinvolto tutto il mondo occidentale. I pernottamenti sono arrivati a 50 mila nel 2016 con una ulteriore crescita nel 2017, attestandosi quale Comune quello della maggior crescita turistica nella provincia di

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

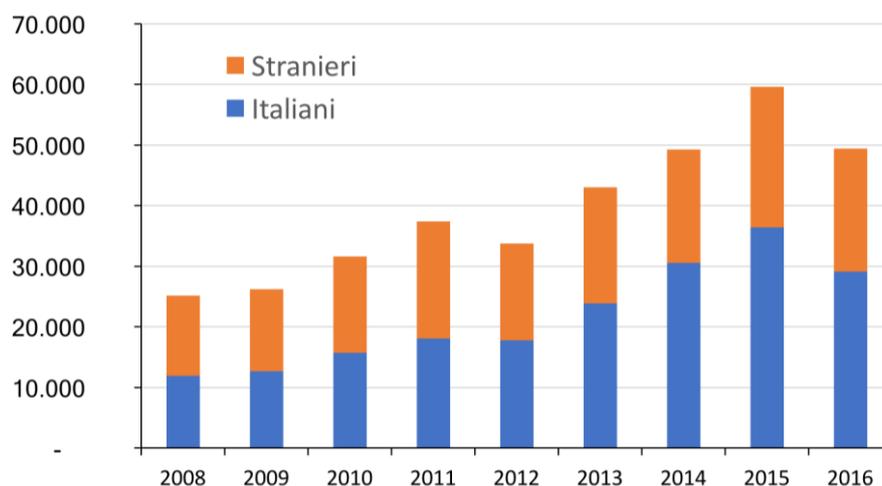
Padova. In termini assoluti Monselice è superata solo da Padova e Abano Terme. Tale dato non tiene conto del turismo giornaliero estremamente elevato. Sono in costruzione a Monselice ulteriori alberghi, proprio alla luce dell'affluenza turistica e anche del turismo sanitario data la presenza di un ospedale moderno di 500 posti letto correlato all'Università di Padova e allo Istituto Oncologico Veneto.

Tabella 1 - Capacità ricettiva, numero di esercizi (E) e numero di posti letto (L), Comune di Monselice

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	E	L	E	L	E	L	E	L	E	L	E	L	E	L	E	L	E	L
Alberghi	3	202	4	221	4	221	4	216	2	68								
3 stelle	1	141	1	141	1	141	1	141	1	141	1	141	1	141	1	141
2 stelle	2	61	2	61	2	61	2	61	2	61	3	80	3	80	3	75	2	68
Servizi extra alberghieri	17	259	22	282	21	278	28	314	30	353	27	349	25	323	24	314	24	313
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	4	39	4	39	4	39	8	49	9	68	5	56	5	51	5	51	6	56
agriturismi	5	96	4	82	4	78	5	92	6	112	6	117	6	106	6	106	6	106
ostelli per la gioventù	1	92	1	92	1	92	1	94	1	94	1	94	1	94	1	94	1	94
bed and breakfast	7	32	13	69	12	69	14	79	14	79	15	82	13	72	12	63	11	57

Fonte: elaborazioni NE Nomisma Energia su dati Istat

Figura 4 – Presenze nelle strutture ricettive, Comune di Monselice, anni 2008-2016



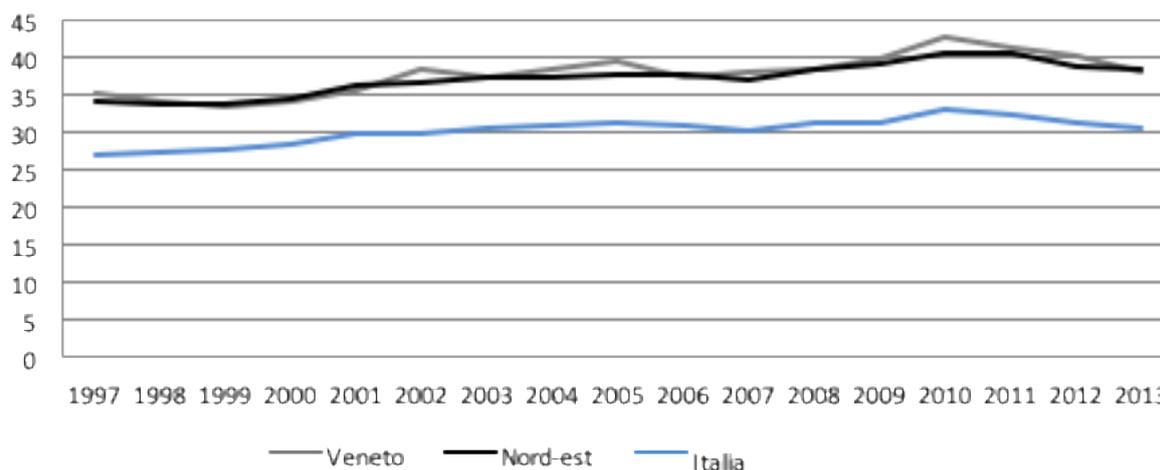
Fonte: elaborazioni NE Nomisma Energia su dati Istat

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

1.3.2 IL *WELLNESS LIFESTYLE*

Con il termine *Wellness Lifestyle* ci si riferisce alla filosofia e pratica di vita che mette il benessere della persona al centro dell'attenzione, non soltanto per il perseguimento del vantaggio personale, ma in prospettiva di progresso economico, culturale e sociale. Guardando a questa definizione, quindi, un'idea di riconversione dell'ex cemeniera che guardi alle possibilità produttive legate alla crescita del *Wellness Lifestyle* ricomprende un insieme di attività economiche. Uno dei pilastri del *Wellness Lifestyle* è senza dubbio l'alimentazione. In ragione di ciò, i dati già analizzati relativamente alla forte crescita nel mercato dell'agricoltura biologica sono di interesse per questo paragrafo e per questo scenario.

Figura 5 – Quota di persone che dichiarano di fare attività sportiva



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

A queste valutazioni serve aggiungere che l'idea di *Wellness Lifestyle* è fortemente incentrata intorno all'attività fisica. I grandi spazi non edificati della ex cemeniera, da questo punto di vista, si mostrano come una grande risorsa finora non utilizzata. La costruzione di percorsi e l'inserimento di attrezzi pensati per questo tipo di attività potrebbe essere di interesse per il territorio.

I dati, da questo punto di vista, sono rassicuranti: i dati dell'Istat (1997-2013) mostrano una tendenza positiva negli anni in termini di quota di persone che dichiarano di esercitare attività fisica. A questa riflessione si aggiunga il forte divario che esiste tra nord e sud del Paese: il Veneto si presenta come una delle regioni più performanti d'Italia, superando di quasi 10 punti percentuali la media di sportivi attivi a livello nazionale.

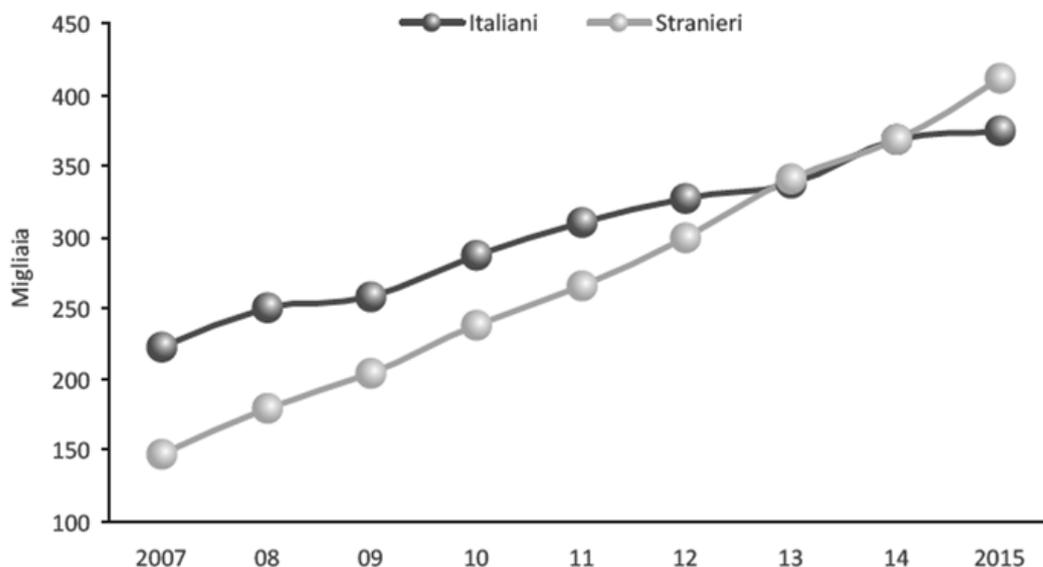
Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

1.3.3 IL SISTEMA AGRITURISTICO

In Veneto opera il 6,7% delle aziende Agrituristiche del territorio italiano. Con solo riferimento alle aziende agrituristiche situate in pianura, il Veneto ospita il 19,5% delle aziende agrituristiche su pianura presenti nel territorio italiano. La variazione nell'anno 2014-2015 è stata del 3,1%.

L'offerta agrituristica del Veneto, con 1.459 aziende nel 2014, rappresenta la quarta d'Italia, superata solo dalla Toscana (18,6%), dal Trentino Alto Adige (816,4%) e dalla Lombardia (7,2%). In Veneto l'alloggio è offerto nel 2014 dal 61,5% degli agriturismi, la ristorazione dal 53,1%. Nel 43,7% delle aziende l'offerta prevede, in aggiunta o in alternativa, la degustazione, cioè la somministrazione di prodotti agricoli e zootecnici direttamente utilizzabili, come latte o frutta, e/o di prodotti che necessitano di una prima trasformazione, come olio, vino e formaggi. Nel panorama della ricettività turistica veneta, in cui fondamentale rimane il ruolo svolto dalle strutture tradizionali, si nota un incremento di notevole entità di clienti che scelgono l'agriturismo per trascorrere le proprie vacanze. Resta ancora un turismo di nicchia scelto solo nel 2015 dall'1,5% dei turisti pernottanti in Veneto, ma le preferenze per questo tipo di offerta crescono in maniera particolarmente sostenuta.

Figura 6 - Presenze di turisti negli agriturismi per provenienza, in migliaia (2007-2015)



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

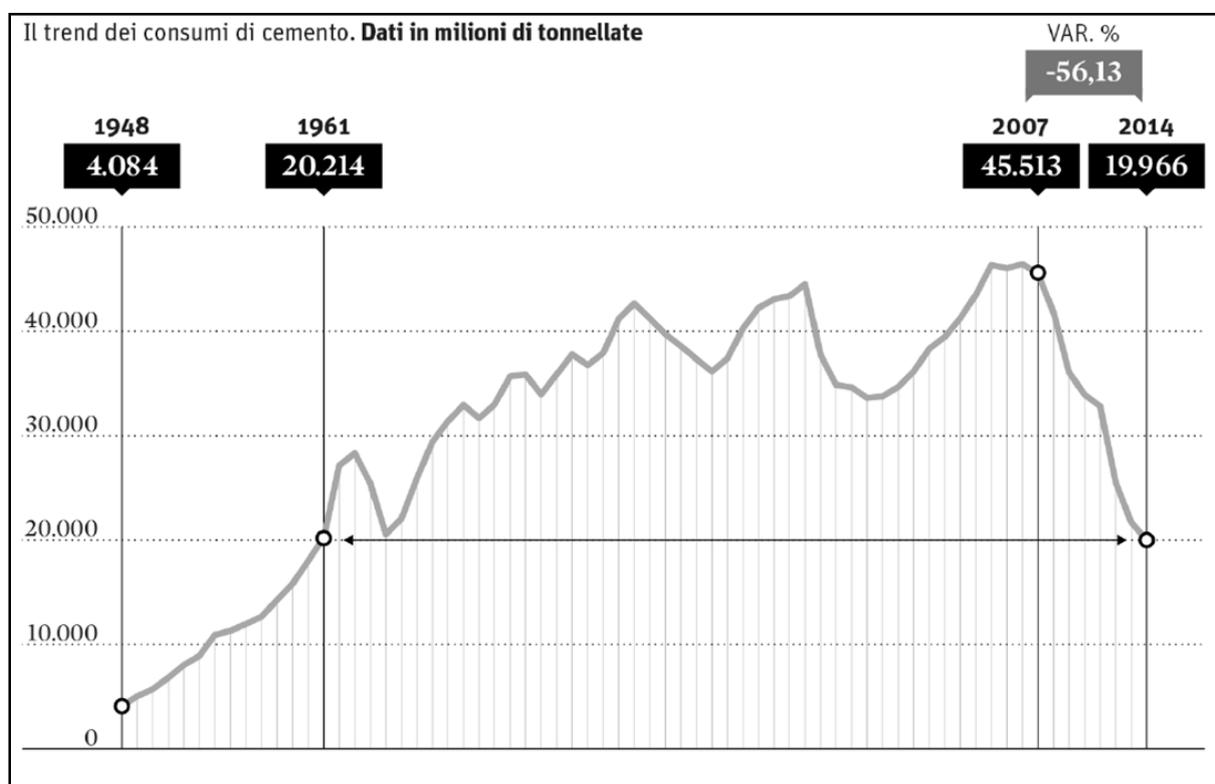
1.3.4 IL CICLISMO NEI COLLI EUGANEI E NELLA BASSA PADOVANA

Le principali attrattive offerte dal territorio possono essere apprezzate grazie a delle escursioni in bicicletta. L'area della ex cemenzeria è infatti sita in prossimità di un percorso ciclabile molto noto tra gli appassionati, noto come l'Anello Ciclabile dei Colli Euganei. Si tratta di un percorso di quasi 64 km, inaugurato nel 2012 e ideato in cooperazione con le sette province venete. Come facilmente immaginabile, l'itinerario circonda il Parco Regionale dei Colli Euganei. Purtroppo, in merito all'attività ciclistica non sono presenti dati sufficienti per capire quale sia l'afflusso turistico determinato proprio da questo tipo di attività.

2 IL CEMENTIFICIO DI MONSELICE

2.1 L'INDUSTRIA DEL CEMENTO IN ITALIA

La produzione di cemento in Italia ha rappresentato per molti anni un settore florido e particolarmente attraente per gli investimenti nazionali ed esteri. Tuttavia, negli ultimi anni, e in particolare nel periodo successivo alla crisi economica, si è realizzata una forte contrazione della produzione che ha visto tornare, nel 2014, i ritmi produttivi dell'industria del cemento ai livelli del 1961, mostrandosi uno dei settori più sofferenti in assoluto nel post crisi.

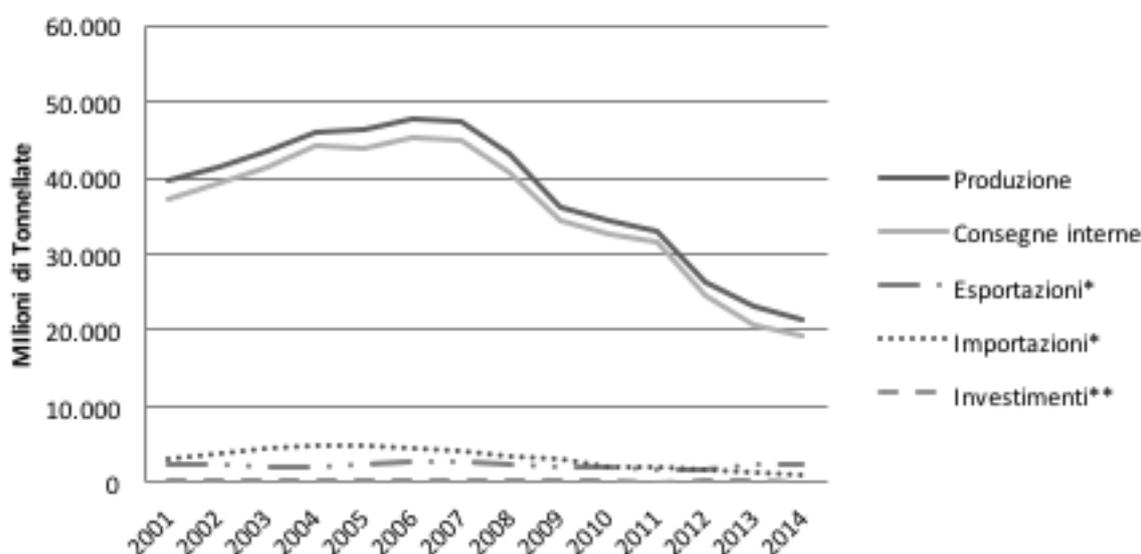


Una congiuntura di mercato così determinatasi ha costretto le imprese a rivedere le quantità offerte sul mercato interno, costringendo le società operanti nel Paese a contrarre la produzione e chiudere stabilimenti che fino al 2005 erano stati centrali nel soddisfacimento della domanda. Nel grafico si apprezza come la produzione e le consegne interne per il periodo 2001-2014 siano crollate fino a quota 20'000 (livello su cui è comunque prevista una stabilizzazione della domanda interna di medio periodo). Un andamento simile a quello appena esposto è quello che caratterizza le importazioni. Infatti, essendo le importazioni nel periodo pre-crisi pari approssimativamente all'8-10% del consumo di cemento nel Paese, una flessione dell'attività di import si traduce in una diminuzione percentuale molto più contenuta

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

rispetto a quella che ha caratterizzato la produzione domestica totale. Tuttavia, ciò che si osserva è che la diminuzione di importazioni di cemento è anch'essa determinata dalla contrazione della domanda interna del prodotto. In parole più semplici, c'è evidenza del fatto che la contrazione della produzione interna non è dovuta a un effetto sostituzione tra cemento acquistato all'interno dei confini nazionali e cemento importato. A fronte di questi dati, si può dire con certezza che la causa della crisi del settore sia imputabile esclusivamente alla diminuzione della domanda del prodotto.

Figura 7 – Produzione, import ed export di cemento in Italia



Fatte queste considerazioni, diventa necessario studiare valide ipotesi di riconversione degli ex-cementifici che siano coerenti con l'offerta del territorio in termini di competenze, risorse naturali e risorse ambientali. Tuttavia, fare attenzione solo a ciò che il territorio ha da offrire non sarebbe sufficiente: occorre guardare alla domanda esistente o nascente in quei territori, con particolare attenzione a canali non ancora perfettamente sfruttati che possano dare nuova vita a quelle aree che, in presenza della cementeria, erano fondamentali per la comunità e che ora, senza un attento reimpiego, rischierebbero di diventare per quella stessa comunità un peso costoso, soprattutto in termini ambientali.

2.2 STORIA DEL SITO E RAGIONI DELLA CHIUSURA

La storia della Cementeria Italcementi di Monselice, nonostante la sua costituzione in società risalga al 1953, ha avuto il suo inizio nel 1956 in via della Cementeria. Nel 1958 l'impianto entra in funzione e negli anni successivi, rispettivamente 1959, 1963 e 1978 vengono avviati i tre forni dello stabilimento. In quegli stessi anni comincia la coltivazione della cava di Monte Fiorin e, immediatamente dopo la

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

costruzione del terzo forno, è cominciata l'attività estrattiva della cava vicentina di Orgiano. Fin dai primi momenti, quindi, lo stabilimento si inserisce in prospettive aziendali di lungo periodo che, tra il 1996 e il 2006 varranno allo stabilimento investimenti per oltre 47 milioni di euro per adattare la cementeria alle nuove norme in materia di regolamentazione ambientale e per migliorare le performance di processo. Tuttavia, questo momento di forte spinta (che vedeva l'impiego di 110 dipendenti diretti e la produzione 2.500 tonnellate di clinker) trova termine nel 2010 per aggravarsi negli anni seguenti. Nel 2011, infatti, la produzione di clinker viene cessata, mentre nel 2015 vengono sospesi anche i processi di macinazione e di produzione del cemento.

2.3 CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

La cementeria di Monselice ha rappresentato negli ultimi decenni un impianto per la produzione del cemento centrale nel Nord Est, grazie soprattutto alla sua grande capacità produttiva, che ha superato 1 milione di tonnellate all'anno di clinker e 1,2 milioni di tonnellate di cemento. L'importanza del sito di Monselice è testimoniata anche dal numero di lavoratori coinvolti nell'impianto, che ha superato le 130 unità dirette e le 400 nell'indotto.

Come di norma negli impianti di produzione del cemento, anche a Monselice il cemento nasceva da materie prime di origine naturale scavate in giacimenti in prossimità della cementeria e sottoposte a preventivo trattamento di frantumazione per ridurne la pezzatura e agevolarne il trasporto. Queste, in particolare, sono:

- Calcare: proveniente dalla cava, gestita da Italcementi, situata nel Comune di Orgiano (VI) a 35 km dalla cementeria; il calcare frantumato veniva affidato a terzi per il trasporto in cementeria;
- Argilla: in parte veniva acquistata da terzi e in parte proviene dalla cava sociale di Buscadello (MO) gestita da terzi;
- Minerali di ferro: acquistati da terzi;
- Sabbie di fonderia: fornite da terzi;
- Ceneri da biomasse: fornite da terzi.

Le materie prime arrivavano in cementeria e venivano depositate in un capannone completamente chiuso dotato di due carriponte con benna per la loro movimentazione.

La prima fase di lavorazione era la macinazione e l'essiccazione. Le materie prime opportunamente dosate ed eventualmente addizionate con correttivi venivano trasformate in polvere finissima e avviate a deposito sotto forma di farina omogeneizzata. Le materie prime, macinate da 4 molini a circuito chiuso,

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

si riducevano alla cosiddetta farina, che veniva stoccata in 16 silos di deposito ed omogeneizzazione, con capacità complessiva di 15.000 tonnellate.

La farina veniva alimentata ai 3 forni dove raggiungeva una temperatura di 1.450° ottenendo il clinker i cui componenti conferiscono al cemento l'attività idraulica. Il clinker all'uscita dal forno veniva poi sottoposto ad un processo di raffreddamento. Per la produzione del clinker la cementeria utilizzava tre forni di progettazione Italcementi e di uguali dimensioni (lunghezza 156,30 m).

Come combustibile veniva utilizzata una miscela formata da carbon fossile e petcoke.

Il clinker prodotto veniva depositato in un serbatoio metallico della capacità di 35.000 tonnellate o nel capannone materie prime dotato di due carriponte con un'ulteriore capacità di oltre 30.000 tonnellate.

Tutto il ciclo produttivo veniva controllato e comandato da un'unica sala centralizzata entrata in funzione nel 1977. Sui quadri apparivano 24 ore su 24 tutti i dati relativi alla produzione, alla gestione e ai controlli di tutti gli impianti. I tecnici specializzati preposti erano pertanto in grado di evidenziare eventuali anomalie, mettendo in atto le azioni preventive e correttive eventualmente necessarie a riportare sotto controllo il sistema.

In un'ottica di trasparenza nei confronti della popolazione e dei Comuni vicini, dal febbraio 2005 sono disponibili i dati giornalieri delle emissioni sul sito internet del Comune di Monselice.

La fase conclusiva del processo produttivo consisteva nella macinazione del clinker con gesso ed eventuali costituenti secondari. Si ottengono così cementi adeguati ai più svariati tipi di impiego. La cementeria utilizzava per la macinazione dei cementi quattro molini a circuito chiuso. I diversi tipi di cemento venivano stoccati in 9 silos di deposito con capacità complessiva di 26.000 tonnellate.

Il cemento sfuso o in sacchi raggiungeva infine il cliente ed era pronto per ogni tipo di impiego. Nella cementeria Italcementi di Monselice, per il cemento sfuso, i clienti potevano accedere direttamente a otto corsie di carico munite di pesa carrale e controllo automatico del carico. Per il cemento in sacchi erano installati impianti completamente automatizzati con tre insaccatrici dotate di infilascchi, di due pallettizzatori e di due fasciatrici. Venivano consegnati sacchi da 25 kg su pallets.

La cementeria Italcementi di Monselice produceva nel suo stabilimento due tipologie di prodotti: il Tecnocem e il Plastocem. La cementeria era, inoltre, in grado di consegnare tutti i cementi grigi, bianchi e le malte, prodotti da Italcementi.

Tra le molte opere realizzate con i prodotti dalla cementeria di Monselice:

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

- Nuova sede della Banca del Credito Cooperativo di Cartura - Padova
- Costruzione della variante tra Monselice ed Este SS 10 - Padova
- Nuova sede TIFS - Padova
- Restauro e recupero area "Ex Autoemporio" Corso del Popolo - Padova
- Costruzione Tangenziale Nord (II^ Lotto) - Padova
- La più grande vasca di accumulo d'acqua potabile del Veneto (APS) - Chioggia
- Costruzione "Pontelongo" in calcestruzzo SCC - Chioggia
- Costruzione dei Murazzi di Sottomarina - Chioggia
- Nuova sede Facoltà di Architettura (IUAV) - Mestre

Consapevole del valore strategico dell'ambiente nello svolgimento delle attività produttive, la cementeria operava secondo un'ottica di miglioramento continuo delle attività di protezione e gestione ambientale. Le attività venivano svolte concentrando gli sforzi sulla minimizzazione degli impatti sull'ecosistema, la riduzione delle emissioni e l'ottimizzazione d'uso delle risorse, assecondando una filosofia che appartiene alla tradizionale attenzione di Italcementi verso l'ambiente e lo sviluppo sostenibile.

In quest'ottica, la cementeria Italcementi di Monselice ha ottenuto, il 15 settembre 2005, la certificazione ambientale secondo la norma ISO 14001 basata sulla prevenzione dell'inquinamento, sulla formazione e comunicazione del personale, sulla disponibilità delle informazioni al pubblico, sul miglioramento continuo e sul rispetto della normativa vigente.

L'attività estrattiva è sempre accompagnata dallo studio delle tecniche di ripristino e recupero paesaggistico. Le aree recuperate possono essere destinate ad attività agricole, alla riedificazione di ecosistemi attraverso il rinverdimento e il rimboschimento; alla creazione di aree faunistiche, ricreative, parchi naturali o giardini e all'insediamento di nuove aree di sviluppo industriale o commerciale. Un esempio della buona riuscita di recupero ambientale è la cava esaurita di Monte Fiorin, oggi utilizzata per fini agricoli.

Nella produzione del cemento sono utilizzate materie prime naturali come calcare, marna e pietra da gesso. Italcementi persegue una politica di sostituzione dei materiali naturali con materie prime alternative. Il loro utilizzo comporta, infatti, notevoli benefici ambientali dovuti a un minor consumo di risorse non rinnovabili, a una riduzione degli impatti visivi per l'estrazione in cava e al recupero di residui industriali derivanti da altri processi produttivi o di consumo, che altrimenti finirebbero in discarica. Anche a Monselice sono state usate negli anni quantità ingenti di materie prime alternative.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

I principali componenti delle emissioni atmosferiche di una cementeria sono le polveri, il biossido di zolfo (SO₂) e gli ossidi di azoto (NO_x):

- le polveri sono l'inevitabile effetto del trasporto e del trattamento dei materiali;
- il biossido di zolfo si origina dalla combustione dello zolfo contenuto nei combustibili e, in misura minore, nelle materie prime;
- gli ossidi di azoto si formano durante il processo di combustione all'interno dei forni.

Le emissioni in atmosfera della cementeria Italcementi di Monselice hanno subito notevoli riduzioni grazie all'utilizzo e al potenziamento dei sistemi di abbattimento, all'ottimizzazione dei processi mediante la scelta di appropriate tecniche di combustione e mix di combustibili. Nell'ottica di un continuo miglioramento dei propri livelli emissivi, infatti, Italcementi ha eseguito numerosi interventi sugli impianti della cementeria:

- nel 2004, trasformazione dei filtri dei tre raffreddatori del clinker da filtri a granuli ad un unico filtro a tessuto, con riduzione delle emissioni di polvere dell'85%;
- trasformazione degli elettrofiltri in filtri a tessuto degli otto impianti di macinazione e dell'omofarina con una riduzione delle emissioni di polvere dell'80%;
- applicazione a tutti i filtri di lavaggio di sistemi di lavaggio a jet in sostituzione dello scuotimento meccanico, garantendo migliori prestazioni nel tempo;
- adozione di sistemi computerizzati di gestione della tensione dell'elettrofiltro del forno, con conseguente ottimizzazione del funzionamento dello stesso;
- nuovo impianto di ricezione delle materie prime, depolverato da un moderno filtro a tessuto.

Durante l'attività della cementeria, era inoltre attivo un sistema di misurazione continua 24 ore su 24 di polveri, SO₂, NO_x e altre sostanze in corrispondenza dei forni e sul principale impianto di macinazione della farina cruda. Nel 1995, infatti, è stato attivato il controllo in continuo (24 ore su 24) delle emissioni di polvere dei tre forni di cottura e del molino del crudo n. 4. Nel 2002 Italcementi ha deciso volontariamente di estendere il monitoraggio delle emissioni del forno n. 3 a SO₂, NO_x, CO, HCl, HF, NH₃, TOC e CH₄. A fine 2004 il monitoraggio è stato esteso a SO₂, NO_x, CO per i forni n. 1 e n. 2 in accordo con le prescrizioni della Provincia di Padova. Italcementi ha poi deciso volontariamente di estendere lo stesso tipo di controllo anche alle emissioni del molino crudo n. 4.

Numerosi altri presidi e interventi di miglioramento ambientale e delle prestazioni dell'impianto sono stati realizzati negli anni, a partire dai monitoraggi sulle acque, sulla biosfera, sul rumore e sul traffico.

2.4 LA LOCALIZZAZIONE DEL SITO

Lo stabilimento è esteso su 66 ettari totali, 23 dei quali occupati da strutture della Cementeria, mentre i restanti 43 liberi da costruzioni. Il complesso si trova in Via della Cementeria, nella zona est del comune di Monselice (PD), ed è situato ai piedi del Parco Regionale dei Colli Euganei. Logisticamente, l'area è collocata a nord di Rovigo, da cui dista 27 km (25 min. in auto, 55-60 min in treno), a sud-ovest di Padova (30 min. in auto, 15-30 min in treno), da cui dista 30 km, e a sud-ovest di Venezia, da cui dista 63 km (50 min. in auto, 50-80 min in treno). Intorno all'area della Cementeria esistono diversi centri urbani di piccola dimensione.

L'area è collegata con il resto della regione grazie a strade provinciali, statali e grazie alla autostrada A13 che dista poco più di 4 km. Grazie allo sbocco sulla A13 è possibile raggiungere i centri di Padova e Bologna, l'autostrada A4 Torino-Trieste, l'autostrada A1 Milano-Napoli e alcuni tra i principali aeroporti del nord Italia.

Monselice è raggiungibile in treno perché servita da una stazione ferroviaria posta sulla linea Venezia-Padova-Bologna ed è capolinea sia della linea per Padova del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale che della linea per Mantova.

L'area è circondata prevalentemente da aree non edificate destinate alla coltivazione di cereali, vigneti e uliveti ed è attraversata da un canale navigabile usato prevalentemente a fini turistici. L'area, inoltre, è servita da tre aeroporti (Verona, Treviso, Venezia) che distano circa un'ora di auto.

2.5 LE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE E IL TESSUTO PRODUTTIVO

Per quanto concerne le attività produttive, esiste una fitta rete di infrastrutture che offre continuità territoriale tra i distretti industriali veneti. L'area di Marghera a Venezia, la Zona Industriale di Padova (ZIP) e il distretto di Vicenza sono collegati dalla A4. L'area di Monselice si trova nell'intersezione tra la A13, la SS16 e la SS104 ed è per questa ragione particolarmente accessibile. Nel territorio di Monselice sono insediate realtà legate a macchine per l'industria, in particolare refrigerazione e condizionamento industriale, giocattolo e new economy.

La zona di Monselice presenta inoltre due nuove strutture che animano il tessuto produttivo locale:

- il polo ospedaliero;
- la zona artigianale-commerciale;

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Il polo unico ospedaliero, che riunisce gli ospedali della ULSS 17, si presta ad essere luogo dedicato non solo ai degenti, ma anche ai cittadini: a quest'ultimi sono rivolti infatti servizi di intrattenimento e culturali quali gli esercizi commerciali e di ristorazione, l'auditorium, il parco e la foresteria, che allo stato attuale presenta 11 camere.

La “Nuova zona artigianale-commerciale via Rovigana-Campestrin”, in fase di costruzione, trasforma l'ex area artigianale di San Bortolo in un polo agro-alimentare, la cui denominazione sarà Agrologic: l'accordo tra la ditta Cervet e il Comune di Monselice prevede la realizzazione di un complesso di 133mila metri quadri, articolato in un centro a basso impatto ambientale per la produzione, la lavorazione, il confezionamento, il magazzinaggio e la distribuzione di prodotti agroalimentari. Da segnalare è la presenza di Aspiag Service, concessionaria del marchio Despar nel Nordest, in qualità di partner specializzato dell'azienda Cervet, per lo sviluppo di Agrologic: l'hub agro-alimentare ospiterà dunque anche un maxi polo logistico di Aspiag.

Figura 8 – Mappa del cementificio di Monselice e delle principali infrastrutture logistiche



Fonte: elaborazioni NE Nomisma Energia

Le aree agricole, in cui è diffusa la coltivazione di cereali, vigneti e uliveti, coprono la quasi totalità dei territori non edificati della Bassa Padovana. Tuttavia, da questi sono da escludere i rilievi dei Colli Euganei e parte degli argini dei corsi d'acqua. Tra i corsi d'acqua sono importanti da notare il fiume Adige e l'ambito fluviale del Tasina Tergola Ronahette Baccaglione.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

In questa cornice, l'ex cementeria è in un'area riconosciuta come Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS). Questo aspetto è particolarmente significativo: qualunque operazione di riconversione deve essere compatibile con tali caratteristiche ambientali.

In tale direzione, i documenti di pianificazione territoriale dettano indirizzi precisi per l'area dell'ex cementeria: su scala provinciale sono previsti interventi di recupero e integrazione della biodiversità e politiche rivolte alla fruizione turistica. A questo si deve aggiungere che Monselice è sulla tratta Venezia-Padova-Rovigo del sistema ferroviario metropolitano regionale in fase di realizzazione.

Su scala locale, occorre osservare che l'area è delimitata da fascia boscata (parte strutturante del sistema ambientale – Isole ad elevata naturalità PAT Monselice) e che il Piano ambientale del Pado dei Colli Euganei indica l'area di Monselice come zona a destinazione speciale da destinare ad aree attrezzate con strutture d'appoggio di natura ricettiva e per la ristorazione e per lo sport.

Fatte queste riflessioni, è necessario fare riferimento ad alcune delle attività presenti sul territorio, la cui conoscenza è indispensabile per un percorso decisionale informato:

- **Cultura e svago:**

- Una pista ciclabile circonda il parco dei Colli Euganei e integra le escursioni dei Colli Euganei di cui Monselice è una delle Città Murate. La pista attraversa il centro del comune di Monselice e, nel punto di maggiore vicinanza, dista soli due chilometri dall'ex cementeria. La strada che si percorre per effettuare la deviazione che dalla pista ciclabile conduce alla cementeria è via della Cementeria.
- Un Canale traversabile, usato prevalentemente per scopi turistici, interseca l'area di Monselice. Il canale è sito in prossimità della pista ciclabile. Anche questo, nel punto di maggiore vicinanza alla cementeria, dista 2 chilometri dalla stessa.
- Nei pressi dell'area di Monselice sono presenti il Comune di Abano Terme (20 km) e Montegrotto Terme (17 km), ben collegati a Monselice in termini di infrastrutture stradali e ferroviarie. La cementeria, essendo molto vicina alla SR10, si trova su una delle strade che conducono ai due comuni per l'accesso da Sud Ovest.
- Nei pressi dell'area di Monselice è presente il Parco Valcorba (17 km), parco divertimento ad alta attrattività turistica. Tuttavia, se si esclude l'autostrada A13, l'ex cementeria non è direttamente situata su strade di passaggio per l'accesso al parco.

Per quanto riguarda la formazione e la ricerca, i centri universitari di riferimento della zona sono i seguenti: l'Università degli studi di Padova (PD), l'Università Ca' Foscari (VE), l'Università degli studi di Verona (VR), l'Università degli Studi di Trento (TN) e l'Università degli Studi di Brescia (BS). Se

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

in questa trattazione ha poco significato elencare i centri di ricerca attivi in campo letterario, maggiore attenzione meritano i parchi scientifici. In particolare, cinque sono i parchi che circondano la Bassa Padovana: l'Istituto di Geobotanica (PD), il Parco Scientifico Galileo (PD), l'Istituto di Fisica della Materia (PD), l'H-Farm (TV), il Vega Park (VE), l'IRP Biotech (VI) e lo Star Park (VR).

Prima di passare ai capitoli successivi relativi alle ipotesi di riconversione, occorre segnalare alcuni di quelli che sono gli indirizzi della pianificazione su scala provinciale e locale, in modo da avere contezza degli elementi in stato di evoluzione in questi anni che riguardano da vicino l'area di Monselice. In termini di tessuto produttivo e di reti di collegamento, su scala provinciale è da segnalare che sono in attuazione interventi infrastrutturali per ridurre i flussi di attraversamento nelle strade entro il 2020: sono previste complanari alla A13 da Battaglia a Monselice per ridurre volumi di traffico sulla SS16 e la conclusione del tratto mancante della SR10 che permetterà di entrare nella A31 di nuova realizzazione. A questo si aggiunga che Monselice figura da potenziare nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della "Sintesi interpretativa e valutativa dell'uso attuale del suolo urbanizzato", che ha individuato due poli produttivi da confermare e potenziare con l'intento di ridurre la polverizzazione che caratterizza molte aree urbane. Monselice è parte di uno di questi due poli.

Su scala locale, cioè con specifico riferimento all'area di Monselice, è previsto l'ampliamento:

- dell'area produttiva a sud di Monselice (ATO - Ambito Territoriale Omogeneo 4.1), di rilevanza a livello provinciale;
- dell'area destinata a servizi di interesse regionale (ATO 5.1), tra i quali il nuovo Ospedale Unico in corso di ultimazione e
- dell'area della cementeria Italcementi (ATO 4.4).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Zona limitrofa (1-10 Km)	Descrizione
Infrastruttura a stradale	Autostrada A13 (4 km) SS16 (3 km) SR10 (2,5 km) SP6 (1 km)
Ferrovia	Stazione ferroviaria di Monselice (2,2 km)
Centro città	La zona dista circa 2,5 km dal centro cittadino di Monselice
Punti di interesse sportivo/turistico	Colli Euganei (1 km) Pista Ciclabile (2 km) Canale (2 km)
Zona allargata (10-60 Km)	Descrizione
Infrastruttura a stradale	Autostrada A4 (31 km)
Principali città	Venezia (63 km) Rovigo (27 km) Padova (30 km)
Località turistiche	Città Murate (Montagnana, Este, Monselice) Abano Terme (19 km) Montegrotto Terme (16,4 km)
Parchi divertimento	Parco Valcorba (19 km)
Centri Commerciali	L'Airone (Monselice) L'Estense (Este) Lando (Tribano) Ipercity (Albignasego) Centro Commerciale Giotto (31 km) DeltaPo Family Destination Outlet (44,8 km) Noventa di Piave (88,5 km) Mantova Outlet Village (110 km) Castel Guelfo The Style Outlet Village (119 km) Fidenza Village (158 km) Palmanova Outlet Village (163 km) Franciacorta Outlet Village (177 km)
Università e Ricerca	Presenti a Monselice: Università Telematica, Specializzazione in progettazione turistico-culturale (sede decentrata dell'Università di Padova, Facoltà di Lettere), Specializzazione Archeologica (sede decentrata dell'Università di Padova, Facoltà di Lettere), Scienze infermieristiche Università degli studi di Padova (27,4 km) Università Ca' Foscari (>60 km) Parco Scientifico Galileo (28 km) Università di Padova - Campus di Agripolis (28 km) Istituto di Fisica della Materia (29 km) Vega Park (58 km)

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Zona allargata (>60 Km)	Descrizione
Aeroporti	Venezia (70 km) Treviso (73 km) Verona (83 km) Bologna (96 km)

3 LA RICONVERSIONE DEL CEMENTIFICIO DI MONSELICE

3.1 LE IPOTESI DI RICONVERSIONE DEL CEMENTIFICIO

Il documento si prefigge di indicare le soluzioni di riconversione dell'ex cemeniera più interessanti sotto il profilo economico, che dovranno essere vagliate e selezionate dalle Autorità locali, definendo conseguentemente le strategie per la loro attuazione (tempistica autorizzativa, interventi pubblici, ricerca di investitori, ecc.), una volta effettuata un'analisi di maggiore dettaglio sulle soluzioni ritenute più idonee.

Il Comune intende affrontare questo specifico e rilevante caso di riconversione in una prospettiva di democrazia locale organizzata e funzionante, nell'ottica di uno sviluppo del territorio che tenga conto del sito, dell'ambiente, della creazione di posti di lavoro e con una visione ampia che vada oltre il Comune di Monselice. A tal fine, la stessa Amministrazione comunale ha sottolineato la necessità di una nuova programmazione della viabilità di Monselice, con la costruzione di infrastrutture adeguate al completamento del progetto di riconversione dell'area Italcementi, legata in particolare a:

- un allacciamento alla SR10, mediante una rotatoria a Marendole e un sovrappasso sulla ferrovia Monselice-Mantova;
- un collegamento con via Valli, con una nuova viabilità all'interno e all'esterno dell'area;
- un secondo casello autostradale sulla Monselice Mare, all'intersezione con la A13, già in corso di programmazione e di realizzazione.

In coerenza con quanto concordato tra le Amministrazioni locali e il Committente nel Protocollo di Intesa sottoscritto da Regione Veneto, Provincia di Padova, Comune di Monselice e Italcementi entrato in vigore il 9 marzo 2017, l'analisi condotta è stata realizzata tengono conto delle linee guida richieste per la redazione del Master Plan, che si riportano di seguito:

- potenziale riconversione dello stabilimento, nell'ottica della razionalizzazione degli usi del suolo e del contenimento del suo consumo;
- valorizzazione e sviluppo del territorio;
- valorizzazione di eccellenze del Veneto;
- attenzione alle dinamiche occupazionali con prelazione a favore delle maestranze della società;

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

- sostenibilità economico finanziaria dell'operazione;
- sostenibilità sociale, culturale e ambientale, anche in termini di inserimento nel paesaggio delle nuove funzioni.

Il Protocollo, tra l'altro, definisce l'impegno, ad opera dell'Amministrazione Pubblica, nei diversi progetti di valorizzazione e potenziale riconversione dell'area, a coinvolgere il sistema regionale di promozione del turismo e degli operatori di questo settore e l'utilizzo degli strumenti disponibili per la predisposizione di un contesto attrattivo per nuove iniziative e per incentivare investitori qualificati, nazionali e non.

Si è partiti con la raccolta e la sistematizzazione delle analisi già sviluppate sul territorio ed in particolare quella proposta dallo Studio "Bianco + Gotti Architetti" relativo alla futura trasformazione dell'area della cementeria Italcementi di Monselice e dall'analisi dei progetti di sviluppo già realizzati, come ad esempio quello sulle energie rinnovabili di cui era stata promotrice l'Amministrazione comunale.

Durante il periodo marzo-settembre 2017 sono stati svolti diversi incontri con stakeholder e imprenditori del territorio e nazionali per comprendere la fattibilità di massima delle varie idee emerse dal territorio e nuove proposte.

Le soluzioni individuate sono le seguenti, ordinate in base al grado di sostenibilità economica e fattibilità:

Soluzione progettuale	Grado di sostenibilità economica
Energia rinnovabile e agricoltura di pregio	Medio
Geotermia e serricoltura	Medio
Centro del Lusso	Medio*
MUPPE	Basso
Wellness Lifestyle e ristorazione	Basso
Parco tematico	Basso*

* Il grado di fattibilità è condizionato alla risoluzione delle problematiche indicate nella scheda progettuale.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Oltre alle suddette ipotesi, nel documento è stata ricompresa anche una scheda relativa ad una “*call for proposal*” per manifestazioni di interesse volte a raccogliere idee originali sulla possibilità di riconversione del sito, in equilibrio con il territorio e con la progettualità locale in corso di realizzazione.

Oltre alla tavola di sintesi con il rating del grado di fattibilità, sono state elaborate le schede relative ai singoli progetti.

Va inoltre evidenziato che se si presentasse l’opportunità, sarebbe auspicabile una riconversione con attività industriali a basso impatto ambientale e rispettose delle risorse ambientali di elevato pregio, in modo da valorizzare le competenze e il *know how* delle maestranze dell’ex cementificio.

3.1.1 ENERGIA RINNOVABILE E AGRICOLTURA DI PREGIO

Una proposta riguarda l’agricoltura di pregio, in quanto l’area in questione può essere coltivata per colture vitivinicole DOC e DOCG. La produzione di prosecco, in particolare, ha visto negli ultimi anni una crescita senza precedenti di vendite di export. Nel 2016, infatti, le vendite complessive (mercato domestico + estero) di Prosecco DOC sono state pari a 410 milioni di bottiglie, in forte crescita rispetto agli anni passati: tra il 2010 e il 2016 le vendite totali di Prosecco hanno, difatti, registrato un tasso di crescita medio annuo a doppia cifra (+19,4%), mentre quelle dei principali competitor esteri (lo Champagne francese e il Cava spagnolo) sono rimaste pressoché stabili.

Focalizzando l’attenzione sugli scambi internazionali di vino, quella degli spumanti rappresenta la categoria ad aver registrato negli ultimi anni la dinamica di crescita più rilevante. Tra il 2010 e il 2016, le esportazioni in quantità di vini spumanti sono, difatti, cresciute ad un tasso medio composto annuo (CAGR) del +6%, contro un appena +0,6% registrato nel medesimo periodo dagli imbottigliati.

A trainare le esportazioni di bollicine nel mondo è l’incredibile successo del Prosecco, le cui vendite sui mercati esteri hanno messo a segno tra il 2010 e il 2016 un tasso di crescita medio annuo di ben il +30%. Grazie a tali trend, nel giro di qualche anno il Prosecco si è affermato il vino sparkling più esportato nel mondo in termini di volumi.

Nella porzione del sito Italcementi già attualmente ad uso agricolo, potrebbe infatti essere coltivato prosecco: la fattibilità di un simile intervento sarebbe tuttavia vincolata all’autorizzazione delle superfici agricole e all’acquisizione delle autorizzazioni di prosecco, che dovrebbero essere specificatamente destinate al progetto di riconversione dell’area Italcementi.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Ulteriori coltivazioni di pregio potranno riguardare anche colture idroponiche, una pratica da tempo sviluppata nel Nord Europa e di crescente interesse anche nel nostro Paese.

L'agricoltura di pregio trova anche come opportunità il recente investimento che si sta realizzando relativo al polo logistico di Aspiag che potrebbe commercializzarne i prodotti locali.

Ovviamente, per ragioni di tipo tecnico ed economico, tale produzione non riutilizzerebbe le strutture esistenti, pertanto il recupero di queste potrebbe essere ottenuto attraverso l'integrazione con le fonti rinnovabili. Circa le energie rinnovabili, gli spazi disponibili del sedime offrono infatti ampie possibilità di integrare diverse fonti fra di loro: fotovoltaico, bioenergie e geotermia.

Nel caso del fotovoltaico, si presenta la soluzione di impianti ad inseguimento solare, da realizzare sulle superfici già occupate attualmente da strutture al fine di evitare costose demolizioni e ripristini. Inoltre, l'obiettivo sarebbe quello di sfruttare l'abbattimento dei costi verificatosi negli ultimi anni che ha portato questi impianti a produrre elettricità a costi allineati a quelli delle fonti tradizionali.

Per quanto riguarda le bioenergie, occorre sottolineare sin da subito che non si prospettano soluzioni in cui vi sia una combustione nel sito, pertanto non vi sarebbe alcuna emissione di gas nocivi: si tratterebbe infatti di produrre biometano attraverso la raffinazione di biogas prodotto da coltivazioni dedicate e venderlo alla rete, senza una sua utilizzazione in impianti di combustione in sito. Contestualmente, in questa soluzione, sarebbe possibile effettuare coltivazioni di pregio, in particolare vitigni di uve prosecco o altre colture idroponiche. L'impianto di produzione di biometano a partire da biogas potrebbe utilizzare colture dedicate prodotte nei dintorni, reflui zootecnici e scarti e sottoprodotti della produzione di prosecco. Occorre tenere presente, inoltre, che nei prossimi anni, visto l'avvicinarsi del periodo di incentivazione dell'energia prodotta, diventerà necessario valutare una potenziale riconversione degli impianti a biogas attualmente esistenti: un impianto di *upgrading* di biogas a biometano nel sito Italcementi, quindi, potrebbe essere utilizzato per convogliarvi anche il biogas prodotto da diversi impianti a biogas già attivi in zona, mantenendo gli attuali livelli occupazionali e migliorando gli standard ambientali di oggi. Un impianto di produzione di biogas con successivo *upgrading* a biometano non produce infatti alcun tipo di emissioni in atmosfera, dal momento che il biometano verrebbe immesso nella rete esistente di distribuzione del gas naturale e verrebbe utilizzato presso gli utenti finali per i comuni utilizzi (riscaldamento, cottura, autotrazione, ecc.).

Per quanto riguarda infine la geotermia, si rimanda al capitolo successivo relativo a coltivazioni in serra, dove questa fonte rinnovabile potrebbe integrarsi al meglio.

3.1.2 GEOTERMIA E SERRICOLTURA

Una proposta progettuale di particolare interesse riguarda l'utilizzo delle risorse geotermiche locali per la produzione di calore da utilizzare in loco per coltivazioni agricole di pregio in serra.

Come noto, infatti, l'area dei Colli Euganei è una delle zone più ricche di risorse geotermiche in Italia, al punto che oggi il Veneto risulta, dopo la Toscana, la Regione dove queste sono maggiormente sfruttate per l'utilizzo diretto o indiretto del calore del sottosuolo. Secondo i dati pubblicati dal GSE, infatti, escludendo gli usi geotermici per la produzione di energia elettrica, che in Italia riguarda solo la Toscana, il Veneto rappresenta la seconda regione per utilizzo di calore geotermico a livello nazionale, dopo solo la Toscana.

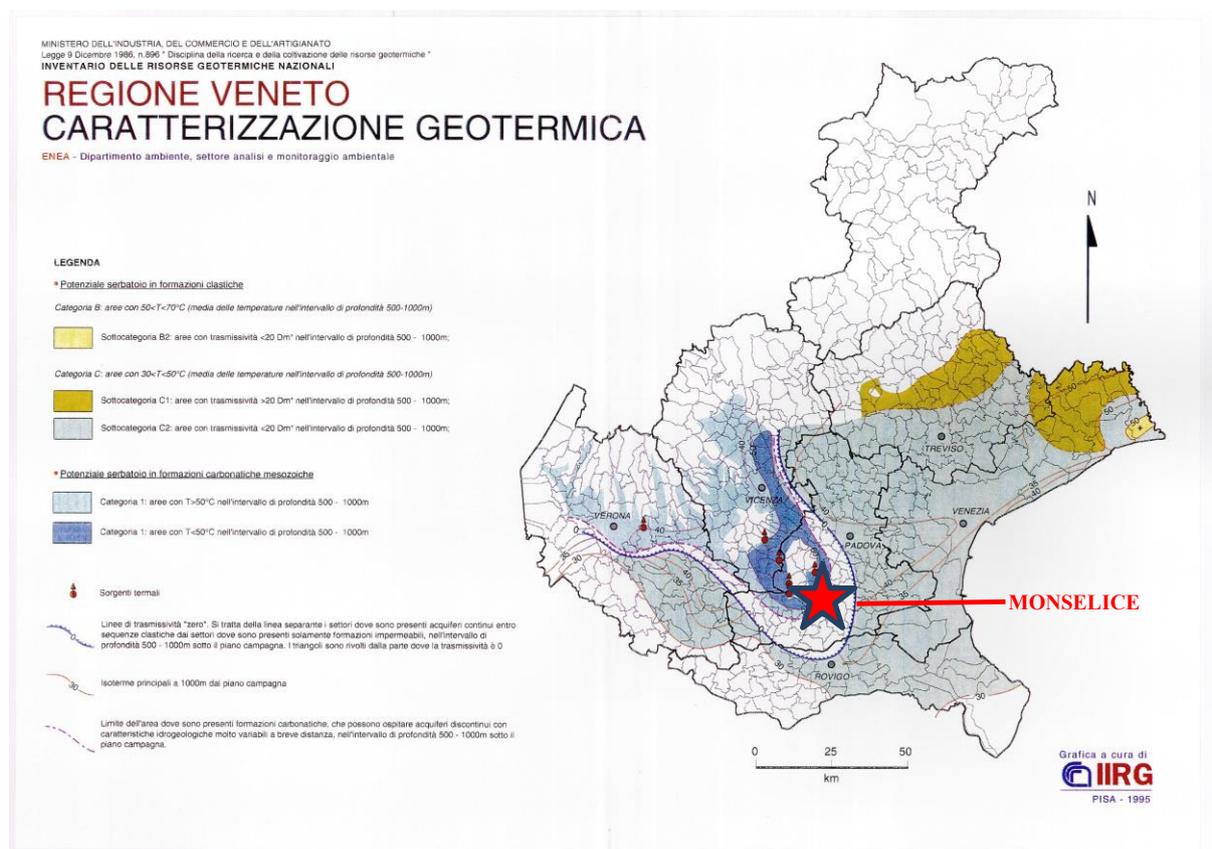
Visto il buon potenziale geotermico, in Veneto le applicazioni pratiche della geotermia risalgono a diversi decenni fa e spaziano dal riscaldamento civile agli utilizzi fisioterapici nel comprensorio idrotermale dei Colli Euganei, soprattutto nei Comuni di Abano, Montegrotto Terme, Battaglia Terme e Galzignano. A Galzignano, in particolare, è documentata da tempo la presenza di serre per la coltivazione di piante ornamentali e fiori, riscaldate con acque a 65 °C, e ulteriori serre riscaldate da calore geotermico stanno nascendo negli ultimi anni in tutta l'area.

Peraltro, secondo i dati dell'Ufficio Nazionale Minerario per gli Idrocarburi e le Georisorse (UNMIG), in Comune di Monselice esiste già attualmente una sorgente geotermica denominata "La Cava".

L'area dei Colli Euganei, come evidenziato nella figura che segue, è dotata di un buon potenziale di risorse geotermiche relative alla presenza di acquiferi in sorgenti calde ed in pozzi con temperature inferiori a 90 °C e a basse profondità (fino a 600 metri).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Figura 8 – Caratterizzazione geotermica del Veneto

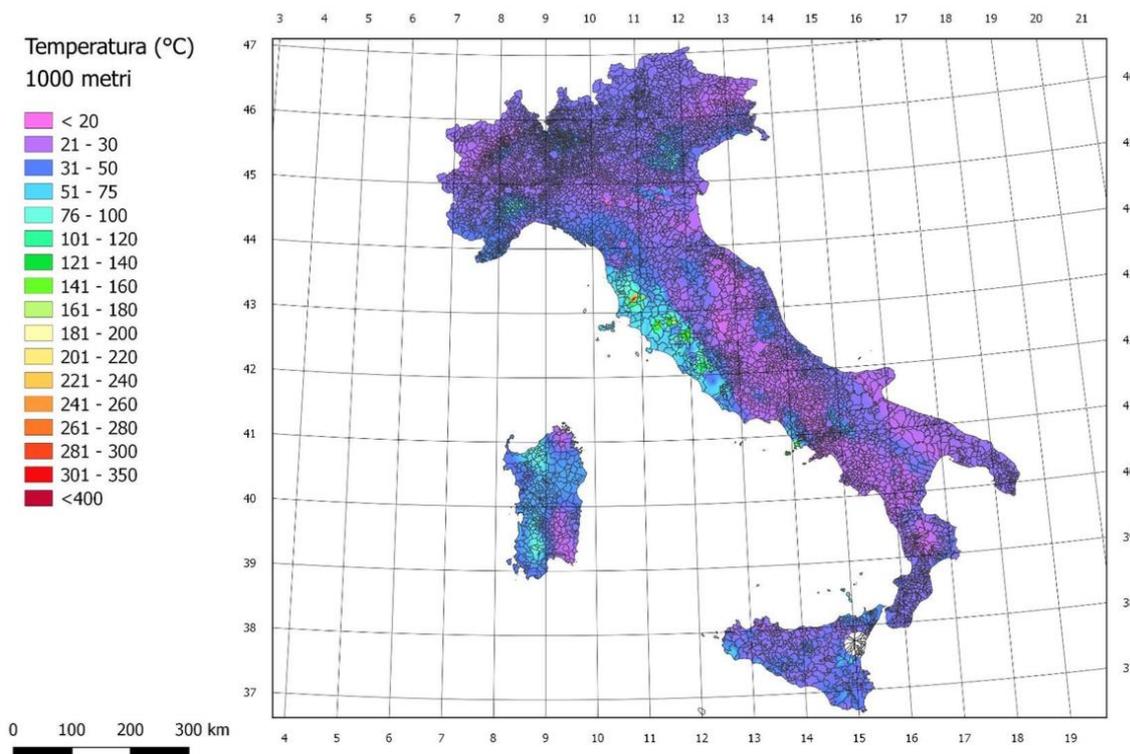


Fonte: UNMIG, dati al 31 dicembre 1994, aggiornamento del 23 febbraio 2010

Sulla base della zonazione del potenziale geotermico italiano, nel Comune di Monselice risulta una temperatura media a 1.000 metri di profondità di circa 67°C , che sale a 82°C a 2.000 metri e a 105°C a 3.000 metri.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Figura 9 - Mappa delle temperature sotterranee a 1.000 metri di profondità



Fonte: UNMIG, dati aggiornati a marzo 2017

L'utilizzo di calore diretto da geotermia in Italia, nel 2015, ha raggiunto 4.778 TJ (circa 115 ktep). Attualmente, l'utilizzo prevalente del calore geotermico, in Italia come in Veneto, riguarda usi termali, che a livello nazionale, nel 2015, hanno rappresentato oltre il 55% dei consumi diretti di energia geotermica, per un totale di 2.639 TJ (circa 64 ktep). Nel Veneto, il dato si attesta su 1.613 TJ (circa 39 ktep), pari ad un terzo dei consumi geotermici totali nazionali (considerando solo quelli diretti, escludendo quelli per la produzione di energia elettrica e il teleriscaldamento).

Per quanto riguarda il calore geotermico per il riscaldamento di serre agricole, in Italia questo utilizzo ammonta a circa 590 TJ, ed è sfruttato in 15 impianti. A Galzignano da tempo esistono applicazioni geotermiche per il riscaldamento delle serre, e negli ultimi anni se ne sono sviluppate altre, anche grazie agli incentivi legati agli impianti a fonti rinnovabili e ad interventi di efficienza energetica (come nel caso dei cosiddetti Certificati Bianchi).

I prodotti delle colture serricole possono trovare anche come opportunità di commercializzazione il recente investimento che si sta realizzando relativo al polo logistico di Aspiag.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Il calore geotermico potrebbe essere valorizzato anche tramite una rete di teleriscaldamento a servizio delle aree limitrofe allo stabilimento. Il centro abitato di Monselice dista un paio di chilometri dal cementificio, per cui ad una distanza in teoria relativamente conveniente per un sistema di teleriscaldamento, sebbene un sistema di questo tipo sarebbe di maggiore interesse se accoppiato ad interventi di nuova edificazione.

3.1.3 CENTRO DEL LUSO E DELLE ECCELLENZE VENETE

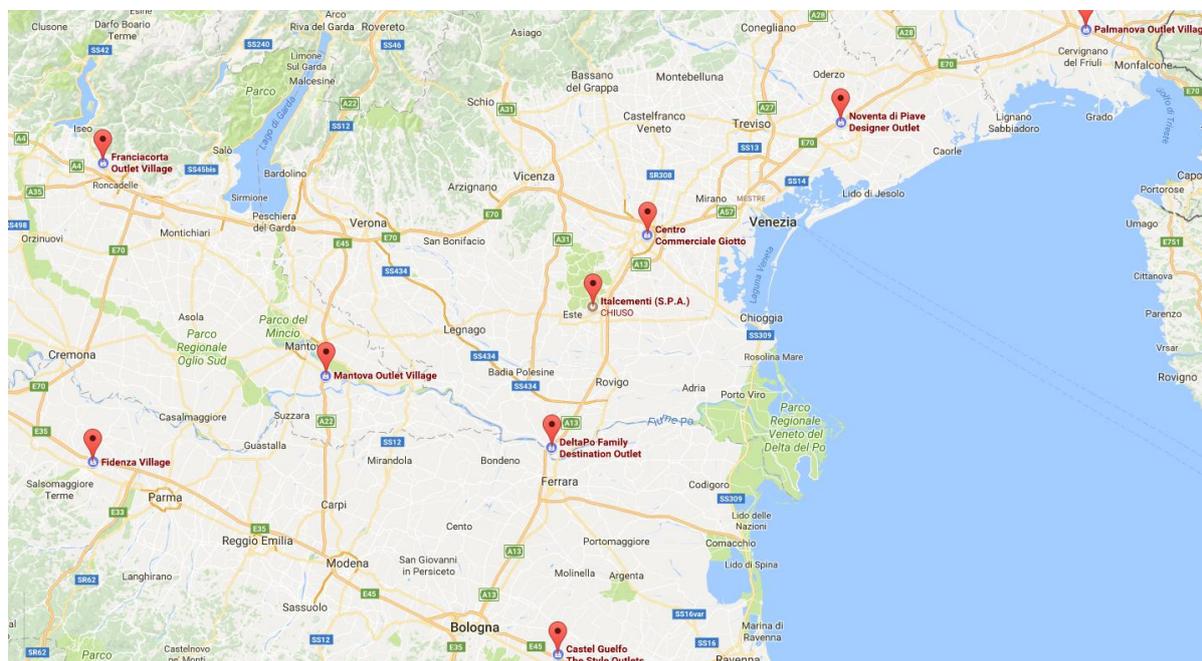
Il centro commerciale di lusso si estrinsecerebbe in una struttura di medie dimensioni cui farebbero capo principalmente numerosi punti vendita di marchi prestigiosi ed eccellenze venete; inoltre, verrebbero anche forniti servizi aggiunti, come ad esempio aree adibite allo svago e alla ristorazione dei clienti.

Non sono molto diffusi attualmente i centri del lusso per cui ad oggi risultano carenti dati specifici riferiti a questo segmento, mentre sono più diffusi gli outlet, pertanto i dati relativi a questi centri possono fornire elementi analitici a supporto dell'analisi conoscitiva.

Gli outlet village negli ultimi anni presentano in Italia dei trend positivi, con una crescita sia del volume complessivo delle vendite che delle visite. Nel 2016 il mercato presentava vendite a livello globale per 22 miliardi di euro, pari al 10% del valore complessivo del mercato commerciale. L'andamento estremamente positivo di questi centri dello shopping si riscontrano anche attraverso l'intensa crescita degli investimenti impiegati nella loro espansione sul territorio italiano: si registrano nuove aperture nel prossimo biennio (a Fasano, a Sanremo e a San Marino), aperture recenti (presso Settimo Torinese, Occhiobello e Agira) e nuovi ampliamenti (a Serravalle, con 40 nuovi negozi, e a Rodengo Saiano, che vedrà l'apertura di 30 nuovi punti vendita).

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Figura 10 – Localizzazione degli outlet nel Nord Est



Fonte: elaborazioni Nomisma e NE Nomisma Energia

Generalmente, i factory outlet center sono situati in luoghi lontani dai principali centri urbani, seppur facilmente raggiungibili attraverso infrastrutture stradali. Occorre evidenziare come la scelta localizzativa di questi shopping centre sia caratterizzata da una certa tipicità: si collocano preferibilmente vicino a più agglomerati urbani ubicati in prossimità delle uscite autostradali e superstradali, secondo una logica di minimizzazione dei costi di trasporto affrontati dai consumatori che costituiscono il bacino di utenza potenziale. Questi insediamenti commerciali privilegiano inoltre locazioni extraurbane, al fine di poter disporre di vaste superfici ad un costo inferiore rispetto al centro città.

I fashion district si caratterizzano inoltre per essere vicini a bacini ad ampio flusso turistico: ne sono un esempio Noventa di Piave, che convoglia a sé parte del turismo veneziano; gli outlet di Incisa e Barberino, che sfruttano la loro vicinanza con Firenze per attrarre numerosi turisti; o ancora il nuovo outlet di Agira, che incanala il turismo proveniente sia dalle vicine costiere catanese e ragusana, sia dalla costiera occidentale (Agrigento e Palermo distano da Agira all'incirca un'ora e mezzo di macchina).

Il sito della cementeria si colloca al centro di un'area dove in un raggio di 200 km da Monselice si possono trovare nove poli, di cui tre di lusso (Noventa di Piave Designer Outlet, Fidenza Village e il recente "T Fondaco" di Venezia) a conferma del dinamismo dell'area. Occorre sottolineare che alcuni

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

esperti del settore, coinvolti per una valutazione preliminare di un polo del lusso con anche le eccellenze venete, suggeriscono cautela rispetto all' idoneità dell' area. Tuttavia, se venissero realizzati interventi infrastrutturali specifici (urbanizzazione, suddivisione in lotti, viabilità di accesso, realizzazione del secondo casello autostradale, ecc.) l' area potrebbe diventare più appetibile per potenziali investitori.

3.1.4 MUPPE (POLO MUSEALE)

Una proposta alternativa di riconversione del cementificio di Monselice riguarda la realizzazione di un polo museale, che allo stato attuale dei progetti presentati all' Amministrazione comunale di Monselice consisterebbe in un Museo dei Parchi e dei Paesaggi Europei (MUPPE)¹.

Secondo i proponenti, una delle ragioni che rendono il progetto interessante è il crescente carico ambientale esercitato dal flusso turistico nell' area di Venezia che nel 2015 aveva già superato i 10 milioni di presenze turistiche². L' esigenza di trovare alternative turistiche valide all' epicentro di Venezia crea l' occasione per progettare un' area attrattiva di grande dimensione con una visione molto ambiziosa che, tuttavia, determina la necessità di investimenti dell' ordine di decine di milioni di €, peraltro finanziati con il concorso di enti pubblici italiani o europei.

La logistica di Monselice, inoltre, si presta alla soluzione turistica anche per la presenza della linea ferroviaria che collega la città con Padova, Venezia, Vicenza, Bologna, Verona nell' arco temporale di circa un' ora.

Ispirato al museo MUSE di Trento, il progetto del MUPPE riutilizzerebbe la grande "basilica" centrale del cementificio, dove verrebbero realizzate mostre tematiche itineranti, una sala del Parco dei Colli Euganei, salette dei 28 Paesi europei e percorsi multimediali, oltre ad una serra con la flora dei Colli Euganei, un auditorium, un museo del cemento, un' area ristorazione e una "reception degli alberghi diffusi", dal momento che il MUPPE vorrebbe candidarsi come centro nevralgico per gestire l' offerta di servizi turistici e alloggi per l' area di Monselice e dintorni. Il riutilizzo del corpo principale della cementeria permetterà di ospitare circa 15.000 mq di superficie di pavimento.

Si tratterebbe di un progetto articolato e legato al territorio non soltanto locale, ma con uno sguardo più ampio e rivolto all' intero arco europeo. Occorre evidenziare che rispetto alle recenti tendenze di

¹ Il progetto del MUPPE è stato presentato il 29 gennaio 2017 dall' Arch. Davide Ruzzon.

² Fonte: Istat, Movimento turistico in Italia anno 2015, 22 novembre 2016.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

evoluzione e sviluppo dell'offerta museale, un ruolo sempre più importante lo stanno assumendo le iniziative legate alle reti museali nell'ambito di territori regionali o di area vasta; iniziative che consentono anche per certi versi di raggiungere indirizzi gestionali economicamente e finanziariamente virtuosi.

Nel caso del MUPPE, in quanto iniziativa di carattere intrinsecamente sovraregionale, un elemento certamente positivo sarebbe quello appunto di essere connesso con altri luoghi europei. Il progetto del MUPPE, infatti, prevede una partnership tra il Parco dei Colli Euganei e i Parchi di Slovenia e Germania.

Da anni in Italia si sta verificando una significativa crescita dell'offerta culturale e in particolare di quella museale. Ciò anche nell'ambito di una più ampia diversificazione dell'offerta di servizi alla società intera e nel quadro di uno sviluppo dichiaratamente più sostenibile.

Questo processo ha avuto luogo soprattutto negli anni '90 e nei primi anni duemila, quando in Italia, come pure in Veneto, sono stati istituiti quasi la metà dei musei attualmente attivi nel nostro Paese. Su un totale di 4.976 musei attivi in Italia a fine 2015, infatti, ben 2.216 sono stati istituiti in questo periodo (44% del totale). In Veneto, i numeri sono simili: su 315 musei attivi, 127 sono nati tra il 1990 e il 2005 (40%).

La struttura dell'offerta culturale in Veneto consiste, come detto, in 315 musei attualmente attivi, di cui 193 di proprietà pubblica e i restanti di proprietà privata. Si tratta per lo più di musei veri e propri (290), soprattutto d'arte (59), di storia (51), di etnografia e antropologia (49), storia e scienze naturali (35), tematici (34) o archeologici (33), mentre risultano secondari, come ovvio per la natura di questi siti, le aree archeologiche (3) e gli altri monumenti o complessi monumentali (22).

Tra quelli di proprietà pubblica, 20 sono di proprietà statale (soprattutto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), 1 di proprietà regionale, 6 di proprietà statale e ben 136 di proprietà delle Amministrazioni Comunali. Tra i musei di proprietà privata, si distinguono per numerosità quelli in capo ad associazioni di varia natura (riconosciute e non, rispettivamente 28 e 19), ad enti ecclesiastici o religiosi (21), a fondazioni non bancarie (18) e a privati cittadini (14).

Il numero di visitatori dei musei veneti ha superato nel 2015 gli 8 milioni, di cui paganti oltre l'80% di questi. Si tratta di numeri molto significativi anche in termini di sostenibilità economica delle strutture museali, considerando che in Italia il dato medio dei visitatori paganti si è attestato nel 2015 a poco più del 57%.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

In generale, il bilancio economico di un'istituzione museale è strutturato nel seguente modo, distinguendo tra entrate e uscite. Tra le entrate rientrano l'autofinanziamento e i finanziamenti esterni. Nel primo caso si tratta tipicamente dei biglietti, degli abbonamenti, dei servizi resi all'utenza (caffetteria, ristorazione, bookshop, guardaroba, visite guidate, ecc.); nel secondo caso, invece, dei trasferimenti dell'Ente proprietario del museo, di altri trasferimenti pubblici, di donazioni, sponsorizzazioni, e così via. Tra le principali voci di uscita rientrano le spese di funzionamento del museo (personale, gestione e manutenzione), quelle per la gestione delle collezioni (studi e ricerche, registrazioni inventariali, restauri delle collezioni e dei contenitori) e per i servizi al pubblico (mostre, conferenze, attività didattica, ecc.), oltre agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria qualora risultassero necessari.

La fattibilità economico-finanziaria si basa su una combinazione di attivazione dei prestiti attraverso i fondi della BEI per finanziare le opere di conversione dello stabilimento che richiedono un intervento pubblico in termini di accordo con la pubblica amministrazione/ministeri e i fondi del programma Europa Creativa che finanzia il sostegno alle attività di promozione di circolazione transnazionale, rafforzamento delle capacità dei settori culturali e creativi di operare a livello transnazionale e rafforzamento del settore audiovisivo. Per il MUPPE, le risorse finanziarie di questo programma potranno essere utilizzate per produrre i contenuti video ed audio da rendere fruibili nelle sale dei paesi membri, nonché per finanziare gli allestimenti tecnologici interni al MUPPE quali nuovi prodotti multimediali. Per attingere ai fondi sarà necessario creare una partnership tra minimo 3 soggetti in diversi paesi europei, e sono stati individuati i corrispondenti MUPPE in Italia, Slovenia e Germania. Il punto di debolezza principale sono i tempi lunghi di attuazione dovuti anche dall'intervento pubblico.

Secondo quanto indicato dai proponenti del MUPPE, il costo di realizzazione del museo è stimabile in circa 40 milioni di euro, comprendenti il costo di demolizione e trattamento dei materiali, la progettazione e tutto ciò che è inerente la realizzazione del Museo e il Marketing. Il quadro economico complessivo comprenderà anche la realizzazione dei macro terrazzamenti e le infrastrutture stradali e le reti. I terrazzamenti sono in realtà la copertura degli spazi per il commercio e per il ricettivo, che possono essere inseriti in base ad esigenze e mercato. Il costo complessivo secondo una stima molto preliminare potrebbe essere di 80-100 milioni, anche in ragione del collegamento su ferro con la stazione dei treni.

Le voci di entrata, la cui quantificazione dovrà essere verificata attraverso uno studio di fattibilità economico-finanziaria di dettaglio, riguarderanno la vendita dei biglietti, l'affitto delle aree ristorazione e degli spazi (sala polifunzionale, sede del Parco dei Colli Euganei, sala per le mostre temporanee, ecc.), le attività commerciali retail, i servizi turistici verso il Parco. Le voci di uscita riguardano i costi del

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

personale, l'approvvigionamento energetico, la pulizia e la manutenzione degli spazi. Secondo i proponenti, una prima stima delle entrate potrebbe raggiungere annualmente circa 1,8 milioni di euro a fronte di spese complessive di circa 1,6 milioni di euro.

3.1.5 WELLNESS LIFESTYLE E RISTORAZIONE

Un'altra ipotesi di riconversione dell'area, prevede la creazione di un centro per il *Wellness lifestyle*. In quest'ottica, si può immaginare la riconversione dell'area dell'ex cementeria in un'area di attenzione al benessere. Così, nell'area sud del parco è prevista la costituzione di un centro per la promozione di stili di vita sani in cui possa trovare spazio un centro commerciale che raccolga aziende che vendono prodotti legati al concetto di *Wellness Lifestyle*, spazi per la formazione del personale e ampio spazio per testare i prodotti all'aperto. Nel parco rimarrebbe un ampio spazio (tutta l'area centrale) di libera fruizione, destinata alla pratica di sport liberi quali fitness e aerobica. L'area nord dell'ex cementeria sarebbe dedicata a un incubatore di imprese e a un tessuto di edifici a vocazione artigianale collegato all'incubatore. In quest'ottica, l'incubatore dev'essere pensato come ispirato al *Wellness Lifestyle*, in modo da configurarsi come un centro di riferimento nella zona (o nel Paese) per le aziende, i clienti e gli appassionati collegati a questo tipo di attività.

Lo scenario prevede l'apertura al settore della ristorazione (con riferimento particolare alle aziende agrituristiche). Mentre, infatti, l'area nord è concepita con il centro shopping, centro di innovazione relativo al tema *Wellness Lifestyle*, struttura sportivo-ricreativa (ad es. centro acquatico, velodromo, stadio atletica, centro ippico, l'area centrale e l'area sud assistono a dei notevoli cambiamenti: per quanto riguarda la prima, è previsto un parco ludico sportivo (ad es. piscina naturale, tracciati per bmx, skate park) e uno spazio aperto liberamente fruibile. Per l'area sud, invece, è prevista un'area ristorazione integrata da un'area per lo spaccio di prodotti e una foresteria.

Questa soluzione potrebbe vedere anche lo sviluppo di un percorso cicloturistico che sfrutti la presenza del parco dei Colli Euganei e si inserisca nel più ampio contesto delle ciclovie turistiche venete; l'area è infatti attraversata da un percorso ciclabile molto noto tra gli appassionati di ciclismo. Nell'area sud potrebbe essere realizzato un punto di assistenza, un punto di ristorazione e attrazioni legate al mondo della bicicletta.

Questa soluzione, tuttavia, non riscontra grande interesse da parte degli investitori anche in considerazione della forte presenza di strutture simili nell'area dei Colli Euganei.

3.1.6 PARCO TEMATICO

Un'ultima ipotesi consiste della realizzazione di un parco tematico. Questa soluzione potrebbe beneficiare del coinvolgimento di fondi internazionali o multinazionali.

L'area Italcementi risulta potenzialmente interessante per investimento di questo tipo dal punto di vista dimensionale. Tuttavia va evidenziato che un tale progetto necessiterebbe della realizzazione di viabilità di collegamento al nuovo casello autostradale (Monselice Sud) e che comunque le problematiche economiche dovuta alle difficoltà di reperimento di investitori in tale ambito risultano significative.

3.2 LE SCHEDE PROGETTUALI

Di seguito si riportano in sintesi le schede relative ai singoli progetti con il rating del grado di fattibilità, sono state elaborate.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	Energia rinnovabile e agricoltura di pregio
STAKEHOLDER	Imprese agricole, imprese agro-energetiche, Comune, Provincia, Regione.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Coltivazioni agricole di pregio, in particolare di uve di prosecco e colture idroponiche, e produzione di biometano da immettere in rete tramite colture dedicate.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	La vocazione agricola del territorio, la disponibilità di terreno dello stabilimento e le possibilità di innovare nel settore attraverso l'integrazione con le fonti rinnovabili, rendono tale soluzione interessante. Circa le energie rinnovabili, gli spazi disponibili del sedime offrono ampie possibilità di integrare diverse fonti fra di loro: fotovoltaico, bioenergie e geotermia. Nel caso del fotovoltaico, si presenta la soluzione di impianti ad inseguimento solare, da realizzare sulle superfici già occupate attualmente da strutture al fine di evitare costose demolizioni e ripristini. Per quanto riguarda le bioenergie, occorre sottolineare che non si prospettano soluzioni in cui vi sia una combustione nel sito, pertanto non vi sarebbe alcuna emissione di gas nocivi: si tratterebbe infatti di produrre biometano attraverso la raffinazione di biogas prodotto da coltivazioni dedicate e venderlo alla rete, senza una sua utilizzazione in impianti di combustione in sito. Contestualmente, in questa soluzione, sarebbe possibile effettuare coltivazioni di pregio, in particolare vitigni di uve prosecco o altre colture idroponiche.
PROBLEMATICITÀ	Le criticità di tale opzione riguardano l'ottenimento delle autorizzazioni per la produzione di prosecco e l'accesso a tariffe incentivate per la cessione del biometano alla rete di trasporto/distribuzione.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	Indicativamente, per la produzione di prosecco si può stimare un costo di circa 15-18.000 €/ha mentre per la produzione di biometano i costi per la realizzazione dell'impianto si possono aggirare intorno ai 2 milioni di euro.
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Privato.
GRADO DI FATTIBILITÀ	Medio.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	Geotermia e serricoltura
STAKEHOLDER	Imprese agricole, imprese agro-energetiche, Comune, Provincia, Regione.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Produzioni agricole di pregio in serra con calore prodotto tramite impianti geotermici.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Una proposta progettuale riguarda l'utilizzo delle risorse geotermiche locali per la produzione di calore da utilizzare in loco per coltivazioni agricole di pregio in serra ed eventualmente riscaldare alcune utenze situate nei pressi dello stabilimento tramite piccole reti di teleriscaldamento. Visto il buon potenziale geotermico in Veneto (dove le applicazioni pratiche della geotermia risalgono a diversi decenni fa e spaziano dal riscaldamento civile agli utilizzi fisioterapici nel comprensorio idrotermale dei Colli Euganei), esistono già delle pratiche simili: a Galzignano, in particolare, è documentata da tempo la presenza di serre per la coltivazione di piante ornamentali e fiori, riscaldate con acque a 65 °C, e ulteriori serre riscaldate da calore geotermico stanno nascendo negli ultimi anni in tutta l'area. In questa soluzione, i prodotti delle colture serricole possono trovare anche come opportunità di commercializzazione il recente investimento che si sta realizzando relativo al polo logistico di Aspiag.
PROBLEMATICITÀ	La principale criticità di questa proposta riguarda la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto – ma non solo – per quanto riguarda la piccola rete di teleriscaldamento.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	Per una serra di circa 20.000 metri quadri riscaldati tramite sonda geotermica, il costo stimato può essere di circa 2 milioni di euro.
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Privato.
GRADO DI FATTIBILITÀ	Medio.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	Centro del Lusso e delle Eccellenze Venete
STAKEHOLDER	Imprese edili, commercianti, Comune, Provincia, Regione, associazioni datoriali.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Creazione di un centro commerciale di lusso, al fine di attrarre turismo mediante i principali brand internazionali del fashion ed eccellenze venete, e al contempo con l'intento di valorizzare le eccellenze locali.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Costruzione, ex-novo o a partire dagli edifici già presenti nell'area nord della cementeria, di un fashion district di medie dimensioni tale da accogliere al suo interno spazi commerciali dedicate a griffe di lusso e spazi destinati a svago e ristorazione.
PROBLEMATICITÀ	Il sito della cementeria si colloca al centro di un'area dove in un raggio di 200 km da Monselice si possono trovare nove poli, di cui tre di lusso (Noventa di Piave Designer Outlet, Fidenza Village e il recente "T Fondaco" di Venezia) a conferma del dinamismo dell'area. Occorre sottolineare che alcuni esperti del settore, coinvolti per una valutazione preliminare di un polo del lusso con anche le eccellenze venete, suggeriscono cautela rispetto all'idoneità dell'area. Tuttavia, se venissero realizzati interventi infrastrutturali specifici (urbanizzazione, suddivisione in lotti, viabilità di accesso, realizzazione del secondo casello autostradale, ecc.) l'area potrebbe diventare più appetibile per potenziali investitori.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	I costi sono allo stato attuale difficilmente stimabili considerando che tale ipotesi dovrebbe prevedere un piano di urbanizzazione, anche parziale, al fine di normare la viabilità di accesso e la realizzazione di singoli lotti.
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Privato.
GRADO DI FATTIBILITÀ'	Medio ³

³ Il grado di fattibilità è condizionato alla risoluzione delle problematiche inserite nella scheda.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	MUPPE (polo museale)
STAKEHOLDER	Imprese edili, commercianti, Comune, Provincia, Regione, Comunità Europea, partner nei paesi UE.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Il MUPPE vorrebbe candidarsi come centro nevralgico per gestire l'offerta di servizi turistici e alloggi per l'area di Monselice e dintorni, rivolto a intero arco europeo.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Il progetto del MUPPE riutilizzerebbe la grande "basilica" centrale del cementificio, dove verrebbero realizzate mostre tematiche itineranti, una sala del Parco dei Colli Euganei, salette dei 28 Paesi europei e percorsi multimediali, oltre ad una serra con la flora dei Colli Euganei, un auditorium, un museo del cemento, un'area ristorazione e una "reception degli alberghi diffusi".
PROBLEMATICITÀ	La fattibilità economico-finanziaria si basa su una combinazione di attivazione dei prestiti attraverso i fondi della BEI per finanziare le opere di conversione dello stabilimento che richiedono un intervento pubblico in termini di accordo con la pubblica amministrazione/ministeri e i fondi del programma Europa Creativa che finanzia il sostegno alle attività di promozione di circolazione transnazionale, rafforzamento delle capacità dei settori culturali e creativi di operare a livello transnazionale e rafforzamento del settore audiovisivo. Il punto di debolezza principale sono i tempi lunghi di attuazione dovuti anche dall'intervento pubblico.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	40 milioni di euro, comprendenti il costo di demolizione e trattamento dei materiali. Il costo complessivo secondo una stima molto preliminare potrebbe essere di 80-100 milioni, anche in ragione del collegamento su ferro con la stazione dei treni
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Partnership pubblico-privata.
GRADO DI FATTIBILITÀ	Basso.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	<i>Wellness Lifestyle e ristorazione</i>
STAKEHOLDER	Imprese della ristorazione e alberghiere, imprese del settore del benessere e dello sport, commercianti, Comune, Provincia, Regione.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Un'altra ipotesi di riconversione dell'area, prevede la creazione di un centro per il <i>Wellness lifestyle</i> . In quest'ottica, si può immaginare la riconversione dell'area dell'ex cemeniteria in un'area di attenzione al benessere.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Nell'area sud del parco è prevista la costituzione di un centro per la promozione di stili di vita sani in cui possa trovare spazio un centro commerciale che raccolga aziende che vendono prodotti legati al concetto di <i>Wellness lifestyle</i> , spazi per la formazione del personale e ampio spazio per testare i prodotti all'aperto. Nel parco rimarrebbe un ampio spazio (tutta l'area centrale) di libera fruizione, destinata alla pratica di sport liberi quali fitness e aerobica. L'area nord dell'ex cemeniteria sarebbe dedicata a un incubatore di imprese e a un tessuto di edifici a vocazione artigianale collegato all'incubatore. In quest'ottica, l'incubatore dev'essere pensato come ispirato al <i>Wellness lifestyle</i> , in modo da configurarsi come un centro di riferimento nella zona (o nel Paese) per le aziende, i clienti e gli appassionati collegati a questo tipo di attività.
PROBLEMATICITÀ	Questa soluzione non riscontra grande interesse da parte degli investitori anche in considerazione della forte presenza di strutture simili nell'area dei Colli Euganei.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	n.d.
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Privato.
GRADO DI FATTIBILITÀ	Basso.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

TITOLO DELL'INTERVENTO PROPOSTO	Parco tematico
STAKEHOLDER	Imprese della ristorazione e alberghiere, fondi internazionali, multinazionali di parchi tematici.
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO	Un'altra ipotesi di riconversione dell'area prevede la creazione di un parco tematico utilizzando tutta l'area con la viabilità di collegamento con il nuovo casello autostradale Monselice sud.
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Realizzazione di un parco tematico da sviluppare con tecnologie innovative.
PROBLEMATICITÀ	Nonostante si tratti di una soluzione che trova facile consenso, emergono con altrettanta chiarezza le problematiche economiche dovuta alle difficoltà di reperimento di investitori in tale ambito.
IMPORTO STIMATO (range o tetto massimo di importo)	n.d.
IPOTESI DI MODELLO DI GESTIONE	Privato
GRADO DI FATTIBILITÀ'	Basso ⁴

⁴ Il grado di fattibilità è condizionato alla risoluzione delle problematiche inserite nella scheda.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

SCHEMA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area Italcementi, può essere proposta una "call for proposal" per manifestazioni di interesse volte a investire nel programma di valorizzazione della cementeria. Si intende avviare un confronto volto a sollecitare e raccogliere idee originali che partecipino, in equilibrio con il territorio e con la progettualità locale in corso di realizzazione, all'attuazione del progetto di valorizzazione dell'ex stabilimento di produzione di Italcementi.

Il progetto, in conformità con il Master Plan e il Protocollo d'intesa tra Italcementi e le istituzioni locali, indicherà le azioni da realizzare, gli attori coinvolti e i loro ruoli, le modalità attuative, la dotazione finanziaria e i tempi di realizzazione degli interventi: il riferimento al contesto territoriale e alle sue caratteristiche costituisce un presupposto fondamentale per la valutazione del livello di coerenza delle proposte.

La manifestazione di interesse si pone come fine la raccolta di proposte originali per lo sviluppo sostenibile della realizzazione del progetto di recupero della cementeria: le proposte potranno riguardare interventi, materiali e/o immateriali, che abbiano a riferimento i temi e gli obiettivi di cui sotto.

Attraverso la "call for proposal" si intende mobilitare la partecipazione più ampia e libera da parte di cittadini, professionisti, studiosi, persone giuridiche, siano essi portatori di interessi singoli o in associazione, per l'individuazione di interventi realizzabili, che, prendendo quale elemento centrale le risorse e le peculiarità del territorio, siano in grado di integrarsi per contribuire alla realizzazione della riconversione dell'area di proprietà di Italcementi.

La "call" ha finalità meramente conoscitive e non dà luogo a titoli di preferenza o diritti: la pubblicazione dell'invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano, alcun obbligo, nei confronti delle imprese che avranno manifestato interesse, di ammissione ad una qualche procedura, di avvio di trattative e/o di qualsivoglia altra natura.

Segue l'articolazione puramente indicativa dei punti principali di un possibile avviso pubblico, in modo tale da mettere in evidenza alcune delle principali tipicità del territorio locale, al fine di favorire la possibilità di rendere l'elaborazione delle proposte coerente con il contesto in cui esse andranno a collocarsi.

- a) Condizioni generali del bando
- b) Enti promotori
- c) Oggetto e obiettivi della "call for proposal"

È necessario predisporre una strategia in grado di contribuire al recupero dell'area del cementificio, progettando e realizzando un percorso partecipato di sviluppo sostenibile che garantisca un equilibrio tra:

- Valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delle produzioni di eccellenza del territorio;
- Salvaguardia e conservazione della vasta area parco dei Colli Euganei;
- Creazione di un'occasione di miglioramento e di sviluppo della condizione economica della zona, con attenzione alle competenze e alle esperienze locali.

- d) Contesto

Gli interessati sono invitati a tener presente, in particolare, alcuni aspetti territoriali significativi che possono determinare i percorsi di rigenerazione del cementificio:

- Presenza di aree naturalistiche di pregio: il Comune di Monselice è infatti situato ai piedi del Parco Regionale dei Colli Euganei, comprensivo di pista ciclabile;

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

- Zona a forte vocazione vitivinicola, con produzioni tipiche controllate: tra questi si distinguono il Vino Colli Euganei (DOC), Vino Colli Euganei Fior d'Arancio (DOCG) e il Conselvano (IGT);
 - Area con intensa produzione agricola locale, con prodotti DOP e IGP quali il prosciutto veneto berico-euganeo, l'olio euganeo e berico, l'insalata di Lusina, l'asparago di Badoere;
 - Elevata presenza di risorse geotermiche locali;
 - Infrastrutture stradali ben dislocate nel territorio, che collegano Monselice a Padova e Bologna (tramite l'autostrada A13), a Torino e Trieste (mediante l'autostrada A4), a Milano e Napoli (attraverso l'autostrada A1), e ai principali aeroporti del Nord Italia. Il Comune di Monselice si trova inoltre sulla linea ferroviaria Venezia-Padova-Bologna ed è capolinea sia della linea per Padova che di quella per Mantova.
- e) Modalità e termini di trasmissione delle idee
 - f) Articolazione delle proposte
 - g) Ammissione e selezione dei progetti

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

APPENDICE

Tabella A.1 - UTILIZZAZIONE DEL TERRENO - Numero di aziende e SAU per classe di SAU a Cereali e ambito territoriale (regione, provincia, comune) – Censimento 2010

Territorio		Classe di SAU (in ettari)										TOTALE
		fino a 0.99	1-1.99	2-2.99	3-4.99	5-9.99	10-19.99	20-29.99	30-49.99	50-99.99	100 e oltre	
Verona	Aziende	668	1.002	719	1.030	1.314	859	272	196	105	55	6.220
Verona	SAU	404,26	1.409,40	1.710,16	3.923,72	9.126,29	11.762,94	6.517,68	7.265,23	6.949,98	8.727,26	57.796,92
Vicenza	Aziende	2.155	2.156	1.123	1.164	1.116	562	130	77	35	8	8.526
Vicenza	SAU	1.252,78	3.058,04	2.684,98	4.421,36	7.706,99	7.543,74	3.095,20	2.821,08	2.265,27	1.032,03	35.881,47
Belluno	Aziende	347	127	60	62	71	49	13	7	8	1	745
Belluno	SAU	124,31	166,18	137,86	230,69	480,68	659,79	324,76	276,44	485,29	229,68	3.115,68
Treviso	Aziende	5.264	5.089	2.323	1.757	1.174	495	128	82	33	34	16.379
Treviso	SAU	3.007,87	6.949,02	5.444,35	6.506,19	7.947,30	6.700,49	3.069,30	3.153,40	2.170,74	6.163,77	51.112,43
Venezia	Aziende	2.789	2.718	1.398	1.283	1.056	601	196	148	109	69	10.367
Venezia	SAU	1.703,44	3.730,69	3.306,16	4.805,47	7.303,93	8.249,26	4.698,83	5.603,90	7.561,68	12.858,19	59.821,55
Padova	Aziende	6.188	6.579	3.117	2.755	2.227	1.111	279	171	89	38	22.554
Padova	SAU	3.979,82	9.087,40	7.433,71	10.394,20	15.347,73	15.110,26	6.722,58	6.361,66	5.981,16	6.895,05	87.313,57
Rovigo	Aziende	608	789	548	880	1.346	1.133	425	298	163	63	6.253
Rovigo	SAU	397,41	1.115,73	1.319,51	3.396,31	9.625,80	15.928,51	10.325,19	11.275,44	11.297,42	14.794,60	79.475,92
TOTALE	Aziende	18.019	18.460	9.288	8.931	8.304	4.810	1.443	979	542	268	71.044
TOTALE	SAU	10.869,89	25.516,46	22.036,73	33.677,94	57.538,72	65.954,99	34.753,54	36.757,15	36.711,54	50.700,58	374.517,54
Nord-Est	Aziende	13.578	21.975	13.744	16.825	21.016	16.439	6.629	5.670	3.882	1.866	121.624
Italia	Aziende	36.134	68.492	51.993	70.992	90.671	69.988	29.973	26.975	18.906	9.133	473.257



Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Commento: l'area di Padova è la prima in veneto per numero di aziende agricole produttrici di cereali e per Superficie. È presente, infatti, il 32% delle aziende agricole della regione. Integrando i dati dell'intero nord-est e dell'intera nazione, si osserva che la provincia di Padova ospita il 4% delle imprese italiane e il 18% dell'intero nord-est.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Tabella A.2 - UTILIZZAZIONE DEL TERRENO - Numero di aziende e SAU per classe di SAU a Vite e ambito territoriale (regione, provincia, comune) – Censimento 2010

Territorio	.	Classe di SAU (in ettari)										TOTALE
		fino a 0.99	1-1.99	2-2.99	3-4.99	5-9.99	10-19.99	20-29.99	30-49.99	50-99.99	100 e oltre	
Verona	Aziende	3.285	1.656	992	1.125	980	395	51	54	27	3	8.568
Verona	SAU	1.473,72	2.312,49	2.382,24	4.262,55	6.706,89	5.193,88	1.227,26	1.986,88	1.884,05	382,8	27.812,76
Vicenza	Aziende	3.781	735	319	280	239	86	14	8	0	5	5.467
Vicenza	SAU	1.187,48	1.013,98	776,21	1.060,49	1.601,35	1.106,07	322,6	261,9	0	1.160,95	8.491,03
Belluno	Aziende	103	7	2	4	1	0	0	0	0	0	117
Belluno	SAU	20,91	8,38	4,92	13,75	8,68	0	0	0	0	0	56,64
Treviso	Aziende	7.024	2.281	1.088	1.044	810	337	75	52	17	8	12.736
Treviso	SAU	2.789,92	3.152,48	2.619,81	3.998,94	5.503,06	4.548,18	1.815,65	1.918,90	1.079,20	1.199,92	28.626,06
Venezia	Aziende	3.274	464	153	163	131	75	23	19	7	3	4.312
Venezia	SAU	937,86	612,93	364,16	613,22	906,38	1.013,13	549,06	723,33	541,17	370,1	6.631,34
Padova	Aziende	4.888	638	254	240	156	51	13	4	3	0	6.247
Padova	SAU	1.175,17	857,99	599,12	912,02	1.038,62	679,53	293,13	149,19	197,19	0	5.901,96
Rovigo	Aziende	1.167	32	7	2	5	3	0	1	0	0	1.217
Rovigo	SAU	195,52	42,83	17,44	8,58	28,14	33,16	0	40	0	0	365,67
TOTALE	Aziende	23.522	5.813	2.815	2.858	2.322	947	176	138	54	19	38.664
TOTALE	SAU	7.780,58	8.001,08	6.763,90	10.869,55	15.793,12	12.573,95	4.207,70	5.080,20	3.701,61	3.113,77	77.885,46
Nord-est	Aziende	18.515	13.814	9.524	12.027	13.825	8.871	2.947	2.140	1.189	541	83.393
Italia	Aziende	90.829	75.313	47.673	55.728	57.686	34.474	11.444	8.444	4.926	2.364	388.881



Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Commento: l'area di Padova è la seconda in veneto per numero di aziende agricole produttrici di Vite. La prima è Treviso. Nella provincia di Padova è presente il 16% delle aziende regionali. Integrando i dati dell'intero nord-est e dell'intera nazione, si osserva che la provincia di Padova ospita il 7% delle del nord-est e poco meno del 2% su base nazionale.

Elaborando i dati Istat non risultati dal censimento agricoltura 2010, si possono ottenere dei trend del settore con riferimento a uno spettro temporale più ampio. Il dato più utile che si può ottenere deriva a i.stat – conti nazionali – conti e aggregati economici territoriali – produzione, consumi intermedi e valore aggiunto di agricoltura, silvicoltura e pesca.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Tabella A.3 – Numero di produttori biologici esclusivi

	Produttori esclusivi	Produttori / Preparatori	Preparatori esclusivi	Importatori	Totale al 31/12/2014	Totale al 31/12/2015	Var. % '15 - '14
TOTALE	45222	7366	7061	310	55.433	59.959	8,2
SICILIA	9807	813	694	12	9.660	11.326	17,2
CALABRIA	7583	833	262	6	8.787	8.684	-1,2
PUGLIA*	4815	1234	628	8	6.599	6.685	1,3
TOSCANA*	3087	1134	528	26	4.156	4.775	14,9
EMILIA-ROMAGNA	2773	303	812	51	3.876	3.939	1,6
LAZIO	2682	375	383	10	3.247	3.450	6,3
SARDEGNA	2287	133	81	0	2.407	2.501	3,9
MARCHE	1950	288	210	5	2.187	2.453	12,2
PIEMONTE	1374	432	458	44	2.120	2.308	8,9
VENETO	1180	312	770	42	1.880	2.304	22,6
CAMPANIA	1394	251	375	13	2.016	2.033	0,8
LOMBARDIA*	839	285	741	56	1.700	1.921	13
ABRUZZO	1197	215	216	3	1.461	1.631	11,6
UMBRIA	1124	266	150	6	1.217	1.546	27
BASILICATA	1055	102	76	0	1.225	1.233	0,7
P.A. BOLZANO*	662	115	236	9	1.092	1.022	-6,4
P.A. TRENTO*	658	82	132	1	652	873	33,9
FRIULI VENEZIA GIULIA	305	92	131	6	441	534	21,1
LIGURIA	221	62	125	12	389	420	8
MOLISE	158	28	46	0	230	232	0,9
VALLE D'AOSTA	71	11	7	0	91	89	-2,2

Commento: Il Veneto è in decima posizione per numero di produttori esclusivi. In termini di tasso di crescita tra gli anni 2014-2015 si piazza come terza regione d'Italia con un tasso di crescita del 22.6%, pari quasi a tre volte la crescita del settore su base nazionale.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Tabella A.4 - Superfici e colture in agricoltura biologica al 31/12/2015 (valori in ettari)

	In conversione	Biologico	TOTALE 2014	TOTALE 2015	Var. % '15 / '14	Veneto
TOTALE COLTURE	398.933	1.093.645	1.387.913	1.492.579	7,5	10.894
Cereali	53.915	172.127	203.685	226.042	10,9	3.098
Colture proteiche etc.	8.407	28.971	29.217	37.379	27,9	4
Piante da radice	227	906	1.142	1.133	-0,8	21
Colture industriali	5.126	17.682	17.890	22.809	27,5	2.514
Colture foraggere	67.783	214.124	256.307	281.907	9,9	1.748
Altre colture da seminativi	6.505	13.866	40.033	20.372	-49,1	8
Ortaggi*	6.525	22.969	26.093	29.494	13	536
Frutta**	5.875	17.755	23.213	23.630	1,8	1.720
Frutta in guscio	8.425	24.321	35.132	32.746	-6,8	91
Agrumi	8.857	23.012	29.849	31.869	6,7	0
Vite	29.741	53.901	72.361	83.642	15,6	4.003
Olivo	45.631	134.254	170.067	179.886	5,7	249
Altre colture permanenti	2.244	9.814	6.359	12.058	89,6	
Prati e pascoli	73.613	183.650	226.352	257.263	13,6	
Pascolo magro	50.315	118.624	177.720	168.939	-4,9	
Terreno a riposo	25.736	57.663	72.492	83.400	15	

La categoria di prodotto biologico che vede attivo il maggior numero di colture è quella dei cereali. A questa osservazione occorre aggiungere che i quasi 400 mila ettari attualmente soggette al processo di conversione destinate a diventare produttrici attive di prodotti biologici. Non sono da prendere in considerazione i tassi di crescita eccessivamente elevati: i relativi settori, infatti, presentano volumi preesistenti molto ridotti, per i quali una piccola variazione assoluta si traduce in una forte variazione percentuale.

Nell'ultima colonna a destra sono integrati i dati con riferimento alla sola regione Veneto.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Tabella A.5 - Distribuzione regionale delle superfici impiegate in biologico: variazioni 2015 - 2014 (valori in ettari)

	TOTALE al 31/12/2014	TOTALE al 31/12/2015	Var. % '15 / '14
SICILIA	303.066	345.071	13,9
PUGLIA	176.998	180.918	2,2
CALABRIA	160.164	170.290	6,3
SARDEGNA	149.947	146.050	-2,6
TOSCANA	118.630	131.796	11,1
LAZIO	110.277	111.245	0,9
EMILIA ROMAGNA	88.899	100.011	12,5
MARCHE	57.030	63.021	10,5
BASILICATA	48.255	49.904	3,4
PIEMONTE	31.656	34.136	7,8
UMBRIA	30.875	34.468	11,6
ABRUZZO	25.022	29.032	16
LOMBARDIA	23.352	29.511	26,4
CAMPANIA	20.548	19.139	-6,9
VENETO	15.773	17.419	10,4
Prov. Aut. BZ	6.413	6.934	8,1
Prov. Aut. TN	6.612	6.173	7,1
MOLISE	4.611	5.062	9,8
FRIULI VENEZIA GIULIA	3.701	5.149	39,1
LIGURIA	2.902	3.834	32,1
VALLE D'AOSTA	3.621	2.977	-17,8
TOTALE	1.387.913	1.492.579	7,5

La distribuzione regionale delle superfici impiegate in coltivazioni biologiche è stata protagonista di una crescita del 14% tra il 2014 e il 2015. Il Veneto è stato caratterizzato da un tasso di crescita nello stesso periodo del 10,4%, in media con il tasso di crescita nazionale.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice
Tabella A.6: Quote di suolo e quote di aziende agricole

	% Aziende agricole Bio	% Superficie Bio		% Aziende agricole Bio	% Superficie Bio
TOTALE ITALIA	3,6	12	MOLISE	0,9	2,9
ABRUZZO	2,2	6,6	PA BOLZANO	4,1	3
BASILICATA	2,5	10,1	PA TRENTO	4,8	4,9
CALABRIA	6,5	31,5	PIEMONTE	3	3,6
CAMPANIA	1,4	3,5	PUGLIA	2,4	14,5
EMILIA ROMAGNA	4,8	9,6	SARDEGNA	4,7	12,8
FRIULI V.G.	2	2,4	SICILIA	5,2	25,1
LAZIO	3,7	18,7	TOSCANA	6,3	18,7
LIGURIA	1,7	9,1	UMBRIA	4,1	11,3
LOMBARDIA	2,3	3,2	VALLE D'AOSTA	2,9	5,6
MARCHE	5,5	14,1	VENETO	1,3	2,1

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Tabella A.7 – Coltivazioni di agricoltura biologica in Veneto

Territorio		Agricoltura biologica in Veneto												Totale	
		Cereali	Legumi	Patate	Barba- bietole	Piante da semi oleosi	Ortive	Foraggiere	Prati perm. e pascoli	Vite	Olivo	Agrumi	Fruttiferi		Altro
Verona	A	93	4	4	0	33	42	6	44	95	88	0	196	10	398
Verona	S	1.313,30	17,7	3,2	0	620,16	223,59	46,8	641,38	416,68	167,49	0	979,45	165,15	4.594,90
Vicenza	A	22	2	8	0	1	28	4	43	45	22	0	32	4	124
Vicenza	S	177,94	4,97	4,01	0	4	64,63	8,79	513,91	121,17	36,22	0	35,85	3,32	974,81
Belluno	A	5	6	4	0	0	5	0	21	2	1	0	8	0	31
Belluno	S	104,16	2,48	0,5	0	0	2,85	0	290,36	0,41	6	0	113,18	0	519,94
Treviso	A	45	5	7	0	8	34	2	31	89	11	0	61	2	175
Treviso	S	202,35	4,57	2,09	0	86,89	51,67	4,6	61,95	407,04	5,04	0	111,08	2,49	939,77
Venezia	A	28	0	3	1	12	30	3	6	29	4	0	14	7	81
Venezia	S	493,78	0	0,46	27,5	224,58	62,15	7,4	8,13	461,52	14,99	0	82,47	12,31	1.395,29
Padova	A	48	4	3	0	9	35	8	9	48	14	0	55	6	154
Padova	S	481,16	3,85	0,32	0	47,04	46,4	28,48	118,83	183,3	19,54	0	173,54	6,81	1.109,27
Rovigo	A	15	1	1	0	10	13	1	1	3	0	0	15	2	40
Rovigo	S	205,04	7	2,5	0	183,54	42,23	90,8	9,25	3,05	0	0	105,66	7,1	656,17
TOTALE VENETO	A	256	22	30	1	73	187	24	155	311	140	0	381	31	1.003
TOTALE VENETO	S	2.977,73	40,57	13,08	27,5	1.166,21	493,52	186,87	1.643,81	1.593,17	249,28	0	1.601,23	197,18	10.190,15

Commento: Nonostante il ruolo di primo ordine nella produzione agricola su base regionale e nazionale, la Provincia di Padova si colloca solo terza con riferimento alla sola agricoltura biologica.

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Nelle pagine seguenti sono esposte alcune mappe utili a capire i trend di crescita del mercato. In ordine sono presentate le mappe relative a:

1. Aziende con vendita diretta di prodotti biologici
2. Negozi attivi nella vendita di prodotti biologici
3. Agriturismi biologici
4. Ristoranti e attività affini attivi nell'impiego e nella vendita di prodotti biologici

Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Figura 91 – Aziende con vendita diretta (sinistra) e negozi (destra)

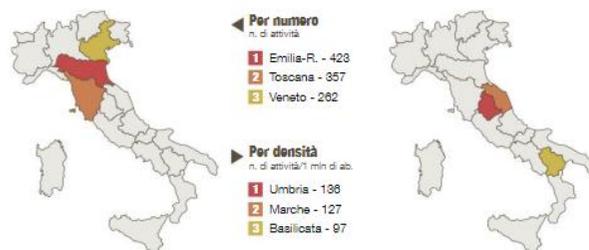
Trend 2010-2014



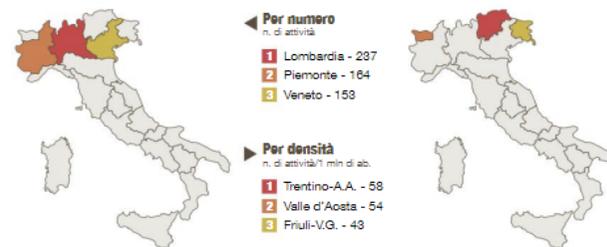
Trend 2010-2014



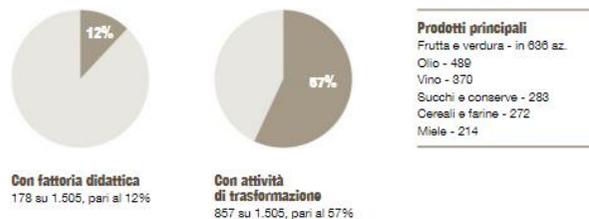
Regioni leader 2014



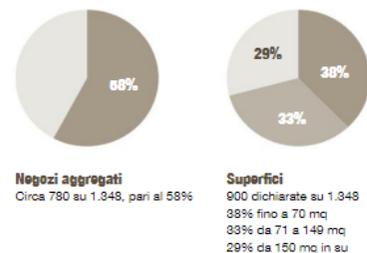
Regioni leader 2014



Caratteristiche 2014

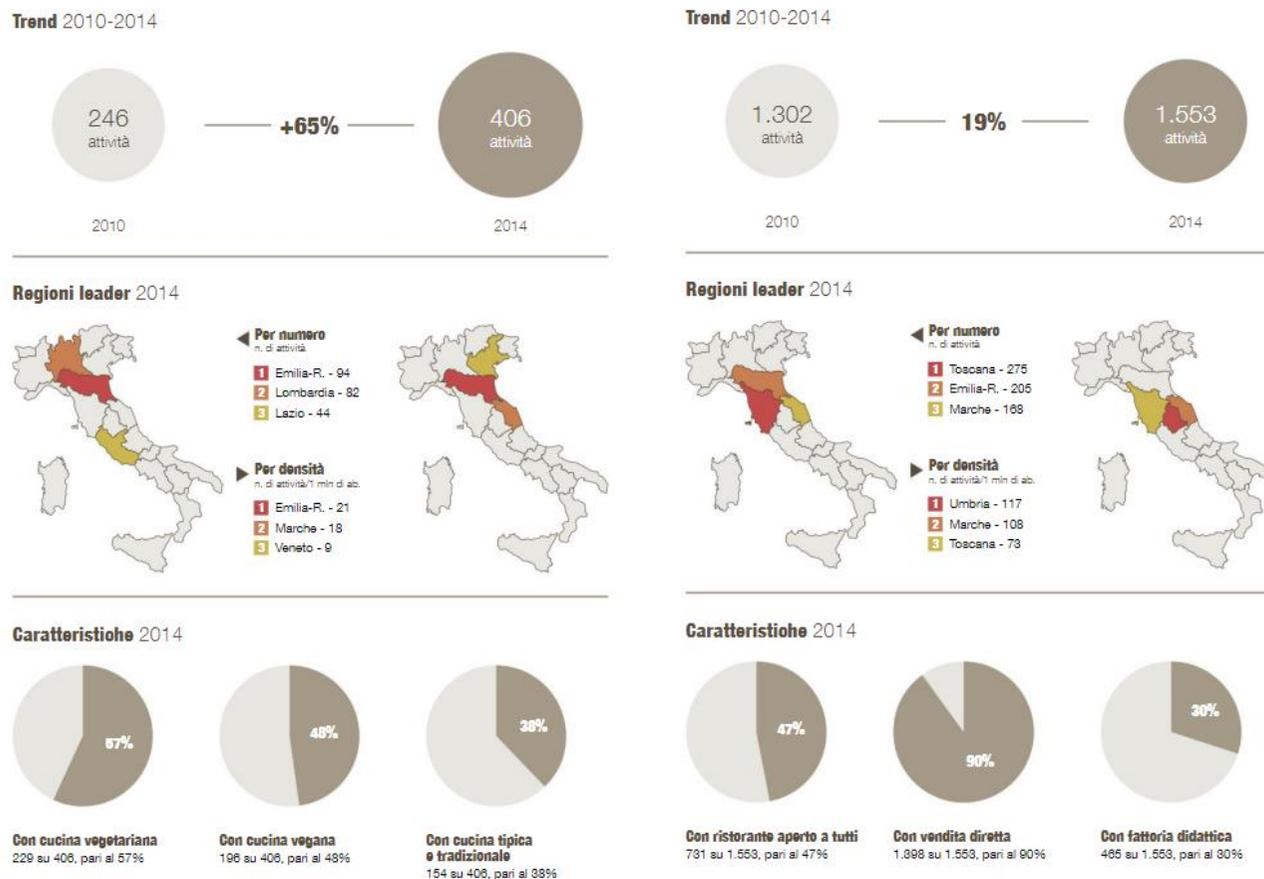


Caratteristiche 2014



Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Figura 12 – Agriturismi (sinistra) e ristoranti (destra)



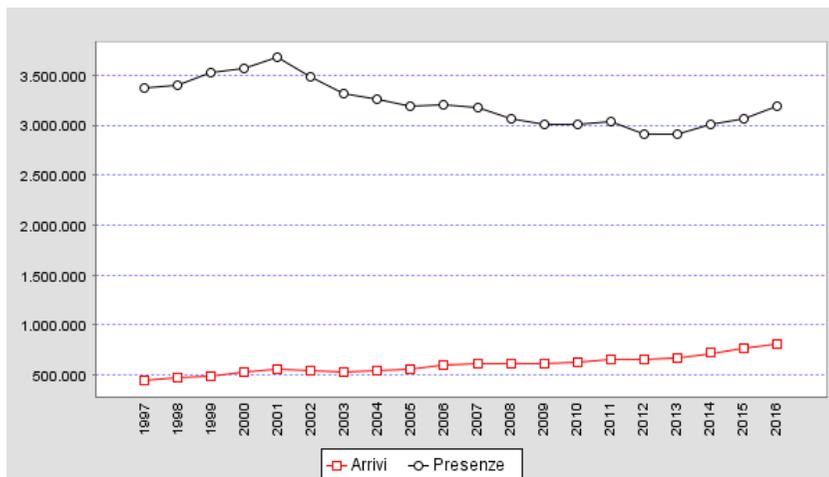


Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

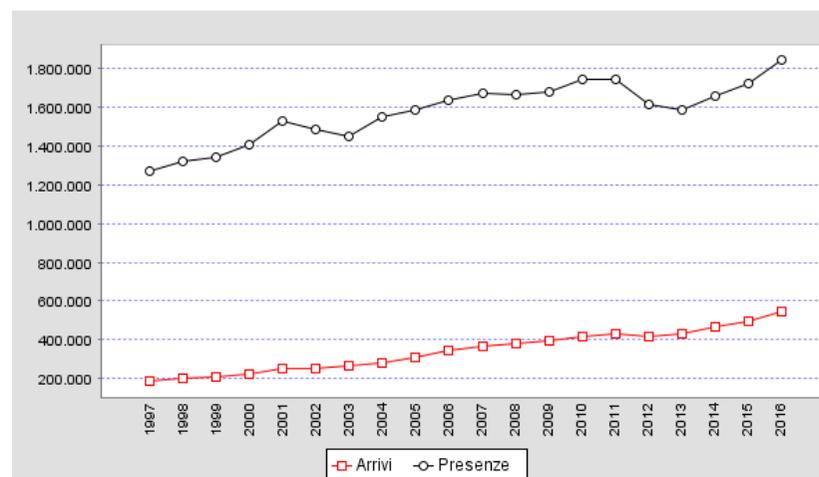
DATI E STATISTICHE SUI FLUSSI TURISTICI

In queste ultime pagine sono esposti quattro grafici che mostrano i flussi di turismo nell'area delle Terme Euganee con riferimento al periodo 1996-2016.

Movimento Terme Euganee 1997-2016 dal mondo



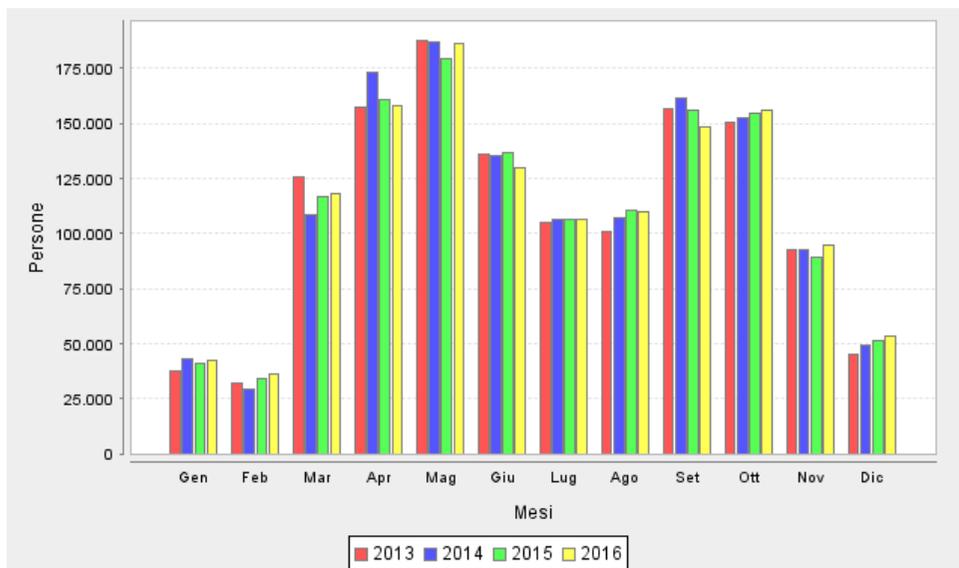
Movimento Terme Euganee 1997-2016 dall'Italia



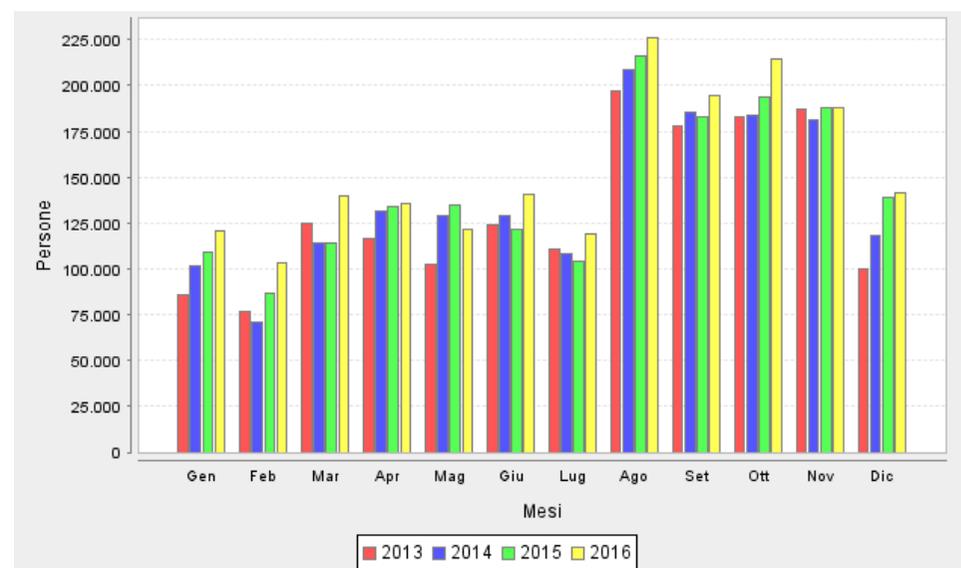
Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Commento: nei grafici si può apprezzare come l'incremento dei flussi turistici sia sostanzialmente costante nel tempo, sia con riferimento ai flussi di turismo provenienti dalle altre provincie italiane, sia con riferimento al resto del mondo. Posto questo, si osserva come l'incremento percentuale nel periodo considerato dei flussi di turismo dall'Italia sia quasi il doppio del dato riferito agli arrivi di turisti stranieri.

Movimento Terme Euganee mensili dal mondo



Movimento Terme Euganee mensili dall'Italia





Potenzialità di riconversione del cementificio di Monselice

Commento: nei grafici si possono osservare le presenze su base mensile negli anni 2013-2016. Se con riferimento ai flussi dal mondo non si può osservare un tasso di crescita positivo caratterizzante i singoli mesi, questo si osserva invece in relazione ai dati descrittivi delle presenze nelle Terme Euganee dall'Italia. Tra i due grafici si osserva la differente stagionalità: i flussi provenienti dalle altre nazioni si concentrano maggiormente nei mesi primaverili/autunnali, mentre i flussi dall'Italia rimangono diventando consistenti a Estate inoltrata.