

# Quale futuro per la ZIP di Padova?

## Intervista ad Annalisa Di Maso

18 ottobre 2021



A giugno del 2017, LIES aveva pubblicato un [focus](#) di Gianni Belloni sulla ZIP, acronimo di “**Zona Industriale di Padova**”. Il Consorzio che gestiva la ZIP è stato messo in liquidazione l’anno scorso. La fretta con cui ciò è stato fatto e l’assenza di un dibattito cittadino su un’area strategica ci spinge a tornare sulla ZIP intervistando **Annalisa Di Maso**, che ha fatto parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio dall’autunno del 2017 a gennaio del 2020, quando si è voluto fare a meno del Consorzio aprendo a una diversa gestione dell’area (e a una parziale messa in vendita).

### **Che cos’è la ZIP e cos’era il Consorzio ZIP?**

ZIP è una area appartenente al Comune di Padova che si estende per circa 10 milioni di metri quadri fino ai rioni e Comuni di Granze/Camin, Noventa Padovana e San Lazzaro. La Zona Industriale nasce negli anni ’50, su impulso di una legge dello Stato che al tempo promuoveva il passaggio da un’economia prettamente rurale a una

industriale, e che per questo passaggio consentiva ai Comuni di espropriare terreni agricoli ai privati e commutarli in aree industrializzabili. A Padova furono espropriati molti privati, e i costi di acquisizione della terra furono relativamente bassi, rispetto a quanto poi essa sarebbe stata venduta ai futuri imprenditori. Aspetto questo previsto dalla Legge, proprio per garantire una sorta di maggiore interesse pubblico: ossia il processo di espropriazione avrebbe dovuto poi essere vantaggioso per il Pubblico e quindi la terra doveva essere rivenduta, anche perché urbanizzata, ossia dotata di tutte le infrastrutture necessarie alle attività delle imprese, a un maggior valore.

Il Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova nasce nel 1956 per “governare” questo processo di espropriazione, urbanizzazione e alienazione (nelle forme che i Soci avrebbero scelto e che potevano essere la vendita o l’affitto) delle aree collocate in ZIP. Per circa 50 anni, il Consorzio ha gestito le trattative con i privati per le espropriazioni, cercando di garantire sempre l’interesse del Pubblico ma anche delle persone che sono state private dei loro beni; ha dotato l’area di tutte le infrastrutture necessarie all’insediamento di imprese (strade, capannoni e strutture immobiliari, cavidotti per la trasmissione dei dati, acqua, energia ecc..) anche qui ponendo una costante attenzione allo sviluppo sostenibile dell’area (con vicende che in modo non sempre adeguato – anzi – hanno garantito che questo accadesse) e allo stesso tempo agli interessi delle imprese insediate. Per potersi insediare in ZIP, una impresa doveva “trattare” con il Consorzio, accettandone un Disciplinare. Attenzione: non si trattava di un controllo a monte dell’economia dell’area; si trattava di garantire che le imprese rispondessero a determinati requisiti dal punto di vista economico e ambientale, ad esempio. Per Statuto, il Consorzio avrebbe esaurito la propria funzione nel 2030. In realtà, la quantità di terra da espropriare non era più così rilevante già nel 2017; così come i beni ancora alienabili erano residuali, sebbene di grande valore patrimoniale. Pertanto, va precisato che l’attività del Consorzio negli ultimi anni consisteva per lo più nelle manutenzioni delle infrastrutture. Questo aveva indotto l’ultimo CdA a proporre un piano di ristrutturazione importante dell’Ente, modificandone missione, obiettivi ma anche matrice organizzativa.

### **In che modo il Consorzio era funzionale alla comunità di imprese insediate in ZIP?**

Leggendo dai giornali le ultime note dell’Associazione degli Imprenditori della ZIP, sembrerebbe che il Consorzio fosse non solo inutile, ma addirittura dannoso. Questo è ovviamente il punto di vista di chi ha una visione, purtroppo molto diffusa presso il sistema delle imprese, che è una visione “predatoria” (ossia, andare a caccia di occasioni e sfruttarle fino a che è possibile farlo). In realtà, è proprio grazie all’investimento pubblico che l’area in cui la grande maggioranza delle imprese patavine (ve ne sono oggi 1500) è insediata è stata tenuta in una forma (per funzionamento ed efficacia delle infrastrutture – anche qui potremmo in realtà evidenziare anche molte mancanze, ad esempio i parcheggi ma lo faremo in una eventuale seconda puntata) invidiata da molte Zone Industriali d’Italia. La ZIP è stata anche di recente non solo visitata ma scelta da alcuni gestori di aree industriali quale modello di funzionamento (vedi ad esempio l’ultimo progetto sul Conselvano

che stavamo gestendo proprio a ridosso della liquidazione). Non solo il Consorzio poteva monitorare tutti gli insediamenti delle nuove imprese, e questo avrebbe offerto ad un Ente Locale interessato e attento l'opportunità di avere uno snodo di conoscenza e coordinamento (quando e se richiesto) territoriale rispetto alle attività economiche (a questo riguardo, mi sono sempre domandata come mai l'Assessore alle attività produttive di fatto non si sia mai espresso su ZIP né abbia mai offerto una visione propria sull'Area); ma anche interveniva per "chiudere le buche delle strade", per gestire la pubblicità sull'area, per garantire che l'illuminazione pubblica fosse sempre efficiente e che i rifiuti venissero rimossi in modo continuativo, aspetti questi che le varie partecipate o agenzie private di gestione non riuscivano a coprire in modo congruente ai bisogni delle imprese. Inoltre, per le nuove imprese che avessero voluto insediarsi a Padova, fungeva da punto di riferimento per mettersi in contatto con gli attori territoriali economici.

Questo ultimo aspetto era quello su cui stavamo cercando di lavorare maggiormente nell'ultimo periodo, ossia fare in modo che il Consorzio si trasformasse da ente a valenza prettamente immobiliare ad agenzia che potesse offrire servizi sul modello di "pacchetto chiavi in mano" alle imprese che avessero voluto insediarsi o che avessero voluto investire sull'area di Padova. Questo avrebbe comportato un riassetto delle competenze interne e una redistribuzione degli investimenti, e certamente avrebbe prodotto un nuovo attore sul territorio che sarebbe potuto essere vissuto in modo competitivo da altri soggetti – pubblici e privati – che dovrebbero svolgere questa funzione e di fatto, però, non mi sembra lo facciano in modo così "evidente" (da Confindustria alla Camera di Commercio alla Fiera al Parco Galilei). A me sembra che a Padova vi siano molti enti che hanno la funzione di "enzimi", ma poche sono le reazioni metaboliche che si innescano, perché forse manca una visione organica e complessiva del funzionamento attuale e delle prospettive sulla città.



### **Come si è arrivati alla liquidazione del Consorzio e quali le possibili implicazioni della liquidazione del Consorzio?**

Il Consorzio si sarebbe estinto nel 2030 per Statuto. Come ho già esplicitato, la sua funzione costitutiva era ormai quasi esaurita, se non per la parte manutentiva che era essenziale e anche funzionale all'Ente Locale, per ragioni di efficienza e per ragioni economiche. Dal punto di vista tecnico, un illustre amministrativista cui come CdA ci eravamo rivolti aveva evidenziato che la liquidazione (richiesta in prima battuta dal Socio Comune, quindi dagli altri due, sempre in modo informale, fino alla formalizzazione da parte di CCIAA e Provincia nel gennaio del 2020) sarebbe stata un atto indispensabile anche per poter modificare la natura dell'Ente (mission, obiettivi ed eventualmente natura giuridica – modifica quest'ultima che si sarebbe forse resa indispensabile perché dal punto di vista finanziario si sarebbe dovuto ricorrere anche a finanziamenti privati – cosa su cui non tutte le forze politiche sarebbero state d'accordo, naturalmente).

Come quando si cambia casa: prima di cambiare, è necessario sanare tutte le eventuali pendenze; anche la liquidazione (in metafora il cambio di casa) richiedeva una serie di passaggi prodromici finalizzati a chiudere alcune "pendenze". Primo essenziale fra questi passaggi, la Convenzione tra il Consorzio ZIP e il Comune di Padova, poi mai stipulata, che avrebbe chiuso in modo "tombale" alcune questioni relativamente alle manutenzioni, agli affitti dei cavidotti, agli standard urbanistici. Convenzione di cui come Consorzio abbiamo predisposto almeno due bozze, che ad oggi non mi risulta siano state prese in considerazione dagli uffici comunali.

Nelle ultime due Assemblee dei Soci, il CdA ha presentato quattro scenari ai Soci: due scenari di futuro senza liquidazione (con un relativo piano di investimento, che almeno nel breve termine, cioè i successivi quattro anni non avrebbe richiesto alcun esborso dai soci stessi); due scenari di futuro con liquidazione, nei tempi e con i modi suggeriti dal nostro consulente. Dopo due Assemblee andate buca, sappiamo qual è stata poi la scelta: ossia il quinto scenario, non previsto.

### **Perché tanta fretta?**

In realtà non ce lo siamo spiegati allora, non me lo spiego adesso. Il patrimonio all'asta viene venduto a un prezzo che cala mano a mano che le aste vanno deserte, rispetto a quanto avremmo invece potuto capitalizzare restando ancora in piedi come Consorzio (e questo, potendo comunque scegliere come esito la liquidazione!). Inoltre, non è stato esplicitato pubblicamente in che modo questo patrimonio verrà suddiviso e utilizzato dai tre soci (si tratta di standard urbanistici che vanno al Comune; ma anche di tantissimi uffici, case, cavidotti che sono per definizione indivisibili e soprattutto hanno valore diverso). L'ipotesi più accreditata e diffusa è che i tre Soci riverseranno i proventi delle vendite in Interporto spa, che sta svolgendo – ci tengo a precisarlo – un lavoro eccellente per Padova e sempre più indispensabile soprattutto post Covid (in termini di logistica e facilitazione dello spostamento merci nel Paese). Tra l'altro, Interporto pur avendo una natura giuridica privata è partecipata per circa il 70% dal pubblico, pertanto non condivido le sollevazioni di chi dice che si va a favorire il Privato.

Il punto, secondo la mia opinione, non è questo. Il punto più rilevante e che resta senza riscontro è: chi gestirà l'area da oggi in poi per evitare che diventi un'area "maltrattata"? Come verranno gestiti gli spazi vuoti – per la verità pochi, sono circa il 10% del totale, post covid potrebbero essere leggermente aumentati – ma la Zona Industriale non è vuota! Infine: in aggiunta rispetto all'area ZIP, che tipo di sviluppo ed evoluzione economica ci aspettiamo per Padova? Vogliamo che il futuro economico sia deciso dalle Associazioni di categoria senza alcun coinvolgimento dell'Ente Locale? A me sembra una posizione obsoleta, vecchia: tutte le più importanti attività di sviluppo economico oggi presenti in Italia sono state generate e mediate grazie all'intervento Pubblico.