

il CANTIERE



Osservatorio sul Commercio

a cura di Alvisè Canniello

La necessità di “mappare” le attività dislocate nel cosiddetto fronte commerciale nasce dalla riscontrata mancanza di una raccolta unitaria di dati sullo stato di salute del commercio. Non esiste infatti alcuna rilevazione aggiornata svolta da un qualsiasi ente pubblico e messa a disposizione dei cittadini o degli operatori stessi del settore. L'ultimo lavoro completo risale al novembre 2012 ed è stato realizzato proprio dalla Confesercenti Veneziana. L'associazione il Cantiere vuole con questo focus presentare un'immagine il più possibile chiara e oggettiva inerente alla quantità e alla merceologia delle attività commerciali, dei pubblici esercizi e del terziario in generale che insistono sul centro di Mestre. Nel raccogliere questi dati nella seconda metà del mese di aprile 2016 non abbiamo dimenticato di censire le “saracinesche abbassate”, cioè i negozi sfitti. Ed è proprio il tema dello sfitto, che troverete come ultima parte di questa relazione, dal quale devono partire alcune considerazioni generali su come far ripartire il commercio mestrino. La varietà merceologica e la distribuzione delle attività lungo i molti chilometri del fronte commerciale consentono, se confrontati con i dati del 2012, di osservare come sia cambiata la domanda e l'offerta in soli 3 anni e mezzo. Tutti i dati sono stati raccolti in tabelle evidenziando i risultati più

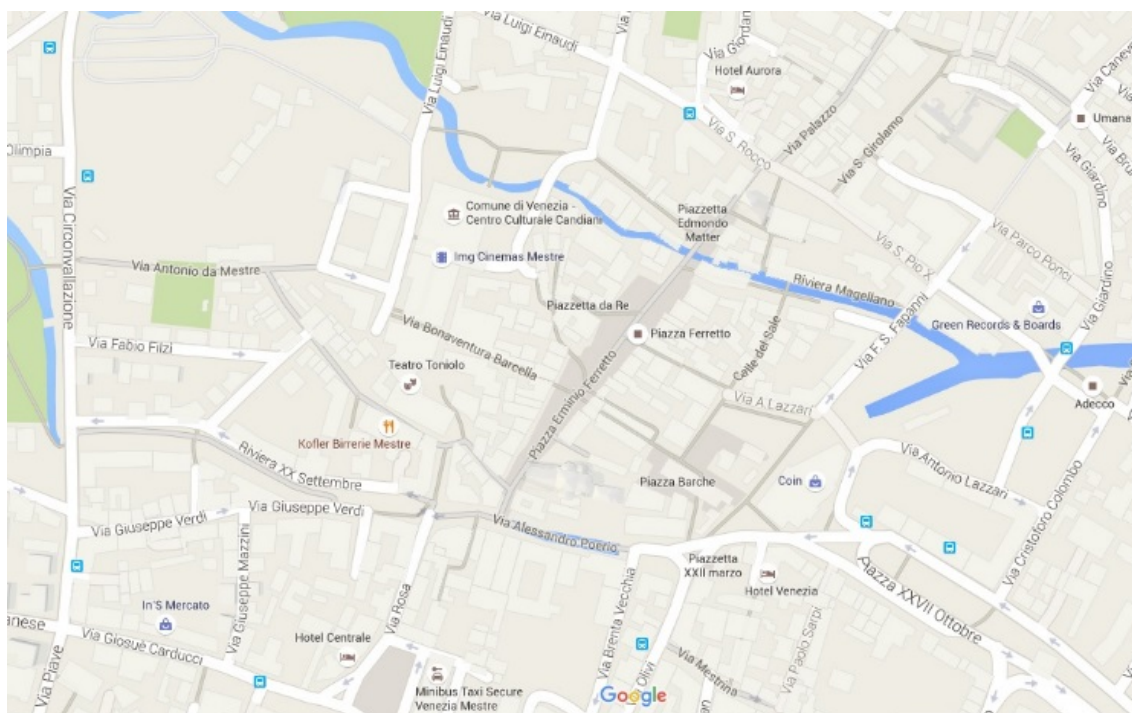
significativi. Di seguito vi proponiamo una collezione di percentuali e sommatorie che sono il fulcro dell'osservatorio sul commercio e la base per lo sviluppo di politiche di riqualificazione e rilancio delle attività di vendita.

L'AREA DI STUDIO

L'area oggetto di analisi è quella del Centro di Mestre, come riportato in figura nella colonna accanto, dove sono stati presi in esame 54 luoghi tra vie e piazze. Di seguito l'elenco completo:

Via Colombo	Via Lazzari	Piazza XXVII Ott.	P.tta XXII Marzo
Via Poerio	Via Verdi	Riv. XX Settembre	Via Fapanni
Riv. Magellano	Via F.lli Rondina	P.tta Zorzetto	Via Sarpi
Via Mestrina	Via Ca' Savorgnan	Via Teatro Vecchio	Calle del Sale
Gall. Giacomuzzi	Via Pescheria Vecchia	Via Della Torre	P.tta Matter
Via Manin	Via Mazzini	Via Olivi	Via Allegri
Via Palazzo	P.tta Maestri Lav.	Via Caneve	Via San Girolamo
Via Sauro	Calle Due Portoni	Via Rosa	P.le Donatori San.
Legrenzi	Via Carducci	Via della Brenta Vecchia	Via San Rocco
P.tta G. Bruno	Via G. Bruno	Calle Gambero	Via Giardino
Via Torre Belfredo	Via Pio X	Gall. Matteotti	Via Ospedale U.I
Via A. Da Mestre	Via Circonvallazione	Via Einaudi	P.zza Ferretto
P.tta Da Re	Gall. Barcella	P.le Candiani	Via Ferro
Corte Bettini	Via Battisti		

Nelle tabelle successive sono riportate le classificazioni delle attività in base alla merceologia individuando dapprima oltre 80 categorie, poi ridotte a 58 per permettere una lettura più semplice dei dati raccolti. Un primo censimento è stato realizzato a dicembre 2015. In quell'occasione erano stati censiti una dozzina di temporary shop, negozi aperti nel solo periodo natalizio soprattutto dislocati in Galleria Barcella e Corte Legrenzi. Una successiva raccolta è stata realizzata nella prima settimana di aprile riscontrando un aumento degli sfitti, una diminuzione di poche unità nel settore dell'abbigliamento e della ristorazione.



In quest'ambito sono state censite 944 unità non residenziali (commerciali, pubblici esercizi, direzionali, uffici pubblici, ...) di cui 581 commerciali/pubblici esercizi, 147 legati al terziario e infine 216 sfitti. Sono stati considerate le unità al piano terra, quelle cioè appartenenti al fronte commerciale interessato dal passaggio delle persone nel momento dello shopping.

LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE

Attività commerciali e pubblici esercizi per via

Via	N°	%	Somma %
Colombo	0	0,00	100,00
P.tta Zorzetto	0	0,00	100,00
Calle Due Portoni	0	0,00	100,00
Calle Gambero	0	0,00	100,00
Sauro	1	0,17	100,00
P.tta G. Bruno	1	0,17	99,83
Corte Bettini	1	0,17	99,66
Mazzini	2	0,34	99,48
P.tta Maestri Lav.	2	0,34	99,14
Via G. Bruno	2	0,34	98,80
P.tta XXII Marzo	3	0,52	98,45
Riv. Magellano	3	0,52	97,93
F.lli Rondina	3	0,52	97,42
Ospedale U.I	3	0,52	96,90
Sarpi	4	0,69	96,39
Gall. Giacomuzzi	4	0,69	95,70
San Rocco	4	0,69	95,01
P.tta Da Re	4	0,69	94,32
Pescheria Vecchia	5	0,86	93,63
Brenta Vecchia	5	0,86	92,77
Della Torre	6	1,03	91,91
P.le Donatori San.	6	1,03	90,88
Giardino	6	1,03	89,85
Ferro	7	1,20	88,81
Lazzari	8	1,38	87,61
San Girolamo	8	1,38	86,23
Gall. Matteotti	8	1,38	84,85
Gall. Barcella	8	1,38	83,48
P.le Candiani	8	1,38	82,10
Teatro Vecchio	9	1,55	80,72
P.tta Matter	9	1,55	79,17
A. Da Mestre	9	1,55	77,62
Rosa	10	1,72	76,08
Via Battisti	10	1,72	74,35
Ca' Savorgnan	11	1,89	72,63
Einaudi	11	1,89	70,74
Legrenzi	12	2,07	68,85
Fapanni	14	2,41	66,78
Calle del Sale	15	2,58	64,37
Verdi	17	2,93	61,79
Riv. XX Settembre	17	2,93	58,86
Allegri	17	2,93	55,94
Palazzo	18	3,10	53,01
Pio X	18	3,10	49,91
Piazza XXVII Ott.	20	3,44	46,82
Circonvallazione	20	3,44	43,37
Manin	22	3,79	39,93
Caneve	23	3,96	36,14
Poerio	24	4,13	32,19
Mestrina	27	4,65	28,06
Carducci	28	4,82	23,41
Torre Belfredo	31	5,34	18,59
Olivi	32	5,51	13,25
P.zza Ferretto	45	7,75	7,75
SOMMA	581	100,00	

Nella tabella accanto sono elencate le vie/piazze e il numero di attività commerciali/pubblici esercizi presenti. Non sono stati considerati né gli sfitti né gli uffici direzionali/servizi terziari che verranno aggiunti successivamente.

Il 50% delle attività viene raggiunto e superato in appena 12 vie/piazze con Piazza Ferretto che da sola ne raggruppa il 7,75%.

4 aree censite non presentano attività commerciali/pp.ee. essendo molto piccole (Calle del Gambero, Calle Due Portoni, P.tta Zorzetto) o considerate solo parzialmente (via Colombo, presa in esame fino all'incrocio di P.le Cialdini).

Nelle successive due tabelle vengono divise le attività commerciali dal settore della ristorazione e bar. Con alcune considerazioni che possono essere fatte: Piazza Ferretto si conferma ai primi posti per attività commerciali e seconda, dietro via Torre Belfredo, per numero di locali bar e ristoranti. Per entrambe le classificazioni, il 50% si raggiunge e supera con 11 vie.

Spicca in entrambe via Circonvallazione pur essendo al confine della nostra area e non tra le vie preferite per lo shopping, con 15 attività commerciali aperte e 5 tra bar e ristoranti. Vedremo poi nella classificazione merceologica che il commercio in tale via è molto specializzato e legato all'ambito sanitario. Situazione derivata dal fatto che in via Circonvallazione sorgeva l'ospedale Umberto I.

Attività commerciali per via

Via	N°	%	Somma %
Colombo	0	0,00	100,00
P.tta Zorretto	0	0,00	100,00
Calle Due Portoni	0	0,00	100,00
Calle Gambero	0	0,00	100,00
Corte Bettini	0	0,00	100,00
P.tta Maestri Lav.	1	0,22	100,00
Sauro	1	0,22	99,78
P.tta G. Bruno	1	0,22	99,56
Via G. Bruno	1	0,22	99,35
Ospedale U.I	1	0,22	99,13
P.tta XXII Marzo	2	0,44	98,91
Riv. Magellano	2	0,44	98,47
F.lli Rondina	2	0,44	98,04
Pescheria Vecchia	2	0,44	97,60
Mazzini	2	0,44	97,17
Sarpi	3	0,65	96,73
Gall. Giacomuzzi	3	0,65	96,08
Brenta Vecchia	3	0,65	95,42
P.tta Da Re	3	0,65	94,77
San Rocco	4	0,87	94,12
San Girolamo	5	1,09	93,25
P.le Donatori San.	5	1,09	92,16
Giardino	5	1,09	91,07
Gall. Barcella	5	1,09	89,98
P.le Candiani	5	1,09	88,89
Lazzari	6	1,31	87,80
Della Torre	6	1,31	86,49
Ferro	6	1,31	85,19
Gall. Matteotti	7	1,53	83,88
A. Da Mestre	7	1,53	82,35
Teatro Vecchio	8	1,74	80,83
P.tta Matter	8	1,74	79,08
Via Battisti	8	1,74	77,34
Rosa	9	1,96	75,60
Legrenzi	9	1,96	73,64
Einaudi	9	1,96	71,68
Ca' Savorgnan	10	2,18	69,72
Fapanni	11	2,40	67,54
Palazzo	11	2,40	65,14
Calle del Sale	12	2,61	62,75
Riv. XX Settembre	13	2,83	60,13
Allegri	13	2,83	57,30
Piazza XXVII Ott.	14	3,05	54,47
Verdi	15	3,27	51,42
Circonvallazione	15	3,27	48,15
Pio X	16	3,49	44,88
Manin	17	3,70	41,39
Caneve	21	4,58	37,69
Carducci	21	4,58	33,12
Poerio	22	4,79	28,54
Torre Belfredo	22	4,79	23,75
Mestrina	23	5,01	18,95
Olivi	27	5,88	13,94
P.zza Ferretto	37	8,06	8,06
SOMMA	459	100,00	

Pubblici esercizi per via

Via	N°	%	Somma %
Colombo	0	0,00	100,00
P.tta Zorretto	0	0,00	100,00
Della Torre	0	0,00	100,00
Mazzini	0	0,00	100,00
Sauro	0	0,00	100,00
Calle Due Portoni	0	0,00	100,00
San Rocco	0	0,00	100,00
P.tta G. Bruno	0	0,00	100,00
Calle Gambero	0	0,00	100,00
P.tta XXII Marzo	1	0,82	100,00
Riv. Magellano	1	0,82	99,18
F.lli Rondina	1	0,82	98,36
Sarpi	1	0,82	97,54
Ca' Savorgnan	1	0,82	96,72
Teatro Vecchio	1	0,82	95,90
Gall. Giacomuzzi	1	0,82	95,08
P.tta Matter	1	0,82	94,26
P.tta Maestri Lav.	1	0,82	93,44
Rosa	1	0,82	92,62
P.le Donatori San.	1	0,82	91,80
Via G. Bruno	1	0,82	90,98
Giardino	1	0,82	90,16
Gall. Matteotti	1	0,82	89,34
P.tta Da Re	1	0,82	88,52
Ferro	1	0,82	87,70
Corte Bettini	1	0,82	86,89
Lazzari	2	1,64	86,07
Poerio	2	1,64	84,43
Verdi	2	1,64	82,79
Caneve	2	1,64	81,15
Brenta Vecchia	2	1,64	79,51
Pio X	2	1,64	77,87
Ospedale U.I	2	1,64	76,23
A. Da Mestre	2	1,64	74,59
Einaudi	2	1,64	72,95
Via Battisti	2	1,64	71,31
Fapanni	3	2,46	69,67
Calle del Sale	3	2,46	67,21
Pescheria Vecchia	3	2,46	64,75
San Girolamo	3	2,46	62,30
Legrenzi	3	2,46	59,84
Gall. Barcella	3	2,46	57,38
P.le Candiani	3	2,46	54,92
Riv. XX Settembre	4	3,28	52,46
Mestrina	4	3,28	49,18
Allegri	4	3,28	45,90
Manin	5	4,10	42,62
Olivi	5	4,10	38,52
Circonvallazione	5	4,10	34,43
Piazza XXVII Ott.	6	4,92	30,33
Palazzo	7	5,74	25,41
Carducci	7	5,74	19,67
P.zza Ferretto	8	6,56	13,93
Torre Belfredo	9	7,38	7,38
SOMMA	122	100,00	

Prima di passare alle categorie merceologiche vediamo come si inserisce il settore dei servizi all'interno del panorama sopra rappresentato. Nella tabella della colonna accanto possiamo vedere la distribuzione degli studi professionali, delle banche e delle agenzie immobiliari, di viaggi e finanziarie. Il 50% del totale del terziario (147 attività censite) si raggiunge con 9 vie. Si può notare una forte specializzazione in via Torre Belfredo (dove si concentrano anche molti bar) legata ad uffici direzionali e studi professionali. Quindi via Einaudi e Manin, ricche di agenzie immobiliari, finanziarie e banche.

Ben 15 invece le aree dove il fronte commerciale non è interrotto dal settore terziario. Anche per queste vie/piazzette vale la considerazione che alcune sono poco estese, altre invece (come Corte Legrenzi) sono specializzate nel solo commercio.

Attività Settore Terziario

Via	N°	%	Somma %
F.lli Rondina	0	0,00	100,00
Gall. Giacomuzzi	0	0,00	100,00
Della Torre	0	0,00	100,00
Mazzini	0	0,00	100,00
Allegri	0	0,00	100,00
P.tta Maestri Lav.	0	0,00	100,00
Sauro	0	0,00	100,00
Legrenzi	0	0,00	100,00
San Rocco	0	0,00	100,00
Giardino	0	0,00	100,00
Gall. Matteotti	0	0,00	100,00
P.tta Da Re	0	0,00	100,00
Gall. Barcella	0	0,00	100,00
Ferro	0	0,00	100,00
Corte Bettini	0	0,00	100,00
P.tta XXII Marzo	1	0,68	100,00
Riv. Magellano	1	0,68	99,32
Pescheria Vecchia	1	0,68	98,64
Calle Due Portoni	1	0,68	97,96
Rosa	1	0,68	97,28
Brenta Vecchia	1	0,68	96,60
P.tta G. Bruno	1	0,68	95,92
Via G. Bruno	1	0,68	95,24
Via Battisti	1	0,68	94,56
Colombo	2	1,36	93,88
Lazzari	2	1,36	92,52
P.tta Zorzetto	2	1,36	91,16
Ca' Savorgnan	2	1,36	89,80
P.tta Matter	2	1,36	88,44
Olivi	2	1,36	87,07
Caneve	2	1,36	85,71
P.le Donatori San.	2	1,36	84,35
A. Da Mestre	2	1,36	82,99
P.zza Ferretto	2	1,36	81,63
P.le Candiani	2	1,36	80,27
Poerio	3	2,04	78,91
Sarpi	3	2,04	76,87
Teatro Vecchio	3	2,04	74,83
San Girolamo	3	2,04	72,79
Ospedale U.I	3	2,04	70,75
Fapanni	4	2,72	68,71
Palazzo	4	2,72	65,99
Pio X	4	2,72	63,27
Piazza XXVII Ott.	5	3,40	60,54
Mestrina	5	3,40	57,14
Riv. XX Settembre	7	4,76	53,74
Calle Gambero	7	4,76	48,98
Circonvallazione	7	4,76	44,22
Verdi	8	5,44	39,46
Calle del Sale	8	5,44	34,01
Carducci	8	5,44	28,57
Manin	9	6,12	23,13
Einaudi	9	6,12	17,01
Torre Belfredo	16	10,88	10,88
SOMMA	147	100,00	

Attività commerciali, pubblici esercizi e terziario (al netto degli sfitti)

Via	N°	%	Somma %
Sauro	1	0,14	100,00
Calle Due Portoni	1	0,14	99,86
Corte Bettini	1	0,14	99,73
Colombo	2	0,27	99,59
P.tta Zorzetto	2	0,27	99,31
Mazzini	2	0,27	99,04
P.tta Maestri Lav.	2	0,27	98,76
P.tta G. Bruno	2	0,27	98,49
F.lli Rondina	3	0,41	98,21
Via G. Bruno	3	0,41	97,80
P.tta XXII Marzo	4	0,55	97,39
Riv. Magellano	4	0,55	96,84
Gall. Giacomuzzi	4	0,55	96,29
San Rocco	4	0,55	95,74
P.tta Da Re	4	0,55	95,19
Pescheria Vecchia	6	0,82	94,64
Della Torre	6	0,82	93,82
Brenta Vecchia	6	0,82	92,99
Giardino	6	0,82	92,17
Ospedale U.I	6	0,82	91,35
Sarpi	7	0,96	90,52
Calle Gambero	7	0,96	89,56
Ferro	7	0,96	88,60
P.le Donatori San.	8	1,10	87,64
Gall. Matteotti	8	1,10	86,54
Gall. Barcella	8	1,10	85,44
Lazzari	10	1,37	84,34
P.le Candiani	10	1,37	82,97
P.tta Matter	11	1,51	81,59
San Girolamo	11	1,51	80,08
Rosa	11	1,51	78,57
A. Da Mestre	11	1,51	77,06
Via Battisti	11	1,51	75,55
Teatro Vecchio	12	1,65	74,04
Legrenzi	12	1,65	72,39
Ca' Savorgnan	13	1,79	70,74
Allegri	17	2,34	68,96
Fapanni	18	2,47	66,62
Einaudi	20	2,75	64,15
Palazzo	22	3,02	61,40
Pio X	22	3,02	58,38
Calle del Sale	23	3,16	55,36
Riv. XX Settembre	24	3,30	52,20
Piazza XXVII Ott.	25	3,43	48,90
Verdi	25	3,43	45,47
Caneve	25	3,43	42,03
Poerio	27	3,71	38,60
Circonvallazione	27	3,71	34,89
Manin	31	4,26	31,18
Mestrina	32	4,40	26,92
Olivi	34	4,67	22,53
Carducci	36	4,95	17,86
Torre Belfredo	47	6,46	12,91
P.zza Ferretto	47	6,46	6,46
SOMMA	728	100,00	

Nella tabella a sinistra sono state riassunte le tre tabelle precedenti riunendo tutte le 728 attività operanti nell'area oggetto di studio. Ancora una volta non sono stati considerati gli sfitti. Il 50% del totale viene superato con 12 vie/piazze di cui: le prime due, ovvero P.zza Ferretto e via Torre Belfredo, contengono il 13% delle attività censite e sono collegate da via Palazzo in 15° posizione. Per quanto riguarda proprio via Torre Belfredo e via Palazzo noteremo come lo sfitto sia particolarmente rilevante.

Le ultime tre aree (via Sauro, Calle due Portoni e Corte Bettini) sono caratterizzate dalla presenza di una sola attività in quanto poco estese o in posizione poco felice a causa di ZTL o lavori pubblici in corso da molti mesi.

LA CLASSIFICAZIONE PER CATEGORIA

Sono state individuate 58 categorie: 41 per commercio e pubblici esercizi; 17 per il settore terziario. Dopo aver visto come sono distribuite le attività nelle varie via/piazze e altri oggetti topografici possiamo entrare nel dettaglio di come si suddivide il fronte commerciale e quali sono le categorie più presenti.

Spieghiamo subito alcune definizioni: arredo mobili (arred. mob.) si differenzia da arredo oggetti (arred. ogg.) per dimensione del prodotto in vendita (mobili nel primo caso, lampade nel secondo). Nella categoria tempo libero troviamo sia le sale scommesse che il negozio di filatelica in Riv. XX Settembre. Per servizi casa intendiamo i negozi di tendaggi e biancheria per la casa. Nella categoria profumeria troviamo anche i negozi di prodotti estetici. Nell'oggettistica tutti quei negozi non inseribili in altre sezioni (negozio di cover per cellulari, negozio di idee regalo,...) ed infine nell'Orologeria/oreficeria troviamo anche i cosiddetti "Compro Oro".

Al primo posto l'abbigliamento generico (diverso da accessori per l'abbigliamento (abb. acc.) e abbigliamento e accessori (abb. E acc.) ovvero quei negozi che non si specializzano nella vendita di vestiti, copricapi o borse ma vendono un po' di tutto). Al secondo e terzo posto i pubblici esercizi (Bar e ristorazione) che precedono parrucchieri e oreficeria/orologeria. Se escludiamo i pubblici esercizi entrano in classifica le calzature e gli alimentari. Se consideriamo solo il comparto abbigliamento (abb., abb. acc., abb. e acc., calzature, abb. sartoriale) possiamo riscontare un dato del 31% (quasi un terzo del totale delle attività operanti nel centro di Mestre). I pubblici esercizi raggiungono il 21%.

Attività Commerciali e pubblici esercizi

Categoria	N°	%	Somma %
Fotografo	1	0,17	100,00
Calzolaio	2	0,34	99,83
Informatica	2	0,34	99,48
Elettrodom.	2	0,34	99,14
Lavanderia	2	0,34	98,80
Arred. Mob.	2	0,34	98,45
Giocattoli	3	0,52	98,11
Abb. Sartor.	4	0,69	97,59
Cartoleria	4	0,69	96,90
Copisteria	4	0,69	96,21
Sanitaria	4	0,69	95,52
Merceria	4	0,69	94,84
Antiquario	5	0,86	94,15
Fioreria	5	0,86	93,29
Tempo Lib.	5	0,86	92,43
Telefonia	5	0,86	91,57
Ferramenta	5	0,86	90,71
Servizi Aziend	5	0,86	89,85
Macelleria	5	0,86	88,98
Farmacia	6	1,03	88,12
Gall. D'arte	7	1,20	87,09
Edicola	7	1,20	85,89
Erboristeria	7	1,20	84,68
Libri/Musica	8	1,38	83,48
Servizi Casa	8	1,38	82,10
Animali	8	1,38	80,72
Abb. e acc.	9	1,55	79,35
Panificio	9	1,55	77,80
Tabaccheria	12	2,07	76,25
Arred. Ogg.	14	2,41	74,18
Profumeria	16	2,75	71,77
Ottica	16	2,75	69,02
Abb. Acc.	18	3,10	66,27
Oggettistica	18	3,10	63,17
Alimentari	20	3,44	60,07
Calzature	24	4,13	56,63
Orefi./Orolo.	26	4,48	52,50
Parrucchiere	31	5,34	48,02
Ristorazione	40	6,88	42,69
Bar	82	14,11	35,80
Abb.	126	21,69	21,69
SOMMA	581	100,00	

Attività Settore Terziario

Categoria	N°	%	Somma %
Autoscuola	1	0,68	100,00
Servizi Sport	1	0,68	99,32
Ag. Interinal	2	1,36	98,64
Scuola	2	1,36	97,28
Ag. Assicur.	3	2,04	95,92
Phone Center	3	2,04	93,88
Ag. Finanziar	4	2,72	91,84
Cinema/Teatro	4	2,72	89,12
Albergo	5	3,40	86,39
Imp. Fun.	6	4,08	82,99
Associazioni	7	4,76	78,91
Ag. Viaggi	10	6,80	74,15
Uff. Pubbl	11	7,48	67,35
Centro Estet	12	8,16	59,86
Ag. Immob.	15	10,20	51,70
Banca	23	15,65	41,50
Studio	38	25,85	25,85
SOMMA	147	100,00	

Nella tabella in alto vediamo la distribuzione quantitativa del terziario. Studi professionali primi con 38 presenze al piano terra, quindi le banche e le agenzie immobiliari. Il 50% si raggiunge con appena 3 categorie. Per servizi sportivi si intendono palestre, piscine e campi di gioco (solo la piscina di via Circonvallazione è in classifica). Le imprese funebri (come le sanitarie del settore commerciale) si concentrano in via Circonvallazione dove sorgeva l'ospedale Umberto I. Nella categoria Uffici Pubblici sono annoverate le sedi del Comune, le agenzie statali (SIAE, demanio,...) e la sede del Giudice di Pace in via Palazzo.

Nella tabella a destra l'incidenza percentuale del terziario per fronte commerciale. Da notare: la totalità di studi professionali in Calle del Gambero (7/7), il 34% di terziario in via Torre Belfredo e le assenze di terziario in posizioni strategicamente commerciali come Corte Legrenzi e Via Allegri.

Incidenza terziario per via (al netto degli sfitti)

Via	N°	Tot. Att.	%
F.lli Rondina	0	3	0,00
Gall. Giacomuzzi	0	4	0,00
Della Torre	0	6	0,00
Mazzini	0	2	0,00
Allegri	0	17	0,00
P.tta Maestri Lav.	0	2	0,00
Sauro	0	1	0,00
Legrenzi	0	12	0,00
San Rocco	0	4	0,00
Giardino	0	6	0,00
Gell. Matteotti	0	8	0,00
P.tta Da Re	0	4	0,00
Gall. Barcella	0	8	0,00
Ferro	0	7	0,00
Corte Bettini	0	1	0,00
P.zza Ferretto	2	47	4,26
Olivi	2	34	5,88
Caneve	2	25	8,00
Rosa	1	11	9,09
Via Battisti	1	11	9,09
Poerio	3	27	11,11
Ca' Savorgnan	2	13	15,38
Mestrina	5	32	15,63
Pescheria Vecchia	1	6	16,67
Brenta Vecchia	1	6	16,67
P.tta Matter	2	11	18,18
Palazzo	4	22	18,18
Pio X	4	22	18,18
A. Da Mestre	2	11	18,18
Lazzari	2	10	20,00
Piazza XXVII Ott.	5	25	20,00
P.le Candiani	2	10	20,00
Fapanni	4	18	22,22
Carducci	8	36	22,22
P.tta XXII Marzo	1	4	25,00
Riv. Magellano	1	4	25,00
Teatro Vecchio	3	12	25,00
P.le Donatori San.	2	8	25,00
Circonvallazione	7	27	25,93
San Girolamo	3	11	27,27
Manin	9	31	29,03
Riv. XX Settembre	7	24	29,17
Verdi	8	25	32,00
Via G. Bruno	1	3	33,33
Torre Belfredo	16	47	34,04
Calle del Sale	8	23	34,78
Sarpi	3	7	42,86
Einaudi	9	20	45,00
P.tta G. Bruno	1	2	50,00
Ospedale U.I	3	6	50,00
Colombo	2	2	100,00
P.tta Zorretto	2	2	100,00
Calle Due Portoni	1	1	100,00
Calle Gambero	7	7	100,00
SOMMA	147	728	

LO SFITTO

All'interno del campione preso in esame appare di indubbia rilevanza la rappresentazione analitica delle attività sfitte. Nelle ultime due tabelle vedremo come lo sfitto si distribuisce nel centro di Mestre e che incidenza ha rispetto al totale delle attività. Le "saracinesche abbassate" sono un elemento fondamentale nella valutazione del contesto commerciale cittadino e del degrado urbano. Le unità censite sfitte ammontano a 216 pari al 22.88% su un campione di 944.

Nella tabella che riporta l'incidenza percentuale dello sfitto possiamo osservare che in alcune vie essa è molto elevata. Ciò è dovuto ad alcuni fattori di facile derivazione: ci sono casi in cui l'elevata percentuale è dovuta all'inconsistenza dell'area rispetto ai locali rilevati come accade per via Sauro. Per l'opposta situazione (assenza di sfitto) risulta completamente occupata Corte Bettini dove però insite un unico ristorante.

Sono inoltre da sottolineare alcuni casi che evidenziano una "perificizzazione" anche di aree molto centrali dove il problema dello sfitto potrebbe estendersi anche a vie limitrofe.

Il 50% dello sfitto si raggiunge con 12 vie e sono comprese, tra le altre, Piazza Ferretto, via Torre Belfredo e via Palazzo che le unisce.

Locali Sfitti

Via	N°	%	Somma %
Colombo	0	0,00	100,00
P.tta XXII Marzo	0	0,00	100,00
Fapanni	0	0,00	100,00
F.lli Rondina	0	0,00	100,00
P.tta Zorzetto	0	0,00	100,00
Gall. Giacomuzzi	0	0,00	100,00
Della Torre	0	0,00	100,00
Allegri	0	0,00	100,00
Calle Due Portoni	0	0,00	100,00
P.tta Da Re	0	0,00	100,00
P.le Candiani	0	0,00	100,00
Corte Bettini	0	0,00	100,00
Poerio	1	0,46	100,00
Riv. Magellano	1	0,46	99,54
Calle del Sale	1	0,46	99,07
Pescheria Vecchia	1	0,46	98,61
P.tta Matter	1	0,46	98,15
P.tta Maestri Lav.	1	0,46	97,69
Giardino	1	0,46	97,22
Gall. Matteotti	1	0,46	96,76
Ferro	1	0,46	96,30
Sarpi	2	0,93	95,83
San Girolamo	2	0,93	94,91
Rosa	2	0,93	93,98
P.le Donatori San.	2	0,93	93,06
San Rocco	2	0,93	92,13
P.tta G. Bruno	2	0,93	91,20
Calle Gambero	2	0,93	90,28
Piazza XXVII Ott.	3	1,39	89,35
Pio X	3	1,39	87,96
Via Battisti	3	1,39	86,57
Mazzini	4	1,85	85,19
Sauro	4	1,85	83,33
Lazzari	5	2,31	81,48
Brenta Vecchia	5	2,31	79,17
A. Da Mestre	5	2,31	76,85
Legrenzi	6	2,78	74,54
Ospedale U.I	6	2,78	71,76
Ca' Savorgnan	7	3,24	68,98
Teatro Vecchio	7	3,24	65,74
Gall. Barcella	7	3,24	62,50
Riv. XX Settembre	8	3,70	59,26
Mestrina	8	3,70	55,56
Olivi	8	3,70	51,85
Palazzo	8	3,70	48,15
Via G. Bruno	8	3,70	44,44
Circonvallazione	8	3,70	40,74
Manin	10	4,63	37,04
Einaudi	10	4,63	32,41
Carducci	11	5,09	27,78
P.zza Ferretto	11	5,09	22,69
Caneve	12	5,56	17,59
Torre Belfredo	12	5,56	12,04
Verdi	14	6,48	6,48
SOMMA	216	100,00	

Incidenza locali sfitti nella via

Via	N°	Tot. Att.	%
Colombo	0	2	0,00
P.tta XXII Marzo	0	4	0,00
Fapanni	0	18	0,00
F.lli Rondina	0	3	0,00
P.tta Zorzetto	0	2	0,00
Gall. Giacomuzzi	0	4	0,00
Della Torre	0	6	0,00
Allegri	0	17	0,00
Calle Due Portoni	0	1	0,00
P.tta Da Re	0	4	0,00
P.le Candiani	0	10	0,00
Corte Bettini	0	1	0,00
Poerio	1	28	3,57
Calle del Sale	1	24	4,17
P.tta Matter	1	12	8,33
Piazza XXVII Ott.	3	28	10,71
Gall. Matteotti	1	9	11,11
Pio X	3	25	12,00
Ferro	1	8	12,50
Pescheria Vecchia	1	7	14,29
Giardino	1	7	14,29
San Girolamo	2	13	15,38
Rosa	2	13	15,38
P.zza Ferretto	11	58	18,97
Olivi	8	42	19,05
Riv. Magellano	1	5	20,00
Mestrina	8	40	20,00
P.le Donatori San.	2	10	20,00
Torre Belfredo	12	59	20,34
Via Battisti	3	14	21,43
Sarpi	2	9	22,22
Calle Gambero	2	9	22,22
Circonvallazione	8	35	22,86
Carducci	11	47	23,40
Manin	10	41	24,39
Riv. XX Settembre	8	32	25,00
Palazzo	8	30	26,67
A. Da Mestre	5	16	31,25
Caneve	12	37	32,43
Lazzari	5	15	33,33
P.tta Maestri Lav.	1	3	33,33
Legrenzi	6	18	33,33
San Rocco	2	6	33,33
Einaudi	10	30	33,33
Ca' Savorgnan	7	20	35,00
Verdi	14	39	35,90
Teatro Vecchio	7	19	36,84
Brenta Vecchia	5	11	45,45
Gall. Barcella	7	15	46,67
P.tta G. Bruno	2	4	50,00
Ospedale U.I	6	12	50,00
Mazzini	4	6	66,67
Via G. Bruno	8	11	72,73
Sauro	4	5	80,00
SOMMA	216	944	
	Incidenza Media		22,88

La media di sfitto per via/piazza è del 22,88%, dato superato in 21 casi. P.le Candiani, via Fapanni e via Allegri non sono interessate dallo sfitto pur essendoci più di 10 attività aperte.

CONCLUSIONI

Possiamo notare come generalmente si riscontri una diffusa polivalenza, o de-specializzazione, dell'area oggetto di studio con una elevata dispersione delle attività, sia spaziale che funzionale. Se questa generalmente può essere una nota positiva, nel contesto mestrino assume i tratti di una forte rottura del fronte commerciale a causa delle numerose "saracinesche abbassate" e delle molte attività terziarie come banche e studi professionali. La struttura sembra essere quindi legata ad un generico livello di servizio generalista, privo di specializzazioni o di particolari concentrazioni o, ancora, proposta di offerta rara.

Una relativa specializzazione emerge in tutte le categorie legate all'abbigliamento (comparto più numeroso) fatto che andrebbe valutato sia in termini dimensionali (superficie di vendita) sia in termini di specializzazione/rarità (diffusione del franchising molto elevata).

Particolarmente diffuse paiono anche tutte le categorie connesse con la ristorazione, svolgenti un'attività polifunzionale, cioè sia supporto dei settori legati al lavoro (uffici, banche...) che ad una frequentazione commerciale (shopping) che aggregativa. La piena polifunzionalità viene però riscontrata quasi esclusivamente in Piazza Ferretto e Piazze XXVII Ottobre.

Quello che emerge sembra essere più che altro uno scenario che descrive una situazione del centro senza un orientamento definito, dove cioè la componente di servizi alla residenza rimane molto forte (negozi di vicinato), la funzione terziaria appare molto spinta, mentre la funzione aggregativa si esprime in spazi limitati e con una offerta commerciale non in grado di attrarre clientela da fuori città.

Probabilmente siamo in presenza della necessità di una specifica attività di progettualità urbana, connessa alle attività commerciali dell'area, attività che non può essere limitata alle sole azioni di arredo urbano o viabilistiche.

D'altra parte il processo di "banalizzazione commerciale" richiede un forte contrasto anche di

specifico tipo imprenditoriale, che si scontra con proprietà frammentate in alcune aree, in altre un vero e proprio cartello degli affitti, assenza di innovazione e caratterizzazione, permanenza di negozi con un forte spirito di franchising e una limitata rete collaborativa tra esercenti stessi.

Sono quasi completamente assenti gli uffici direzionali pubblici e locali che invece contribuirebbero ad attrarre cittadini nel centro città.

Altro punto molto sentito dai rappresentati delle categorie del commercio verte attorno alla programmazione di eventi (dalle rappresentazioni teatrali ai mercatini, dalle esposizioni ai concerti) capaci di attrarre persone provenienti da una dimensione extra comunale.