

Il protocollo di rigenerazione urbana

Centro storico e Comune di Udine

Stato dell'arte, andamenti 2021–2025 e rilievo di campo 2025–2026

Sintesi rielaborata · settembre 2026

Fonti: Registro Imprese CCIAA · ANNCSU · censimento diretto dei fronti a piano terra

Tre insiemi di dati, tre numeri diversi

Gran parte delle ambiguità nasce dal confronto fra numeri che non misurano la stessa cosa. Ogni tavola dichiara a quale insieme appartiene.

1

**Intero Comune di Udine
Registro Imprese**

10.747

posizioni attive 2025 (imprese e unità locali iscritte)
Qualsiasi piano, anche senza vetrina né accesso dalla strada.

2

**Ambito Z0 (centro storico)
Registro Imprese**

4.592

attività nel perimetro di analisi $\approx 2,42 \text{ km}^2$
Il 42,7% di tutte le posizioni attive del Comune.

3

**Rilievo di campo
Fronti a piano terra**

143 vie

censite con osservazione diretta della vetrina
Solo locali a piano terra: è la base dell'atlante degli sfitti. Ultimo aggiornamento 30 giugno 2026

Il Registro Imprese fotografa le posizioni iscritte; il rilievo di campo fotografa le vetrine. Un locale può risultare attivo in camera di commercio e avere la vetrina spenta: per questo i due numeri non si sommano e non si confrontano direttamente.

La desertificazione commerciale non è un fatto locale

Inquadrare il fenomeno dà misura e urgenza al lavoro del Protocollo.

156mila

punti vendita persi in Italia
fra il 2012 e il 2025

-25%

un negozio su quattro
ha chiuso in tredici anni

3,1%

tasso annuo di chiusura 2025
(era 2,2% l'anno precedente)

134mila

nuove imprese di titolari stranieri
194mila posti di lavoro

Il Nord è l'area più colpita.

Belluno, Trieste, Vercelli e Alessandria hanno perso oltre un terzo dei negozi: maggiore concentrazione di attività tradizionali, concorrenza dell'online e pressione immobiliare più alta che al Sud. Il commercio non si sposta altrove: esce dal tessuto economico. Nello stesso periodo l'e-commerce cresce del 72,4% dal 2019 e vale 62 miliardi, ma nove vendite su dieci restano fisiche — dove il tessuto urbano regge.

Consistenza e geolocalizzazione del centro storico

Anagrafica camerale georeferenziata sull'indirizzario ufficiale: la base su cui poggia tutto il resto.

4.592

attività economiche censite
nell'ambito Z0 ($\approx 2,42 \text{ km}^2$)

98,9%

geolocalizzate con coordinate
ufficiali ANNCSU (RDN2008/UTM33N)

42,7%

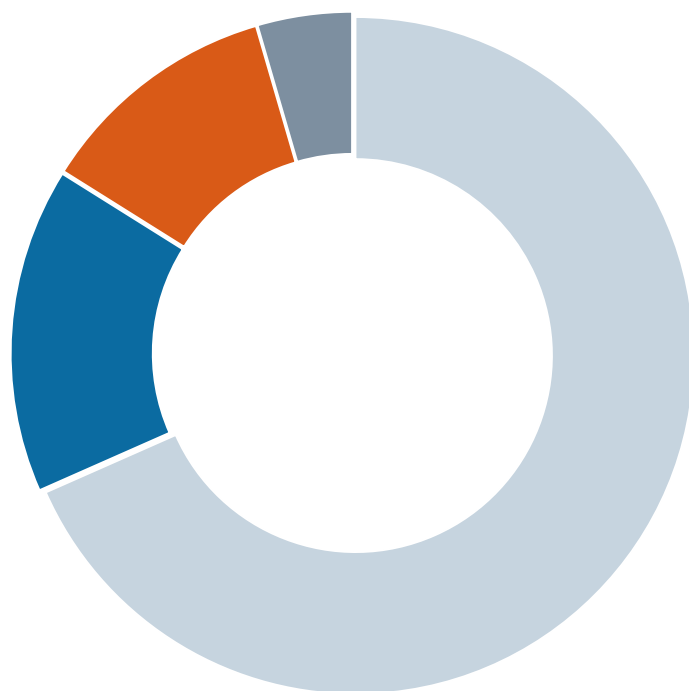
di tutte le posizioni attive
del Comune di Udine

Perché ANNCSU

- Fonte ufficiale (Agenzia delle Entrate/ISTAT): 44.716 civici di Udine.
- Sostituisce la geocodifica Nominatim, che collocava circa 150 attività fuori dal territorio comunale.
- Output ufficiale di tutte le elaborazioni: EPSG:7792 — RDN2008/UTM 33N.

Che cosa sono le 4.592 attività incluse nel ring

Le tre macroaree «caratteristiche» pesano meno di un terzo del totale: il centro storico non è (più) soltanto un luogo emporiale.



■ Altre attività — 3.140 (68,4%) ■ Commercio al dettaglio — 713 (15,5%)
■ Ristorazione e alloggio — 532 (11,6%) ■ Manifattura e artigianato — 207 (4,5%)

Altre attività: 3.140 unità non incluse nelle macroaree

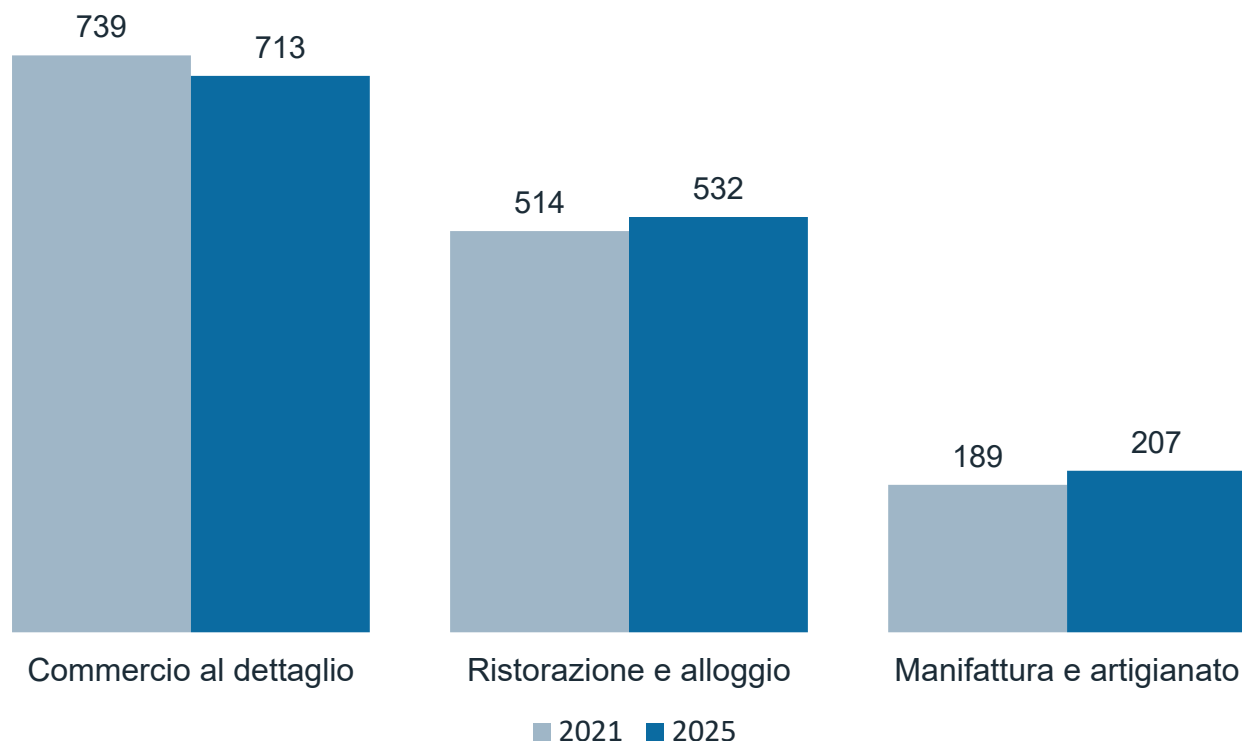
Sono i servizi alla persona e alla cultura, le attività professionali e finanziarie, l'immobiliare, la logistica, le sedi amministrative: l'economia che occupa il centro storico senza esporre una vetrina.

Il confronto con il resto della città chiarisce la scala: nell'intero Comune le stesse tre macroaree valgono il 27,9% delle posizioni attive, in Z0 il 31,6%. Il centro concentra però il 50,1% del commercio al dettaglio e il 55,4% della ristorazione dell'intero Comune.

La ripartizione delle 3.140 unità per macroarea deve essere completata dal database unificato con la stessa griglia ATECO già usata per la scala comunale.

Le tre macroaree caratteristiche: 2021 → 2025

Dentro un saldo netto quasi immobile si muove una metamorfosi merceologica.



Da 1442 a 1452

Unità attive in cinque anni relative ad attività caratteristiche. Il comparto tiene, ma cambia pelle.

Commercio al dettaglio -3,5%

La flessione riguarda le stesse categorie in calo a livello nazionale: abbigliamento, libri, mobili.

Ristorazione e alloggio +3,5%

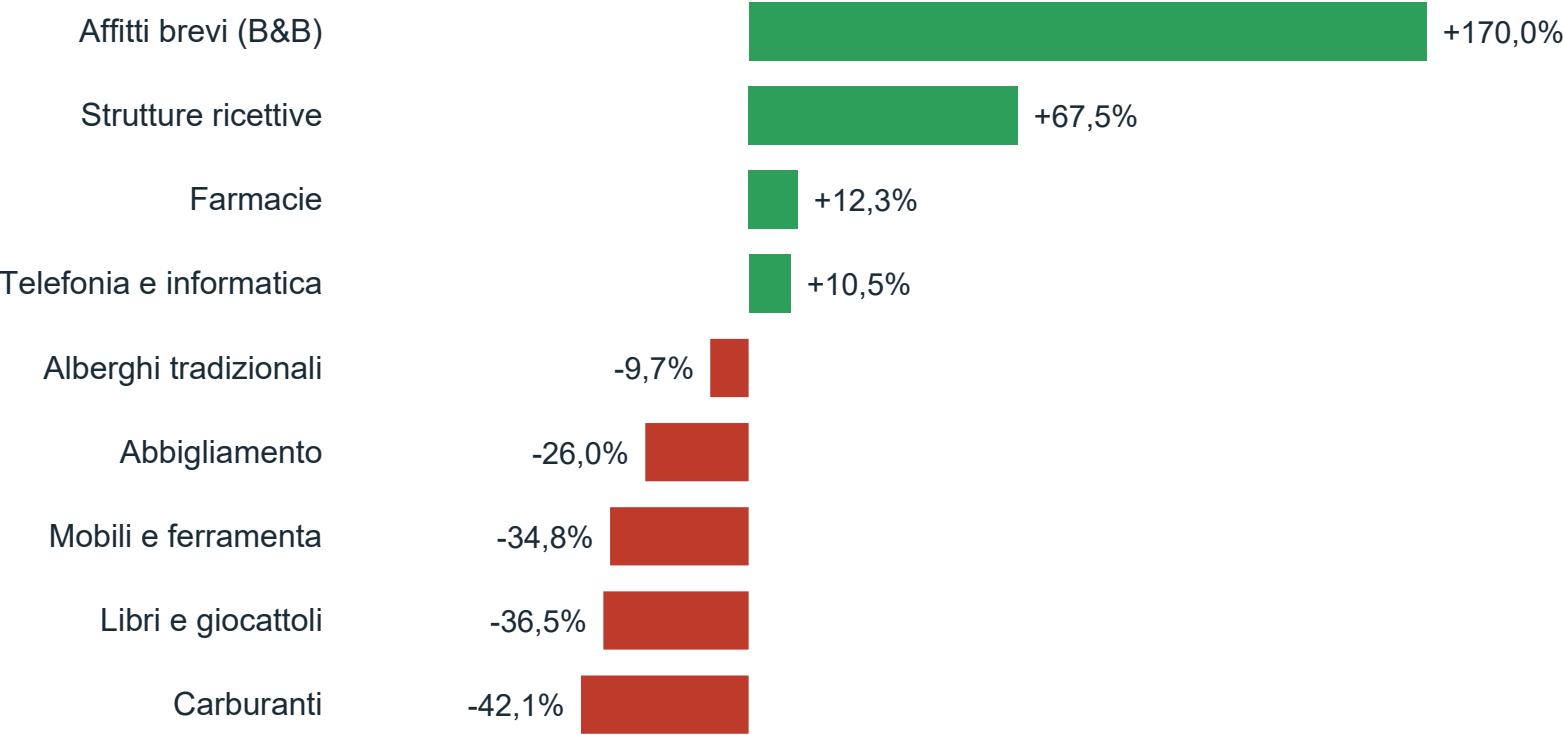
Coerente con il peso crescente della ricettività breve nei centri storici.

Manifattura e artigianato +9,5%

La crescita più netta delle tre: laboratori e servizi artigiani tornano in centro.

Cosa chiude e cosa cresce nei centri storici italiani

La chiave con cui leggere anche i movimenti interni alla Z0 udinese.



La lettura per Udine

Il dettaglio tradizionale arretra

Abbigliamento, libri, mobili: le stesse categorie in flessione nella Z0 (-3,5%).

Ristorazione e ricettività crescono

Coerente con il +3,5% della ristorazione in Z0 e con il peso degli affitti brevi.

Il rischio: monocultura turistica

Il presidio dei servizi di prossimità va tutelato per non svuotare il centro dei residenti.

Fonte: Confcommercio 2025, variazioni per comparto nei centri storici dei 122 comuni monitorati.

Andamento di tutte le posizioni attive: 2021 → 2025

Tutte le imprese e unità locali iscritte nel territorio comunale, a qualsiasi piano e anche senza vetrina. La Z0 ne rappresenta il 42,7%.

Macroarea merceologica	Attive 2021	Attive 2025	Variazione
Altro (servizi, professioni, sedi, altre attività)	6.240	6.438	+198
Commercio al dettaglio	1.444	1.423	-21
Servizi alla persona e cultura	908	984	+76
Ristorazione e alloggio	974	960	-14
Manifattura e artigianato	597	613	+16
Logistica e noleggio	322	329	+7
Totale posizioni attive	10.485	10.747	+262

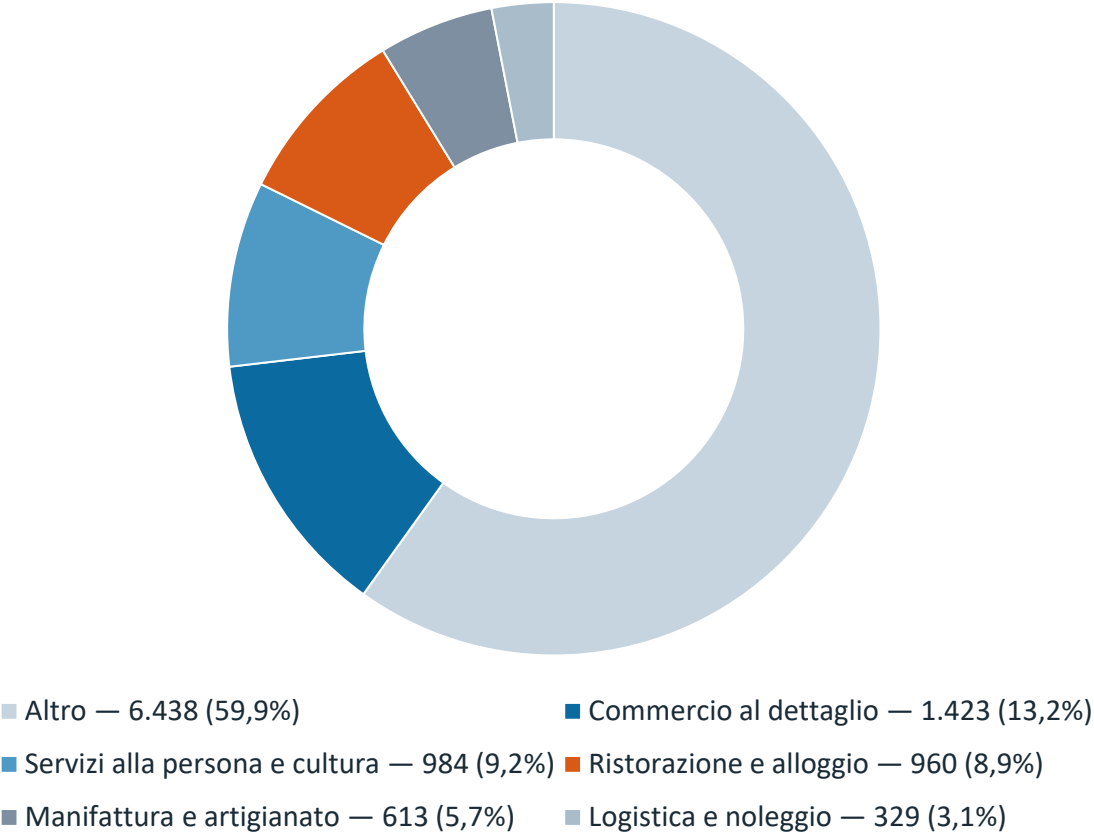
Attenzione al peso di «Altro»

La categoria residuale vale 6.438 posizioni, il 59,9% del totale comunale, ed è quella che cresce di più in valore assoluto (+198). Ometterla dalla tavola restituirebbe una città più commerciale di quanto sia: va mostrata e, nel prossimo aggiornamento, disaggregata.

Nota di metodo: le macroaree sono costruite sul solo codice ATECO primario di ciascuna posizione iscritta. È un’elaborazione interna, non una classificazione ufficiale della Camera di Commercio, e per alcuni casi può non rispecchiare l’attività effettivamente svolta.

Composizione delle posizioni attive nel 2025

Dato comunale, non di ambito Z0, e riferito alle iscrizioni camerali: non è la composizione delle vetrine a piano terra.



Il centro storico dentro la città

Commercio al dettaglio: il 50,1% delle posizioni comunali è in Z0.

Ristorazione e alloggio: il 55,4% è in Z0.

Manifattura e artigianato: il 33,8% è in Z0.

Perché il grafico comprende «Altro»

Isolare le sole macroaree caratteristiche farebbe apparire il commercio al dettaglio come il 47% del tessuto economico, invece del 13,2% reale. La rappresentazione parziale va usata solo con il totale dichiarato accanto.

La risposta di Udine: una strategia già avviata

Il Protocollo è il braccio conoscitivo di una strategia che unisce dati, investimenti e attrazione di nuove insegne.

1,4 mln €

Bando anti-desertificazione

Contributi a fondo perduto in due fasi per nuove aperture, ristrutturazioni e riapertura di locali sfitti.

3 mln €

Investimenti in arrivo

Riqualificazione urbana e nuovi marchi in centro storico, con il progetto dell'area ex caserma Osoppo.

4 enti

Protocollo d'intesa

Comune, Camera di Commercio, Confcommercio e Università di Udine, con dati aggiornati a 90 giorni.

«Ragionare con dati riferiti ai 90 giorni precedenti è più utile per dare vita e vitalità al centro cittadino e a tutti i quartieri. Udine reagisce: investimenti e nuovi marchi in arrivo.»

Alessandro Venanzi, Vicesindaco e Assessore alle Attività Produttive del Comune di Udine

Dal censimento al monitoraggio continuo

Tre direzioni di lavoro, in ordine di maturità.

1

QField per gli aggiornamenti

Rilevatori con tablet, mappa e posizione GPS, punti già precaricati dall'anagrafica camerale. Menu a scelta guidata per stato della vetrina e insegna: niente trascrizioni manuali, meno errori, dati che rientrano direttamente nel database su copia da validare in ufficio.

2

Dinamica degli sfitti

Le unità immobiliari sfitte al censimento del 2021, monitorate alla fine del 2026, consentiranno di distinguere i locali rioccupati, quelli ancora vuoti e i nuovi sfitti. È la misura che confermerà il funzionamento del processo di rigenerazione urbana, oltre all'analisi del tasso puntuale.

3

Completare il quadro merceologico Z0

Estendere la griglia delle macroaree a tutte le 4.592 attività del centro storico, per leggere insieme commercio, servizi e professioni e calibrare le politiche su un centro che non è più solo emporiale.

Sul campo resta aperta una scelta operativa: l'allegato fotografico per ogni punto rilevato aumenta il valore probatorio del dato ma apre un tema di trattamento e diffusione delle immagini, da definire prima di estendere il metodo.

Sintesi

- **Un fenomeno strutturale, non locale**

156mila punti vendita persi in Italia fra il 2012 e il 2025: Udine si muove dentro una trasformazione nazionale.

- **Un comparto che tiene, ma cambia pelle**

In Z0 le attività caratteristiche passano da 1.442 a 1.452: stabilità nel saldo, metamorfosi nella composizione.

- **Un centro che non è più solo emporiale**

Le tre macroaree commerciali sono il 31,6% delle 4.592 attività della Z0: le politiche vanno calibrate anche sui servizi.

- **Il metodo fa la differenza**

98,9% di geolocalizzazione ufficiale, censimento delle vetrine concluso, atlante via per via: strumenti che poche città hanno.

Il database unificato, il GeoPackage, le mappe di densità e l'atlante degli sfitti sono a disposizione per l'uso tecnico.

Comune di Udine — Distretto del Commercio