

Le aree industriali

Logistica, la nuova sfida è la riqualificazione

STEFANIA AOI

Cbre ha appena assistito Allianz Real Estate nell'acquisizione del parco Bts a Novara, dove operano già le multinazionali del settore che è in forte crescita

Grandi multinazionali come il colosso Amazon e Kearing, proprietaria di marchi del lusso come Gucci, Yves Saint Laurent e Bottega Veneta, operano in provincia di Novara. E qui, dove gli immobili per la logistica occupano sempre più spazio, Cbre, società di consulenza immobiliare, ha appena assistito Allianz Real Estate nell'acquisizione del parco logistico Bts. Un'operazione da 42 milioni di euro. Il vecchio immobile che si trovava sul terreno, collegato con l'autostrada A4, è stato demolito e sono stati costruiti due nuovi moderni magazzini logistici per un totale di 65.000 metri quadri, fatti su misura per venire incontro alle esigenze della società Dsv, che sarà l'inquilino nei prossimi anni. Si tratta di un importante progetto di rigenerazione immobiliare in un contesto urbano. Una delle tante opere in atto da circa un decennio nelle città italiane. E solo l'ultima operazione messa a segno da questa società. «Nel 2020 - racconta Donato Saponara, country head Italia di Allianz Real Estate - avevamo già annunciato altre due operazioni di questo tipo: una a Broni in provincia di Pavia, e una in alcuni comuni lombardi a poca distanza da Milano: Binasco, Masalengo e Ospitaletto». L'acquisizione del parco Dsv ha così aumentato il portafoglio di logistica protetta di Allianz Real Estate a 430 milioni di euro. «Cerchiamo sempre di costruire un portafoglio diversificato offrendo agli investitori rendimenti stabili», afferma Saponara. Che prosegue: «Crediamo che la logistica rimarrà resiliente

per via della continua espansione dell'e-commerce e della domanda di consegne ai consumatori e la razionalizzazione della catena di approvvigionamento. Tali tendenze sono state accelerate dalla pandemia e rendono il settore attraente per gli investitori».

I grandi investitori non solo puntano alla riqualificazione di aree industriali da destinare alla logistica ma spaziano anche sul residenziale, sul settore commerciale. La stessa Allianz Real Estate ha investito per un 52% in immobili per uffici, per un 12% sulla logistica e per un 11% sul residenziale. Già negli anni passati, grandi operazioni di riqualificazione hanno preso vita in città italiane come Torino, Roma. E ora ci sono grandi cantieri aperti come quello voluto dalla multinazionale d'investimento immobiliare Hines, che conta 65 megaprogetti in corso nel mondo, e di recente ha reso noti i nomi degli studi di architettura selezionati per la progettazione sulle ex aree Falck, un tempo zona di acciaierie, del nuovo quartiere Unione Zero, primo lotto nello sviluppo di MilanoSesto, a oggi il più grande progetto di riqualificazione urbana in Italia e uno dei più grandi in Europa, che interesserà 1,5 milioni metri quadrati.

La rigenerazione urbana è poi un business attorno al quale girano finanziamenti pubblici. Il governo ha dato la possibilità ai comuni di fare richiesta di contributi per progetti che riportino decoro in aree degradate. Gli enti pubblici possono fare domanda entro giugno per uno o più interventi nel limite massimo di 20 milioni di euro. Il tema è anche al centro del ddl rigenerazione urbana in discussione in Parlamento.

Un disegno di legge che ha però ricevuto critiche su alcuni passaggi specifici. **L'Istituto nazionale di urbanistica** (Inu) chiede ad esempio che sia rivisto il punto che assegna alle Regioni il compito di riconoscere un incremento delle superfici, rispetto all'esistente, non superiore al 20% della volumetria nei casi di demolizione e ricostruzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione

“

Cerchiamo sempre di costruire un portafoglio diversificato offrendo agli investitori rendimenti stabili. Crediamo che il settore rimarrà resiliente

DONATO SAPONARA
COUNTRY HEAD ALLIANZ REAL ESTATE

