

LOGISTICA

Data: 16.05.2024 Pag.: 44,45,46,47
 Size: 1929 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



**RIQUALIFICAZIONI
 un percorso a ostacoli**

DOSSIER IMMOBILIARE LOGISTICO SVILUPPI BROWN FIELD

• Lara Morandotti

Un caso virtuoso di sviluppo brownfield vicino ai grandi centri cittadini è quello gestito da Prologis con la realizzazione di un immobile — DC3 — all'interno dell'Ortomercato di Milano, nell'ambito del progetto Foody 2025 promosso da So.Ge.Mi

Tra gli operatori del settore immobiliare logistico che hanno molto da testimoniare sul tema del brownfield e della riqualificazione urbana, riuscendone a restituire attualità e trend, c'è Prologis. La voce di Sandro Innocenti e Sabine Hutter



RIQUALIFICAZIONI un percorso a ostacoli

Il settore dell'immobiliare per la logistica è particolarmente in fermento, affermandosi come la principale asset class nel 2023 per volume di investimenti in Italia. Lo sa bene Prologis Inc, che a livello globale detiene investimenti consolidati per una superficie stimata di circa 115 milioni di metri quadrati in 19

nazioni, offrendo piattaforme logistiche a oltre 6.700 clienti, principalmente operanti nei settori B2B e commercio al dettaglio/distribuzione online.

Nel nostro Paese, Prologis conta 109 immobili per la logistica per complessivi 1,76 milioni di metri quadrati nelle zone strategiche quali Milano, Bologna e Roma.

Con moderni magazzini industriali, strutture di distribuzione e terreni destinati allo sviluppo, uno degli obiettivi più sfidanti di Prologis in Italia è soddisfare la crescente richiesta di spazi logistici in prossimità dei centri urbani.

«Le piattaforme logistiche urbane, in grado di approvvigionare centri densamente popolati, stanno

LOGISTICA

Data: 16.05.2024 Pag.: 44,45,46,47
 Size: 1929 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



diventando sempre più importanti», ha dichiarato Sandro Innocenti. Il Senior Vice President e Country Manager Italia di Prologis ha di recente assunto la presidenza del Tavolo tecnico dedicato alla logistica presso Confindustria Assoimmobiliare, l'Associazione nazionale che rappresenta i primari operatori dei diversi settori del Real Estate in Italia.

«Presso il Tavolo di logistica di Assoimmobiliare, uno dei temi più caldi riguarda proprio la riqualificazione urbana che punta i riflettori sul brownfield e, di conseguenza, le possibilità aperte dal ricondizionamento di strutture dismesse.

Se, da un lato, ci sono diverse criticità nello sviluppo di soluzioni di questo genere, dall'altro c'è un crescente bisogno di rendere il settore della logistica più attrattivo sia per le risorse umane sia per le comunità locali che ospitano gli immobili.

È importante spingere sull'innovazione tecnologica e digitale, sul recupero e la valorizzazione delle aree dismesse e sulla transizione energetica. Il ruolo nella società degli immobili moderni, più inclusivi, piacevoli e ricchi di servizi è chiave anche in ottica di un migliore equilibrio tra vita privata e professionale, oltre che una strada per aumentare l'attrattività del settore della logistica».

Una "Umbria" di siti dismessi

«Cercando di tracciare lo stato attuale dei nostri interventi di logistica immobiliare, possiamo stimare un 90% ad appannaggio dei progetti greenfield ed un 10% brownfield. Ad oggi, a livello nazionale, se messi tutti insieme, i siti dimes-

si che potrebbero essere riqualificati a servizio della logistica occuperebbero un'area pari alla superficie dell'Umbria». Innocenti ha sottolineato che nell'area di Milano, coerentemente con la forte urbanizzazione e industrializzazione che caratterizza questa zona, c'è molto meno terreno a disposizione per le costruzioni nuove, ma mancano opportune agevolazioni che possano incentivare sufficientemente le riqualificazioni. «Al momento la situazione non è ancora favorevole per lo sviluppo brownfield, nonostante sappiamo bene che sul consumo di suolo ci saranno presto dei giri di vite e che entro il 2050 la normativa europea imporrà di non costruire. Da parte dei comuni non c'è ancora però una sensibilità sul tema».

È un grande peccato anche alla luce della situazione geopolitica attuale che porta ad un aumento di costi per le nuove costruzioni. Lavorando su commissione, inoltre, è fondamentale dare certezza sulle tempistiche della realizzazione, che deve essere sostenibile economicamente.

Se in Italia la situazione non è ancora così favorevole per l'esplosione dei brownfield, cosa succede negli altri paesi d'Europa? «La situazione non è molto differente e ci sono le stesse barriere di ingresso, senza incentivazione o una maggiore premialità nel confronto con i greenfield. Tuttavia, all'estero c'è un diverso dialogo aperto con le pubbliche istituzioni, che sono di fatto più illuminate». Emblematico è il caso del Regno Unito dove il concetto di incrementare il valore sociale di un'iniziativa è un tema decisamente più maturo che in Italia.



«È importante spingere sull'innovazione tecnologica e digitale, sul recupero e la valorizzazione delle aree dismesse e sulla transizione energetica»

Sandro Innocenti

SENIOR VICE PRESIDENT
 E COUNTRY MANAGER ITALIA
 DI PROLOGIS

Le principali criticità

Nella top tre degli ostacoli che incontra la riqualificazione delle aree industriali dismesse c'è il forte rischio di bonifica che va ad allungare in modo importante i tempi di realizzazione. «Il brownfield presenta una maggiore snellezza burocratica rispetto al greenfield – riporta Sabine Hutter, Vice President Capital Deployment di Prologis – ma, nel caso sia necessario intervenire con una bonifica del territorio, eventualità che capita

LOGISTICA

Data: 16.05.2024

Pag.: 44,45,46,47

Size: 1929 cm2

AVE: € .00

Tiratura:
Diffusione:
Lettori:

Generalmente, le problematiche maggiori che impattano sulle tempistiche di esecuzione riguardano principalmente la due diligence, ossia l'accertamento della effettiva fattibilità dell'operazione, quindi sotto il profilo tecnico-amministrativo e ambientale

almeno per il 50% dei progetti, la snellezza dell'iter è vanificata, con la conseguenza che la nuova costruzione sembra la scelta più veloce e conveniente». Le problematiche maggiori che impattano sulle tempistiche di esecuzione riguardano principalmente le due diligence, ossia l'accertamento della effettiva fattibilità dell'operazione, quindi sotto il profilo tecnico-amministrativo e ambientale. «Abbiamo realizzato diversi sviluppi rige-

nerativi nella zona di Milano, dove il costo dell'area e gli oneri tabellari più alti d'Italia annullano di fatto, gli eventuali incentivi previsti dall'attuazione della legge regionale sulla rigenerazione urbana. Spesso nel processo di bonifica vengono imposti obblighi di monitoraggio ambientali, come delle acque di falda, con stringenti parametri imposti dall'ARPA e che variano per ogni comune, da monitorare in modo costante. Questo,

come altre eventualità che si scoprono solo in corso d'opera, rappresentano importanti fattori di rischio per gli eventuali investitori».

Il cambio di mindset

A questo si aggiungono le resistenze di alcune amministrazioni comunali, influenzate dalle "leggende urbane della logistica", che la confinano in un'accezione negativa, piena di pregiudizio.

Ad esempio, l'utilizzo di manodopera non specializzata, il legame con l'aumento del traffico e dell'inquinamento nelle zone circostanti, così come la svalutazione delle case limitrofe agli insediamenti logistici. Eppure, nel nostro Paese non mancano casi virtuosi e best practice di sviluppo brownfield vicino ai grandi centri cittadini: l'ultimo, gestito da Prologis, riguarda la realizzazione di un immobile - DC3 - all'interno dell'Ortomercato di Milano, nell'ambito del progetto Foody 2025 promosso da So.Ge.Mi. Altre realizzazioni riguardano il territorio pavese, dove sono presenti poli logistici aperti ad una crescente city logistic che impiega l'elettrificazione dei trasporti nel governare la distribuzione delle merci. «Le analisi preventive su un ex magazzino su cui siamo intervenuti con la riqualificazione ci hanno permesso di non dover bonificare. Si è trattato di un esempio virtuoso, con accesso agli sconti sugli oneri per la rigenerazione urbana, che abbiamo portato a compimento anche attraverso l'attivazione di una infrastruttura energetica che ha permesso al conduttore di sostituire i mezzi con una flotta che ora è per il 50% costituita da veicoli elettrici. D'altronde, tutti gli interventi di rige-



«Complessivamente nel 2023 abbiamo investito in Italia 72 milioni di euro tra nuovi sviluppi e acquisizioni, portando così il nostro investimento in Italia nel corso degli ultimi cinque anni a circa 500 milioni di euro al netto dell'acquisizione del portafoglio Crossbay del 2022»

Sabine Hutter

VICE PRESIDENT CAPITAL DEPLOYMENT
DI PROLOGIS IN ITALIA

LOGISTICA

Data: 16.05.2024 Pag.: 44,45,46,47
 Size: 1929 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



Un 2024 in crescita

«Alla luce dell'instabilità globale e dell'incertezza legate alla situazione economica e all'inflazione, avevamo iniziato il 2023 mantenendo una visione prudente del mercato. Le nostre attese sono state superate anche sul fronte degli sviluppi con una forte richiesta per nuovi immobili realizzati su misura del conduttore. Complessivamente nel 2023 abbiamo investito in Italia 72 milioni di euro tra nuovi

sviluppi e acquisizioni, portando così il nostro investimento totale in Italia nel corso degli ultimi cinque anni a circa 500 milioni di euro al netto dell'acquisizione del portafoglio Crossbay del 2022», riferisce Sabine Hutter. Il 2024 si è aperto per Prologis con una solida pipeline di progetti sia build-to-suit, riguardanti in particolare mercati agroalimentari di Milano e di Roma. «A Milano realizzeremo nel luglio

di quest'anno una seconda piattaforma logistica di 11.000 metri quadrati nell'ambito del progetto Foody2025 promosso da So.ge.mi, mentre a Roma parteciperemo attivamente ai piani di sviluppo del Centro Agroalimentare Roma di Guidonia che si appresta a diventare il terzo mercato più grande d'Europa grazie a un importante progetto di ampliamento che partirà quest'anno». Ricapitolando invece

i principali trend di mercato per l'Italia, Prologis comunica un tasso di occupazione degli immobili per la logistica che si attesta al 98% con Prologis che registra nel suo portafoglio italiano tassi del 99,2%. Inoltre, i canoni di locazione di Prologis sono cresciuti in media del 10% anche nel 2023 e la richiesta del mercato per edifici build-to-suit rimane elevata, riguardando circa il 100% del take-up nuovo.

TRA I PRINCIPALI OSTACOLI DA AFFRONTARE NEL CASO DI RIQUALIFICAZIONI C'È IL RISCHIO DI BONIFICA CHE ALLUNGA IN MODO SENSIBILI I TEMPI DI REALIZZAZIONE

nerazione urbana comprendono l'infrastruttura di ricarica elettrica per consentire la mobilità a zero emissioni».

Il faro ESG

«Se la totalità dei tetti dei magazzini italiani fossero pieni di pannelli solari, avremmo già raggiunto la carbon neutrality». Concisa ma incisiva, la dichiarazione di Innocenti sottolinea la direzione energetica dei brownfields che guarda convinta alla parte "Environmental" dell'impegno ESG. «A Milano

abbiamo installato 4 MW di fotovoltaico: non si può più prescindere, in generale, da fonti di energia rinnovabile». Se a questo percorso di sostenibilità ambientale, aggiungiamo iniziative artistiche e sportive che rendono i magazzini più belli e integrabili nella comunità, come mostre d'arte e campi da padel, per esempio, ecco che includiamo anche il tema della sostenibilità sociale. Proprio in questo contesto, da diversi anni Prologis si distingue attraverso la filosofia PARKlife™, portando una vision

innovativa e moderna nei Prologis Parks, come a Lodi, Romentino e l'Interporto Bologna, dove sono state introdotte opere di arte urbana, creato spazi per lo sport, e arricchito gli ambienti esterni per promuovere la socializzazione e l'interazione tra le persone. Presso il Prologis Park Romentino, in particolare, è proseguita la stretta collaborazione avviata con FERCAM Echo Labs, società benefit di FERCAM con cui Prologis condivide la forte attenzione per la sostenibilità e le tematiche ESG con l'installazione di nuovi arredi urbani per rendere il parco più fruibile e luogo di socializzazione. Gli arredi sono stati realizzati utilizzando pallet e altri materiali di scarto in un'ottica di economia circolare, con soluzioni ispirate dalla natura e realizzati coinvolgendo rifugiati o richiedenti asilo in quella che diviene a tutti gli effetti un'azione di innovazione sostenibile, ambientale e sociale. ✕