

# Immobili e logistica: più appeal per Brescia con **Brebemi** e gdo

## L'analisi

Angela Dessì

BRESCIA. Il territorio bresciano diventa sempre più strategico e appetibile sul fronte del patrimonio immobiliare logistico. Ma va ammodernato. A dirlo sono i dati messi nero su bianco da Osil, l'Osservatorio sull'Immobiliare logistico nato con l'obiettivo di studiare il settore del real estate dedicato alla logistica appunto. Secondo i numeri, la nostra provincia conterebbe oltre 250mila metri quadri di capannoni sui 2,4 milioni mappati a livello nazionale. In pratica, poco più del 10% del totale Paese. Una percentuale destinata a crescere nei prossimi anni, complice l'appeal che soprattutto la zona Sud della provincia sta suscitando tra i grandi operatori della logistica e della gdo (la grande distribuzione). «Se fino a poco tempo fa il baricentro era la provincia di Piacenza, con l'avvento della **Brebemi** e la sempre crescente spinta dei consumi del Nord Est si sta spostando a sud di Brescia, in quel triangolo d'oro compreso tra Brescia/Cremona e Mantova», spiega Fabrizio Dallari, direttore di Osil e promotore del progetto nato in seno alla Liuc Business School dell'Università di Castellanza (VA) per fornire a proprietari di immobili, fondi d'investimento e operatori gli strumenti necessari a valutare, assegnando da una a 5 stelle, la qualità dei capannoni.

### I rendimenti dei capannoni utilizzati per questa attività sono intorno al 7 per cento l'anno

**Le stelle.** Ed è proprio qui che casca l'asino, almeno per Brescia. Se infatti il numero dei metri quadrati è decisamente importante, la qualità dei capannoni lo è meno: circa la metà di quelli censiti nel bresciano, infatti, ha solo 3 stelle. Il che, per i non addetti ai lavori, significa in sostanza che si tratta di magazzini costruiti prima del boom immobiliare logistico ed oggi un po' vecchiotti, soprattutto se paragonati a quelli a 5 stelle, automatizzati e dotati di dispositivi di sicurezza e di rispetto ambientale all'avanguardia.

«Brescia unisce un altissimo potenziale ad uno stock di magazzini da ammodernare, il che fa sì che grande attenzione venga riservata anche ai terreni - spiega Dallari -: visto che i rendimenti della logistica sono importanti, intorno al 7%, le opportunità sono

evidenti, a maggior ragione in un territorio a forte vocazione manifatturiera come il bresciano». Sì, perché se la produzione manifatturiera torna a crescere, come dico-

no i numeri, ci saranno cambiamenti importanti anche sotto il profilo della gestione del magazzino, in particolare per quelle aziende che insistono su territorio dove non è possibile fare grandi ampliamenti, come ad esempio le valli, che dovranno affidarsi invece a nuove formule di outsourcing.

**La ricerca.** Se a questo si aggiunge che nella nostra provincia esiste uno dei più importanti centri di ricerca sulla logistica d'Italia (il Rise dell'Università di Ingegneria si piazza al secondo posto a li-

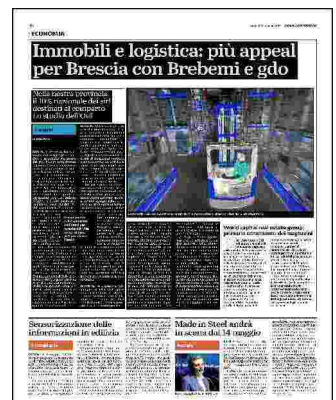
vello nazionale per numero di studenti con dottorato in Progettazione e gestione dei sistemi produttivi e logistici integrati) e che ha sede un aeroporto che da tempo potrebbe trovare nel cargo la sua ragione d'essere (inutile aprire l'ennesima parentesi sull'immancabile questione dell'aeroporto di Montichiari) si comprende perché le quotazioni dei magazzini, nonostante le 3 stelle, siano alte.

Secondo l'Atlante della logistica del World Capital Real Estate Group (è un censimento quantitativo ma non qualitativo dei magazzini esistenti) se a Lodi per l'affitto di un capannone si pagano in media di 35/40 euro al mq, a Brescia si arriva anche a 45 euro. Tra le zone più gettonate, Mainerbio e Carpenedolo: il primo, crocevia naturale tra la

**Brebemi**, l'A21 e l'A4, ambito soprattutto dagli operatori della logistica; il secondo, da quelli della Gdo.

«La logistica è una opportunità che va sfruttata al meglio», tira corto Dallari che evidenzia come si tratti di un settore dinamico e con un alto grado di automazione. «L'esempio di Piacenza mostra che non è vero che il mercato della logistica porta criminalità, lavoro nero e una progressiva riduzione della necessità di manodopera, anzi - conclude - . Piuttosto, riteniamo che se da una parte assisteremo a una diminuzione di manodopera non qualificata dall'altra aumenteranno le richieste di esperti come tecnici o laureati in meccatronica e di autisti professionisti». Figure già oggi quasi introvabili. //

## Nella nostra provincia il 10% nazionale dei siti destinati al comparto Lo studio dell'Osil





**Lo scenario.** Nel Bresciano sono stati censiti 250mila metri quadrati di capannoni destinati all'attività logistica