Speciale LOMBARDIA E VENETO
I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

"Le province del Veneto e quelle di Brescia, Bergamo e Mantova per la Lombardia - afferma ***Emanuele Leggieri, Team Manager Gruppo Tecnocasa*** - hanno sempre messo in luce dinamiche molto interessanti anche sotto il profilo non residenziale. Il tessuto economico, caratterizzato dalla **presenza di industrie di grandi dimensioni e di imprese di piccole e medie dimensioni così come la concentrazione di importanti arterie stradali hanno fatto da traino al mercato degli immobili per l'impresa, in particolare agli immobili per l'industria e per la logistica**. Parliamo di realtà che, dopo le difficoltà legate alla pandemia, stanno ripartendo con vigore come dimostrano i dati relativi al recupero della produzione industriale del Veneto e della Lombardia in **cui è soprattutto il manifatturiero ad accelerare**.

Tra Milano-Bergamo-Brescia si sviluppa una delle aree più industrializzate e ricche d'Italia. Inoltre, la presenza della Bre.be.mi, della Pedemontana Veneta e della A4 rende questo territorio attrattivo per le **società di logistica che continuano ad insediarsi e a cercare spazi**. Tali aziende si rivolgono alle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa perché interessate a **capannoni intorno alla Bre.be.mi** (Romano di Lombardia, l'area industriale di Brescia Ovest, Castiglione delle Stiviere e Montichiari, Manerbio, Ospitaletto per citarne alcuni). **Si cercano ampi spazi, oltre i 5000 mq, possibilmente di nuova costruzione** e di cui c'è carenza sul mercato che vede una prevalenza di offerta di usato. Infatti, diverse società di logistica hanno acquistato terreni su cui costruire e diversi comuni lungo la Bre.be.mi hanno inserito nel PGT la possibilità di realizzare capannoni con destinazione logistica. Si sono insediate in quest'area diverse società. **Amazon**, **dopo il polo di Castegnato, ha aperto un importante hub a Cividate del Piano così come Allianz ha investito in un polo logistico ad Ospitaletto. C'è attesa per l'investimento fatto da MSC Crociere a Cortenuova,** dove sorgerà un importante hub per la logistica. Proseguono **a Castrezzato i lavori per la nascita del più grande customer center della Porsche**. Il comparto logistico esprime interesse anche per tutto ciò che si sviluppa intorno alla Corda Molle, nella cosiddetta **Fascia d'Oro**.

A livello industriale sono prevalentemente le aziende del settore della meccanica, dell'automotive, della siderurgia, dell'alimentare e della gomma che caratterizzano il mercato dell'area a cercare **capannoni per espandersi in vista del potenziamento della produzione**. Particolare movimento registriamo **nella provincia Ovest di Brescia dove sorge la cosiddetta "Rubber Valley",** il distretto della plastica e della gomma del Sebino che interessa comuni della provincia di Brescia e di Bergamo e vede la presenza di 400 aziende. La riorganizzazione della filiera attuata da diverse industrie per ovviare alle difficoltà di approvvigionamento delle materie prime e al rialzo dei costi di queste ultime, ha portato a rivolgersi a fornitori locali che a loro volta stanno esprimendo **necessità di spazi per stoccare la merce.**

Anche **nel Veneto si riscontra interesse da parte di aziende produttrici e della logistica**. Uno dei territori ad essere coinvolti è quello del **padovano** dove ha sede, tra l'altro, uno dei più importanti interporti logistici che nel 2020 ha registrato un record di movimentazione merci. L'area ha anche un ottimo tessuto industriale con aziende meccaniche, alimentari, medicali e farmaceutiche. Entrambe le realtà cercano spazi superiori a 4000-5000 mq non facili da trovare visto che non c'è spazio per avviare operazioni di sviluppo. Questo rende quasi obbligata la strada dell'abbattimento e della ricostruzione di vecchi capannoni. Si segnala anche la ricerca di piccole metrature (1500 mq) da parte di start up che operano nell'innovazione e di imprese di media e piccola dimensione che

ricercano sia in vendita sia in locazione anche nella zona di Albignasego in prossimità della tangenziale e quelle lungo via Battaglia, strada di passaggio principale che collega Maserà e Albignasego.

L'area industriale **dello ZAI a Verona** è da sempre attrattiva e i nostri professionisti hanno gestito diverse operazioni di acquisto e di locazione. La quasi totalità degli immobili presenti sul mercato è stata collocata con successo visto che non ci sono nuovi sviluppi. **La ricerca in zona interessa sia il piccolo artigiano sia le imprese di medie-grandi dimensioni**. Situazione simile anche in provincia di Verona a ridosso dell'autostrada di Verona Nord e dell'autostrada Modena-Brennero. Gli ultimi sviluppi risalgono ai primi anni 2000, eccetto l'importante polo logistico di "Zalando" a Nogarole Rocca.

Nel **vicentino,** oltre alla meccanica e all'automotive, esiste un importante polo produttivo della bicicletta. Insieme alla logistica, le società che si affidano alle nostre agenzie, ricercano spazi nei pressi della Superstrada Pedemontana Veneta che si sviluppa nel contesto del Corridoio Europeo Mediterraneo.

Identica situazione a **Treviso** con richiesta di capannoni da parte delle industrie e società di logistica sempre in prossimità delle arterie principali.

L'economia veneta e lombarda devono molto anche al turismo, trainato dal **Lago di Garda e Venezia**. **Nella zona del Lago di Garda c'è interesse per l'acquisto di attività alberghiere** di piccola dimensione, a conduzione familiare e con bassi costi di gestione. Si tratta di immobili di piccole-medie dimensioni, con un numero di camere inferiore a 30. Spesso sono strutture che non si sono rinnovate nel tempo sia negli spazi interni sia nell'offerta per i clienti (spa, area fitness).

A Venezia investitori ed imprenditori italiani e stranieri sono interessati al retail. In questo momento la volontà del comune di Venezia è di incentivare l'apertura di negozi di vicinato da parte di giovani imprenditori per rilanciare le attività artigianali nelle zone centrali della città".