

## NORD-EST

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Il mercato industriale del Nord-Est - afferma **Francesca Lanzini, Consulente Gruppo Tecnocasa** - vive un buon momento, con canoni di locazione e prezzi in aumento a seguito di una domanda elevata di strutture industriali e di una bassa offerta immobiliare.

Nella prima parte del 2024, nelle province del Nord Est si segnala un aumento della percentuale di acquisto di **capannoni** che passa dal 26,9% della prima parte del 2023, al 30,8%.

Parliamo di un'area del Paese caratterizzata dalla presenza di importanti arterie stradali quali la Brebemi, la A4, la Pedemontana e la Strada statale 434 Transpolesana, oltre alla presenza di aeroporti come Orio al Serio e l'aeroporto di Verona, ultimo ma non per importanza è l'interporto di Padova.

Questo determina una forte attenzione da parte delle aziende della logistica che però già da diversi anni si scontrano con una bassa offerta, una carenza di nuove costruzioni e regolamenti comunali che limitano la presenza di aziende logistiche sul territorio. Per questo motivo è sempre più praticata la ricerca di terreni su cui poter commissionare la costruzione dell'immobile, ricerca che include località considerate di seconda fascia dove ancora vi sono lotti edificabili su cui potersi insediare.

Nella provincia di **Verona** è il territorio di Oppeano ad essere appannaggio della logistica, posizionandosi sulla Strada Statale Transpolesana che unisce Verona a Rovigo e non lontano dall'aeroporto Catullo. La saturazione dell'area sta però spostando le richieste verso la Bassa Veronese in zone come Isola della Scala e Legnano. Interessante la domanda di capannoni in Valpolicella da parte di aziende vinicole che cercano spazi tra i 500 e i 600 mq.

Come dicevo, a Camin, zona industriale di **Padova**, la presenza dell'interporto ha connotato l'area con una forte vocazione logistica, segue l'area di Vigonza dove, ad esempio, ha sede anche l'hub di Amazon. I prezzi delle locazioni sono di circa 48€ al mq annuo e la vendita si quantifica in circa 400 € al mq.

È il settore dell'automotive e della bicicletta a rendere dinamico il mercato degli immobili per l'impresa in provincia di **Vicenza** e proprio in quest'ultima si è in attesa degli effetti del completamento del tratto veneto della Pedemontana con la A4.

Anche le **province bresciane e bergamasche** rappresentano un tessuto importante dal punto di vista industriale, industrie nazionali e non, sono insediate in queste zone e contribuiscono allo sviluppo dell'economia dell'area.

Le aziende sono alla ricerca di spazi per ampliare la produzione, per stoccare la merce. Si va dal distretto della gomma nella valle del Sebino alla bassa bresciana con il settore meccanico, elettrico e quello chimico nella bergamasca. La logistica si muove sui comuni della provincia di Bergamo più vicini alla A4, rendendo le aree industriali di Grassobbio e Orio al Serio particolarmente appetibili; i canoni di locazione sono intorno ai 48 € al mq annuo e i prezzi per la vendita sono di circa 600 € al mq.

Crescono i prezzi e i canoni di locazione nelle zone industriali della **città di Brescia** a causa di una domanda elevata e una bassa offerta, arrivando anche a 1.000 € al mq per soluzioni di nuova costruzione.

C'è un forte interesse per il risparmio energetico, grazie anche al decreto 5.0. Tante aziende stanno installando pannelli fotovoltaici sui tetti o sono interessati all'acquisto di terreni per installare pannelli fotovoltaici”.