



■ Un salotto dello shipping internazionale nell'area portuale di Napoli. È stato così definito il progetto di riqualificazione del nuovo Polo dello shipping presentato nell'ambito della Naples Shipping Week che si chiude oggi nella città partenopea. Si tratta dell'area tra le vie Depretis e Marchese Campodisola, piazza Municipio e la Stazione Marittima dove già sorgono decine di aziende del cluster marittimo-portuale con circa 4 mila addetti. Il Comune di Napoli investirà oltre 2 milioni. Nicola Coccia, presidente della società Polo dello shipping, ha spiegato che «nel distretto l'armatore potrà trovare tutti i servizi e le professionalità necessari per il business».



La Stazione Marittima di Napoli



NONSOLOMARE

RBD ARMATORI SOTTO INCHIESTA

■ La piazza armatoriale di Torre del Greco torna al centro delle cronache per un'altra indagine della magistratura. La procura di Torre Annunziata ha infatti affidato alla guardia di finanza di Napoli l'esecuzione di un sequestro preventivo (11,5 milioni di euro) su beni immobili, denaro e altre liquidità nella disponibilità della famiglia Bottiglieri a capo della società Rizzo Bottiglieri de Carlini. Le ipotesi criminose contestate «consistono nell'associazione a delinquere finalizzata alla commissione di una pluralità di reati tributari e di truffa aggravata ai danni dello Stato».

WATSON, FARLEY & WILLIAMS ASSISTE ABN AMRO

■ Furio Samela, partner del dipartimento di Shipping finance di Watson, Farley & Williams, coadiuvato da Michele Autuori (associate), ha assistito Abn Amro Bank in relazione ai finanziamenti concessi per l'acquisto da parte delle società maltesi Eco Shipping Limited e Eco Tankers (controllate da Venice Shipping & Logistics) di una nave bulk carrier handy-size e una nave cisterna MR. Il partner Michael O'Donnell dell'ufficio di Londra, assistito dagli associate Ida Marie Oedegaard e Katharine Langabeer, ha curato gli aspetti di diritto inglese di entrambe le operazioni.

FEDEX APRE FILIALE A PALERMO

■ Il corriere espresso statunitense FedEx rafforza la presenza nell'Italia meridionale con una nuova filiale operativa a Palermo che si aggiunge alle 23 inaugurate in Italia solo negli ultimi due anni e mezzo. La nuova sede palermitana offre una vasta gamma di servizi, inclusi espresso consegne next-business-day da e per l'Europa (FedEx International Priority) e servizi economy in 2-5 giorni (FedEx International Economy) in tutto il mondo. Tutti i servizi sono disponibili per l'importazione e l'esportazione, sia per i documenti sia per spedizioni più pesanti (fino a 68 kg).

I CANONI DI LOCAZIONE DEI MAGAZZINI SONO CROLLATI DEL 20% IN 7 ANNI

La logistica sogna la ripresa

I valori però si stanno stabilizzando e secondo World Capital l'Italia è pronta a ripartire. Anche gli investimenti esteri confermano l'appetibilità del mercato

PAGINA A CURA
DI NICOLA CAPUZZO

Negli ultimi sette anni i canoni di locazione degli immobili logistici hanno visto un calo del 20% e solo nei primi mesi del 2014 il trend negativo sembra essersi arrestato. La contrazione più marcata si è verificata tra il 2007 e il 2009 (-12% nel triennio), mentre nei quattro anni successivi la flessione totale del mercato si è fermata all'8%. E' quanto emerge dall'analisi aggiornata del mercato immobiliare italiano della logistica presentata a Milano in occasione di Eire 2014 (l'annuale fiera del real estate) da Neda Aghabegloo, responsabile del dipartimento ricerca di World Capital, gruppo attivo nel business del real estate.

«Il mercato sta vivendo una fase di stabilizzazione che per il prossimo semestre fa intravedere segni di ripresa in alcune location primarie», ha spiegato Aghabegloo aggiungendo che tra il 2007 e il 2014 i rendimenti sono aumentati dal 6,9% all'8%. La contraddizione è solo apparente in quanto è dovuta proprio alla diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili e in parte anche alla diminuzione del valore delle aree edificabili in Italia.

Secondo le prime anticipazioni del nuovo Borsino immobiliare della logistica (rilevazioni del primo semestre 2014), per quanto riguarda la locazione degli immobili nuovi il Nord Italia presenta il range più ampio con valore minimo a Piacenza di 33 €/mq e massimo a Genova di 60 €/mq. Alcune città registrano una leggera diminuzione del tetto massimo di locazione come Padova con 52 €/mq, Venezia con 54 €/mq e Livorno con 46 €/mq, mentre città come Rimini, Verona e Bergamo mostrano un aumento fino al 3%. Il centro Italia registra invece una contrazione dei valori, come nel caso di Firenze con un massimo di 58 €/mq e Perugia con 44 €/mq, mentre al sud e nelle isole,

Dall'Europa 12,5 milioni per l'intermodalità italiana

L'agenzia europea Inea (Innovation and Networks Executive Agency) ha pubblicato la lista di servizi ammessi alla call 2013 del programma Marco Polo che premia i nuovi progetti di trasporto intermodale in ambito europeo. Arcese Trasporti beneficerà, grazie al progetto Ait Mare, di un contributo di 1,49 milioni (su un costo complessivo di 13,82 milioni) per un collegamento logistico strada-mare fra Spagna e Italia che sfrutterà le linee marittime offerte da Grimaldi Lines fra Savona, Barcellona e Valencia. A Frittelli Maritime Group e Afh Spa (entrambe società facenti capo all'imprenditore anconetano Alberto Rossi) andranno 2,24 milioni (su 24,74 di costi) per lo sviluppo del nuovo servizio di trasporto marittimo tra Durazzo e Trieste operato da Adria Ferries.

In ambito ferroviario è stata premiata con 1,79 milioni concessi (su 20,51 complessivi del progetto Eco Combi) l'impresa ferroviaria genovese Fuorimuro che offrirà, in partnership con le francesi Vfli e Régie Départementale des Bouches du Rhône, un nuovo collegamento su rotaia fra Miramas (nell'entroterra di Fos-sur-Mer) e Mortara e Castelguelfo.

Sempre in ambito ferroviario anche Trenitalia ha ottenuto finanziamenti per diversi progetti. In collaborazione con Nestlé Italia incasserà 0,83

milioni (su 14,41 di costo complessivo) per un progetto di trasporto 100% ferroviario implementato attraverso la combinazione di servizi esistenti tra Italia, Francia, Germania e Slovacchia. Trenitalia è stata poi premiata, insieme a Eurologistic, con 0,82 milioni di euro (su 7,06) per il progetto Trend (Towards new Rail freight transport in the European Network in respect to market Demand), mirato al trasferimento da strada a rotaia di alcuni servizi di trasporto di prodotti siderurgici tra Italia, Francia e Spagna. In ambito intermodale premiata anche Hannibal (gruppo Contship Italia) con 1,18 milioni (su 8,65) per il progetto Kamel, shuttle ferroviario fra i terminal di Melzo e Karlsruhe, in Germania, che include il rilancio da Melzo su Prato, Pescara (con nuovi servizi), Padova, Frosinone e i porti liguri (con servizi esistenti). Infine un programma elaborato dall'università di Genova, dalla concittadina Circle, dall'Autorità Portuale di La Spezia e dalla Fondazione Accademia Italiana della Marina Mercantile (in collaborazione con i britannici City of Glasgow College e University of Strathclyde e con la greca Ocean Finance) otterrà 0,71 milioni di euro (su 1,42): oggetto è On the Mosway Network, la promozione del gas naturale liquefatto come carburante navale alternativo. (riproduzione riservata)

il range dei valori va da un minimo di 32 €/mq a Bari fino a un massimo di 50 €/mq a Cagliari. Riguardo la durata media delle trattative, più del 50% si è conclusa tra 8 e 12 mesi e la pezzatura preferita dai locatari rimane quella tra 1.000 e 5.000 mq.



La piattaforma logistica di Auchan

Se si confronta l'immobiliare logistico italiano con quello europeo, nuovamente le città di Milano e Roma si posizionano in coda nella classifica delle prime location, che vede Oslo in vetta con 131 €/mq, seguita da Zurigo con 123 €/mq e Mosca con 112 €/mq. Fatta eccezione per le prime tre, il range dei valori per le altre città prime, come

per quelle italiane, è compreso tra 45 e 80 €/mq.

Aghabegloo ha quindi affermato che «basso costo, alta redditività e posizione strategica rendono senza dubbio le location italiane tra le più appetibili nel settore logistico. Basti citare a tal proposito l'investimento del gruppo Blackstone che ha recentemente acquistato un portafoglio del valore di oltre 100 milioni di euro. L'Italia, inoltre, rappresenta un'ottima opportunità d'investimento poiché negli ultimi anni le operazioni di sviluppo sono state pochissime,

avendo principalmente costruito sulla domanda (cioè build to suit) e ampi sono quindi i margini di crescita».

Per la logistica italiana rimane però la nota dolente dell'intermodalità. Alessandro Ricci, presidente di Uir (Unione Interporti Riuniti), ha fatto dunque un appello alla politica: «In Italia bisogna fare delle scelte strategiche

investendo in quattro aree: Nord Est, Nord Ovest, Puglia e Campania. E' da qui che oggi passa la quasi totalità del trasporto ferroviario merci nazionale».

Il workshop moderato da Marco Clerici, general manager di World Capital, si è chiuso con un breve dibattito su quali misure potrebbero servire per riqualificare i magazzini e i centri distributivi italiani. Paolo Bisogni, presidente di Ailog, ha risposto che «incentivi fiscali sarebbero certamente utili, ma difficilmente ottenibili in questo particolare periodo che il Paese sta attraversando. Si potrebbe cercare di accedere ai fondi comunitari favorendo magari l'aggregazione di più aziende attorno a un progetto comune». Stefano Bellintani, docente universitario del Politecnico di Milano, ha concordato con questa visione sottolineando che «sarebbe importante riuscire ad avviare dei progetti pilota per far comprendere anche alla pubblica amministrazione l'importanza degli interventi di riqualificazione nell'immobiliare logistico». (riproduzione riservata)