

# Logistica green: focus su giardini, aree relax e arte per i lavoratori

**La sfida dell'attrattività.** In Lombardia il 23,6% degli asset immobiliari è sostenibile e il 32,1% dello stock ha pannelli fotovoltaici. Sul podio Pavia che ha un milione di metri quadrati verdi su 1,8 milioni totali

Alexis Paparo

Un mercato che continua ad attirare investitori – primo per volumi, secondo i dati Cbre, nel terzo trimestre 2023 a quota 445 milioni investiti – e che attira sviluppatori sempre più virtuosi sui temi green. La logistica si conferma la prima asset class di investimento immobiliare, nonostante anche in questo caso si rilevi un calo dei volumi, del numero e della dimensione delle singole operazioni rispetto al 2022.

Siamo davanti a un mondo complesso, che per evolversi ha bisogno di ruotare non più solo attorno alle merci, ma alle persone. Che si sta trasformando dal punto di vista ambientale e tecnologico per essere più efficiente, ma soprattutto più attrattivo. Anche per riempire quel vuoto di personale che lamentano il 75% delle aziende (servono almeno 60 mila lavoratori). È la fotografia della logistica in Italia dell'Osservatorio Contract Logistics Gino Marchet del Politecnico di Milano, che il Sole 24 Ore del Lunedì è in grado di anticipare e cheserà presentata il 15 novembre in un convegno al MiCo di Milano.

«È un settore sempre più strategico per le aziende stesse e per i fondi d'investimento, perché viene considerato sicuro. Dal 2021 sono state concluse 53 operazioni di logistica nazionale, per un totale di 1,42 miliardi di euro in termini di fatturato di aziende acquisite», spiega Marco Melacini, responsabile scientifico dell'Osservatorio. «Ha però bisogno di trasformarsi per rispondere a sfide competitive, occupazionali, ambientali e sociali», dice.

## Gli aspetti innovativi

Dopo la virata green degli scorsi anni, ora il settore sta riflettendo su come rendersi più attrattivo e inclusivo. Commenta Damiano Frosi, direttore dell'Osservatorio: «Oggi solo il 20,4% della manodopera è femminile, ma varie aziende stanno introducendo l'uso degli esoscheletri per superare i limiti fisici. Trovo bellissimo l'esempio dell'interporto di Bologna, che ha aree relax e verdi, campi di basket e calcetto, servizi per la salute dei lavoratori e delle loro famiglie, transfer da e per il centro città. Nel magazzino di Zalando, a Verona, sono presenti aree per il culto cattolico e musulmano, la musica rende più piacevoli le ore di lavoro e l'auto-

mazione riduce le attività ripetitive». Proprio all'interporto di Bologna si trova l'opera d'arte urbana più grande d'Italia, realizzata dall'artista Joys su commissione di Prologis.

## La transizione green

L'Osservatorio del Politecnico rileva che il 20% delle aziende sta lavorando e investendo sulla transizione ecologica «come primo punto sulla lista, anche davanti alla mancanza di personale o di materiali», spiega Frosi, riducendo la carbon footprint, rinnovando le flotte e riconfigurando le tratte, sviluppando di immobili green.

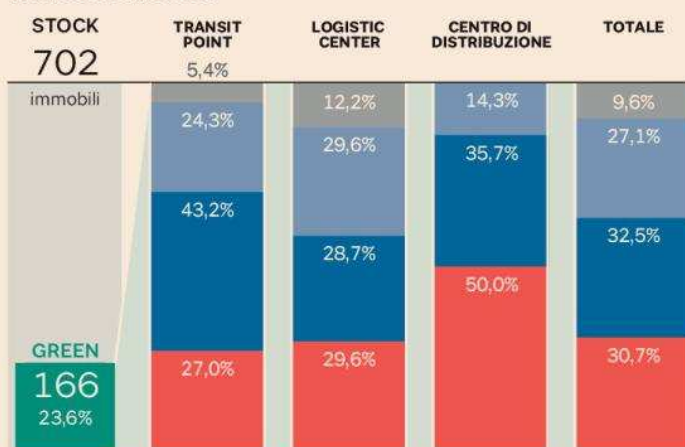
In merito allo stock, Word Capital Group ha sviluppato un'analisi, parte dell'Atlante della Logistica, quest'anno ampliato con focus green, in collaborazione con il Green Transition Hub della Liuc - Università Cattaneo. In Lombardia – sul podio nazionale per numero di aziende (30%) e di lavoratori (28,7%) – sono presenti 702 immobili, per oltre 10,6 milioni di metri quadri. Di questi oltre 3,4 milioni di mq (il 32,1%) hanno un impianto fotovoltaico, caratteristica che porta con sé altre tecnologie di risparmio energetico e attenzione ambientale. «Sono i proprietari ad avere in mano le chiavi della transizione ecologica – esordisce Marco Clerici, a capo del business development di Word Capital Group – per questo abbiamo declinato i numeri secondo le tipologie di proprietà (si veda l'infografica). «Gli investitori istituzionali – i grandi sviluppatori (come Prologis) o proprietari come Kryalos Srg – possiedono il 41,2% dei metri quadri. Significa che questo stock è già green o sta andando verso la transizione ecologica». Seguono gli operatori, cioè le imprese proprietarie dell'immobile in cui esercitano l'attività – e quel 31,2% mostra una buona ricettività – e gli investitori locali, ovvero l'immobiliare: solo il 20% del loro stock è green. Pavia è la provincia più verde: sfiora il milione di metri quadri su 1,8 totali, con 25 immobili su 66 ad avere il fotovoltaico. Il 26,7% dello stock green della Lombardia è qui. Milano è al 25,1%, (oltre 853 mila mq su 4,2 milioni e 61 immobili su 324), segue Bergamo con il 20,9% (oltre 711 mila mq e 22 immobili green). Le altre province, anche con molti metri quadri di stock – oltre 976 mila a Lodi, oltre 608 mila a Brescia e 542 mila per Monza e Brianza –

## Chi ha le chiavi della svolta ecologica

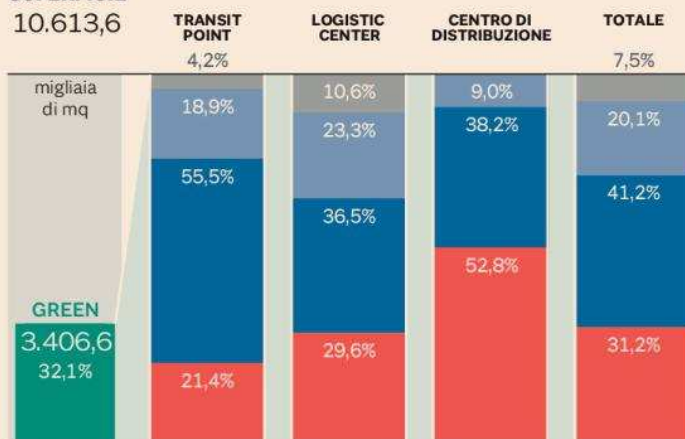
Gli immobili green in Lombardia divisi per tipo di asset

TIPOLOGIA DI PROPRIETARI: ISTITUTO DI CREDITO, INVESTITORE LOCALE, INVESTITORE ISTITUZIONALE, OPERATORE

### NUMERO DI IMMOBILI



### SUPERFICIE



Fonte: Atlante della Logistica di Word Capital Group, in collaborazione con il Green Transition Hub della LIUC - Università Cattaneo

sono sotto il 10 per cento.

Sul podio dei comuni con il maggior numero di tetti con fotovoltaico sui mq totali dedicati alla logistica Calcio (Bergamo) e Casei Gerola (Pavia), che hanno il 100% di mq green, segue Landriano (Pavia) con il 71%, che ritorna anche nella classifica dei comuni con più superficie logistica (250 mila mq), dietro a Lainate (332 mila) e Pioltello (255 mila). «A fronte dei nuovi sviluppi dichiarati, nei prossimi anni arriveranno in Lombardia 1,3 milioni di metri quadri di superficie, la quota degli investitori istituzionali andrà al 47% e

quella degli immobili green al 34%», conclude Clerici.

## I numeri del settore

La logistica ha reagito alla pandemia, con un balzo del fatturato da 85 a 100 miliardi di euro già nel 2021. Adesso è come se stesse rispondendo al rallentamento dell'economia: crescendo – 106,4 miliardi del 2022 (+6,4%) e si stimano 112,1 nel 2023 (+5,5%) – ma rallentando il ritmo, soprattutto a causa dell'inflazione. In termini reali, si stima che il 2023 chiuderà con un fatturato in calo dello 0,2 per cento.