

**SETTIMO RAPPORTO SULLA LOGISTICA  
IN ITALIA**

**DOVE INVESTIRE  
2012 – 2016**

**TERRITORI E PROGETTI VINCENTI  
NEL MERCATO CHE VERRÀ**

**PREZZI E CANONI DI TUTTA ITALIA  
SCHEDE DEI PROGETTI  
2012 – 2020**

*Novembre 2011*

## ***INDICE***

<b><i>Sommario</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>1. Introduzione</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>2. Scenario economico mondiale</i></b>	<b><i>8</i></b>
<b><i>3. La logistica in Europa ed in Italia: trend 2011 – 2012</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>4. Scenario europeo del mercato immobiliare della logistica</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>5. Il mercato immobiliare della logistica in Italia e previsioni al 2016</i></b>	<b><i>19</i></b>
<b><i>6. Indice di attrattività logistica del territorio per l'investimento immobiliare</i></b>	<b><i>28</i></b>
<b><i>7. I Progetti 2012 – 2020</i></b>	<b><i>49</i></b>
<b><i>8. Dove investire con successo</i></b>	<b><i>56</i></b>
<b><i>Allegato 1</i></b>	
<b><i>Indicatori e classifiche</i></b>	
<b><i>Allegato 2</i></b>	
<b><i>Quotazioni (prezzi e canoni di locazione) degli immobili ad uso logistico nelle 104 province italiane</i></b>	
<b><i>Allegato 3</i></b>	
<b><i>Schede dei principali progetti di sviluppo a destinazione logistica in Italia (2012 – 2020)</i></b>	

**SETTIMO RAPPORTO SULLA LOGISTICA  
IN ITALIA**

**DOVE INVESTIRE  
2012 – 2016**

**(demo Venezia)**

Progetti in corso 2012 - 2020

15

PIATTAFORMA LOGISTICA DI FUSINA

tipologia

**Piattaforma  
logistica  
intermodale**

ubicazione

Via Moranzani -  
Fusina (Ve)



collegamenti infrastrutture

collegamenti alla rete stradale e ferroviaria. Venezia è a cavallo del Corridoio V Lisbona-Kiev, in posizione centrale rispetto al Corridoio I Berlino-Palermo e al termine del Corridoio Adriatico-Baltico



DETTAGLI

tipologia di sviluppo

speculativo



promotore

Autorità Portuale di Venezia

developer

Venice Ro-Port MoS (Project Financing)

general contractor

Venice Ro-Port MoS (Project Financing)

commercializzazione

Venice Ro-Port MoS (Project Financing)

SLP

**90.000 mq**

Area totale lotto

**360.000 mq**

n° immobili

**8**

tagli

- A. Magazzino monoplanare (logistica e/o depositi)
- B. Edificio triplanare (magazzino del freddo, parcheggio e direzionale)
- C. Portale servizi divisi per area Schengen o extra-Schengen (bar, ristorante, attesa, servizi igienici, check in)
- D. Edificio di ingresso (uffici di Polizia di frontiera, Guardia di Finanza, uffici e servizi degli operatori portuali, pronto soccorso, controllo documentale)
- E. e F. Magazzini monoplanari
- G. Torre ovest (parcheggio, attività direzionale e/o ricettiva)

caratteristiche strutturali e impiantistiche

1.250 m di banchine; 12m di profondità dei fondali; 4 navi ormeggiabili simultaneamente; 2 sezioni ferroviarie; aree separate per traffico Schengen e non-Schengen; traffici ro-ro e ro-pax

tipo di contratto

locazione

investimento  
(ml di €)

**250**

rendimento  
atteso

**n.d.**

rimarrà in portafoglio?

il complesso viene dato in concessione dall'Autorità Portuale alla Società Venice Ro-Port MoS per 40 anni. Allo scadere tornerà nella disponibilità dell'Autorità Portuale

immobile per singolo  
cliente o multicliente

entrambe le opzioni

GREEN

**sì**

quali accorgimenti  
adottati per  
renderlo "green"



- edifici ad elevata efficienza energetica; impianto fotovoltaico per le esigenze energetiche degli spazi pubblici
- trasformazione e distribuzione dell'energia con sistemi a perdite ridotte
- uso di apparecchi di illuminazione a basso consumo con reattori elettronici ad altissima efficienza; illuminazione di alcune aree esterne con sorgenti LED

FLESSIBILITA'

**sì**

quali accorgimenti  
adottati per  
renderlo flessibile



- magazzini compartimentati
- lotti personalizzabili

avanzamento lavori

è stato completato il progetto definitivo.  
Fase di attesa delle autorizzazioni previste

data presunta di consegna

2012 -2014

servizi offerti

vedi voce caratteristiche strutturali e impiantistiche

elementi di competitività

l'avvio di traffici verso Venezia permette di percorrere la via più breve e sostenibile per l'Europa centrale ed orientale

particolarità progetto

progetto di recupero di un sito industriale dimesso (operazioni di riconversione e bonifica della vasta area di Porto Marghera); realizzazione di una piattaforma portuale per navi di tipo ro-ro e ro-pax connessa al sistema delle Autostrade del Mare e ai corridoi europei (TEN-T)

contatto per informazioni e approfondimenti:

AUTORITA' PORTUALE DI VENEZIA - Nicola Torricella  
(tel. 041.5334111; e-mail: nicola.torricella@port.venice.it)

# DEMO VENEZIA

Indice generale						punteggio		posiz			
						medio	ripara_ metrato				
Venezia						627	749	4			
						valore	punteggio singola variabile	posiz	punteggio		posiz
									medio	ripara_ metrato	
<b>1</b>	<b>Territorio</b>								917	965	4
	variabile 1	indice superficie territoriale (rapporto sup. pianeggiante/sup. totale)	%	100,0	1.000	1					
	variabile 2	indice dotazione infrastrutturale basato sui tempi di trasporto stradali per camion (1970 - 2008)		118,1	942	16					
	variabile 3	indice dotazione infrastrutturale basato sui tempi di trasporto ferroviari (1970 - 2008)		258,5	808	27					
<b>2</b>	<b>Movimentazione aeroporti, anno 2009</b>								123	288	4
	variabile 4	indice movimentazione passeggeri imbarcati e sbarcati negli aeroporti	n°	6.686.104	175	4					
	variabile 5	indice movimentazione merci sbarcati e imbarcati negli aeroporti	tonn	25.703,0	71	6					
<b>3</b>	<b>Movimentazione porti, anno 2009</b>								389	735	9
	variabile 6	indice movimentazione passeggeri imbarcati e sbarcati nei porti	n°	1.367,0	62	14					
	variabile 7	indice movimentazione merci sbarcati e imbarcati nei porti	tonn	30.568,0	716	7					
<b>4</b>	<b>Economia del territorio</b>								285	285	18
	variabile 8	valore aggiunto dell'industria*, anno 2008	ml €	6.401,5	182	15					
	variabile 9	prodotto interno lordo pro-capite, anno 2009	€	29.284,3	801	23					
	variabile 10	import, anno 2009	€	4.340.758.445,0	69	15					
	variabile 11	export, anno 2009	€	3.302.090.543,0	90	24					
<b>5</b>	<b>Imprese, anno 2010</b>								504	717	23
	variabile 12	imprese attive per comune: settore manifatturiero	n° medio	159,7	135	13					
	variabile 13	imprese attive per comune: settore delle costruzioni	n° medio	273,1	389	12					
	variabile 14	imprese attive per comune: settore del commercio all'ingrosso ed al dettaglio	n° medio	394,4	364	17					
	variabile 15	imprese attive per comune: settore trasporto e magazzinaggio	n° medio	68,6	513	9					
	variabile 16	imprese attive per comune: settore servizi di informazione e comunicazione	n° medio	31,2	285	10					
	variabile 17	imprese iscritte nell'anno sul totale registrato: settore manifatturiero	%	3,9	298	17					
	variabile 18	imprese iscritte sul totale di quelle cessate: settore manifatturiero	n°	0,6	596	52					
	variabile 19	imprese iscritte nell'anno sul totale registrato: settore delle costruzioni	%	5,0	566	79					
	variabile 20	imprese iscritte sul totale di quelle cessate: settore delle costruzioni	n°	0,6	404	95					
	variabile 21	imprese iscritte nell'anno sul totale registrato: settore commercio all'ingrosso e al dettaglio	%	5,5	598	39					
	variabile 22	imprese iscritte sul totale di quelle cessate: settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio	n°	0,7	704	84					
	variabile 23	imprese iscritte nell'anno sul totale registrato: settore del trasporto e magazzinaggio	%	3,7	554	12					
	variabile 24	imprese iscritte sul totale di quelle cessate: settore trasporto e magazzinaggio	n°	0,6	645	11					
	variabile 25	imprese iscritte nell'anno sul totale registrato nei servizi di informazione e comunicazione	%	5,8	487	64					
	variabile 26	imprese iscritte sul totale di quelle cessate nei servizi di informazione e comunicazione	n°	1,0	521	37					
<b>6</b>	<b>Dotazione GDO, anno 2010</b>								149	223	20
	variabile 27	quantità di superficie totale: supermercati	mq	140.600	192	22					
	variabile 28	quantità di superficie totale: ipermercati	mq	83.500	140	13					
	variabile 29	quantità di superficie totale: grandi magazzini	mq	25.400	69	40					
	variabile 30	quantità di Gla totale: centri commerciali	mq	310.550	195	11					
<b>7</b>	<b>Mercato immobiliare logistico</b>								303	680	29
	variabile 31	indice di dinamicità	%	4,3	51	21					
	variabile 32	variazione prezzi degli immobili negli ultimi dieci anni (2010 su 2000)	%	20,9	714	15					
	variabile 33	variazione prezzi degli immobili negli ultimi cinque anni (2010 su 2006)	%	-10,3	447	66					
	variabile 34	ammontare degli investimenti in immobili effettuati da investitori istituzionali negli ultimi dieci anni (2000 - 2010)	€	-	16						

\*industria in senso stretto compreso il settore delle costruzioni

## DEMO VENEZIA

### PROVINCIA DI VENEZIA

		<b>PREZZI MEDI DI VENDITA</b>	<b>CANONI DI LOCAZIONE</b>
		<i>euro/mq</i>	<i>euro/mq/anno</i>
<b>Capoluogo - zone periferiche</b>	<i>min</i>	630	45
	<i>max</i>	880	70
<b>Primo hinterland e comuni a carattere industriale*</b>	<i>min</i>	420	33
	<i>max</i>	620	52
<b>resto provincia**</b>	<i>min</i>	310	24
	<i>max</i>	420	36

(\*) Campagna Lupia, Chioggia, Dolo, Iesolo, Marcon, Martellago, Mira, Musile di Piave, Quarto d'Altino, San Donà di Piave, Scorzè, Spinea.

(\*\*) escluso i comuni del primo hinterland e quelli a carattere industriale.