

INDUSTRIAL & LOGISTICS NUOVI INSEDIAMENTI

Sul fronte industriale i canoni di affitto più alti d'Italia

Laura Cavestri

Se c'è un'area che tutti gli analisti concordano di classificare come "emergente" e ad alto potenziale per il segmento industrial & logistics quella è l'asse della periferia industriale tra Firenze e Prato. È qui dove si collocano, per la fascia prime, i canoni di affitto al metro quadro più cari d'Italia (70 euro al mq, contro i 65 di Milano e i 60 di Genova). Ed è qui – in particolare a Sesto Fiorentino – che a settembre 2021 sarà posata la prima pietra della nuova sede di nuovo Menarini: 150 milioni di euro e più di 250 nuovi posti di lavoro per un nuovo polo produttivo da 40 mila metri quadri, nell'area ex Longinotti. Un'area acquistata nel 2018 e tenuta in *stand by* in attesa di future necessità dell'azienda. «L'annuncio è stato dato a giugno scorso – ha spiegato Filippo Paganelli, Corporate Real Estate Manager & Facility Manager di Menarini Group – e sarà un'operazione di recupero di un'area dismessa di complessivi 100mila metri quadrati di cui 50mila saranno edificati. La prima pietra sarà posata a settembre 2021 e il completamento è previsto per la 2° metà del 2024 ». Il nuovo stabilimento avrà una capacità produttiva annua di circa 100 milioni di confezioni pari a circa 3 miliardi di compresse con un allestimento industriale 4.0 molto avanzato, con importanti obiettivi di sostenibilità ambientale. La scelta di interrompere la ricerca della localizzazione internazionale economicamente più attrattiva, e la decisione di privilegiare l'Italia, è infatti maturata durante i giorni drammatici del lockdown. «Abbiamo preso una decisione di cuore, condivisa con il CdA: privilegiare il nostro Paese, e farlo subito, con un investimento di 150 milioni che dia immediatamente un contributo all'economia e all'occupazione» hanno commentato Lucia e Alberto Giovanni Aleotti, azionisti e membri del board di Menarini. Menarini ha anche concluso i lavori di rinnovamento della sua sede storica, in città a Firenze, riqualificando, con verde, spazi aperti e un asilo aziendale, anche i 40mila mq che possiede nella zona di Campo di Marte. Ma non c'è solo il Pharma: la maggiore effervescenza nell'investimento Real Estate la esprime il mondo della moda e delle grandi griffe. Un intervento da 28 milioni di euro che dovrebbe essere pronto per il 2022 è il recupero del cosiddetto "palazzaccio", a Scandicci, un complesso direzionale da oltre 28mila metri quadrati coperti, costruito 25 anni fa per il ministero delle Finanze e mai utilizzato. È in portafoglio alla Cassa depositi e prestiti (Cdp) che punta a valorizzarlo e che diventerà un nuovo complesso immobiliare per il polo produttivo di Yves Saint Laurent (marchio del colosso francese del lusso Kering). Un centro di eccellenza per ricerca, sviluppo e produzione di accessori nel settore dei beni di lusso e moda, nonché della formazione di nuovi professionisti per circa 300 nuove assunzioni (oltre al trasferimento di circa 350 dall'attuale atelier che porterà il totale a circa 650). Ha invece posato la prima pietra lo scorso novembre (anche se la preparazione del cantiere è stata avviata nel 2018) il nuovo polo Fendi Factory creato a Bagno a Ripoli. L'area si estende su un terreno di 8 ettari, progettato dallo studio di architettura milanese Piuarch, occupa una superficie di 13mila

metri quadrati e sorge sull'ex Fornace Brunelleschi. Il Fendi Factory, le cui strutture presenteranno confini sfumati tra spazi interni ed esterni, sarà composto da una serie di edifici collegati da piazze e scale che, poste su diversi livelli, puntano a integrarsi armoniosamente nella naturale conformazione della collina toscana.

Il polo dovrebbe essere inaugurato nel 2022. «Grazie all'abbondante luce solare che filtrerà attraverso le grandi vetrate – spiega il Gruppo – il nuovo polo vuole essere un luogo di lavoro salubre, dove gli artigiani potranno esprimere al meglio le loro capacità e la loro creatività. I nuovi stabilimenti Fendi, che comprenderanno una serie di aree produttive, uffici e magazzini, presenteranno spazi razionali per consentire una facile circolazione di persone e merci».

Il percorso, avviato grazie all'approvazione da parte della giunta regionale dello schema di "Accordo di sviluppo per il gruppo Fendi" ha infatti un traguardo finale ben preciso: un nuovo stabilimento che darà lavoro a 133 nuovi addetti per un investimento complessivo di oltre 57 milioni, in buona parte dedicato a realizzare progetti innovativi in grado di adeguare le produzioni alle nuove esigenze del mercato.

«L'Italia è sinonimo di tradizione, storia, bellezza e soprattutto di eccellenza. Per questo motivo abbiamo colto l'opportunità di investire nel Made in Italy e di valorizzare i principi fondamentali dell'artigianato, del savoir-faire e l'importanza del fatto a mano. In Fendi crediamo che valorizzare e trasmettere questi valori sia fondamentale per le prossime generazioni. Siamo molto orgogliosi delle nostre radici, di questo nuovo capitolo a Bagno a Ripoli, così come di offrire ai nostri dipendenti un ambiente di lavoro sostenibile» ha affermato Serge Brunschwig, presidente e amministratore delegato di Fendi. Da parte della Regione è previsto il cofinanziamento, per un importo pari a 500mila euro, di un programma di Ricerca e Sviluppo pari ad un investimento di oltre 18 milioni. La sottoscrizione dell'accordo permetterà di attivare risorse Mise per un importo pari a 5,2 milioni di euro incentrato sulla pelletteria.

Anche Furla, la scorsa estate, ha confermato nuovi investimenti scegliendo la Toscana. Dopo aver acquisito, nel 2018, Effeuno, azienda di pelletteria di Tavarnelle Val di Pesa (Firenze), il marchio bolognese ha avviato la realizzazione di un nuovo sito produttivo a Sambuca Val di Pesa, nei pressi del capoluogo toscano per 100 addetti. A Cerreto Guidi è attesa, entro quest'anno, la riqualificazione dell'ex Enny, dove sorgerà un nuovo polo produttivo del marchio Balenciaga, anch'esso in mano al gruppo francese Kering: fino a 300 nuove assunzioni con polo produttivo e centro di formazione. A maggio scorso il fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso Aphrodite, specializzato in logistica last-mile e gestito da Kryalos Sgr, aveva rilevato 4 asset logistici last-mile in Toscana, nell'area sub-metropolitana di Firenze. I quattro asset logistici in Toscana sono tutti collegati alle principali autostrade e sono quasi interamente locati a noti operatori logistici e a leader di mercato in ambito moda ed industriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA