

INCHIESTA SULLE AREE PRODUTTIVE

REGIONI A CONFRONTO SULLA COMPETITIVITÀ

Pochi spazi e prezzi alti, Liguria fuori mercato

Capannoni, magazzini e uffici low cost: così il Piemonte importa aziende

ALBERTO QUARATI

GENOVA. Il polo produttivo di Isola-buona, almeno sulla carta, avrebbe tutti i numeri per farcela. Un'area bonificata attraverso Sviluppo Genova, 70 mila metri quadrati in cinque differenti lotti. A un chilometro dal casello dell'autostrada - uscita Ronco Scrivia - attende il suo destino dal 2009.

Recentemente la Camera di commercio di Genova ha chiesto al Comune, tra le osservazioni al Piano regolatore della città, di destinare le aree dismesse o abbandonate alle attività produttive.

Ma il problema è che la Liguria non sembra più posto per fabbriche. A dimostrarlo sono i numeri chiesti dal *Secolo XIX* a tre diverse agenzie immobiliari, con l'obiettivo di misurare in euro l'appeal proprio tra Liguria e Piemonte, regione che da almeno 40 anni attira le imprese dell'hinterland genovese.

I numeri sono abbastanza eloquenti: un capannone - quindi una struttura ad uso industriale - in Liguria costa 1.045 euro secondo la stima di immobiliare.it, a fronte dei 571 euro del Piemonte e in particolare dei 653 euro della provincia di Alessandria, che nelle zone intorno a Ovada, Novi Ligure, Tortona e lo stesso capoluogo ospitano cospicue aree industriali. Stime simili sono quelle di Remax.

Identico discorso per i laboratori e i magazzini, quindi attività artigianali oppure legate ai depositi: la media ligure è di 1.302 euro al metro quadrato, che diventano 673 in Piemonte che

scendono a 645 euro per la sola provincia di Alessandria.

Infine, particolare non trascurabile, è quello degli uffici, che in Liguria costano 2.848 euro al metro quadrato (Genova è nella media, i più cari sono a Imperia, 3.724 euro) contro i 1.379 del Piemonte (che scendono a 1.318 nella provincia di Alessandria).

Insomma, quello che in Liguria costa 100, nel Basso Piemonte costa invariabilmente 50. Questione di offerta. «Il problema è prima di tutto orografico - spiega Giovanni Pupa, della Remax di Genova - . Gli spazi in Liguria sono praticamente esauriti, mentre il Pie-

monte ha ancora una larghissima disponibilità di aree, che possono essere convertite dall'uso agricolo a quello commerciale o industriale». Un piccolo esempio, che tra l'altro risulta speculare alla sfortunata storia di Isola-buona, è a parere di Pupa la vicenda di Belforte Monferrato, paese a un chilometro dal casello di Ovada. «In quell'area sono stati costruiti cinque capannoni per uso commerciale. Era una località depressa, oggi il Comune è ricco». Un supermercato, alcune fabbrichette. Del resto, l'Outlet ha trasformato Serravalle Scrivia da località semi-sconosciuta a meta turistica inter-

nazionale. Il business immobiliare rende, anche se non è tutto oro quello che luccica, come spiega da Milano Guido Lodigiani di immobiliare.it. «A spingere verso il basso i prezzi del Piemonte, non c'è solo l'abbondanza di terreni. Molte aziende stanno vendendo perché sono in crisi. Il polo del freddo, ad esempio, ha subito negli ultimi anni una forte contrazione e proprio per questo le aree oggi sono più a buon mercato».

Pur rimanendo un gap notevole: sempre per rimanere sul fronte commerciale, Pupa nota come in Liguria ci sia anche una forte mancanza di aree

strutturate che mettano insieme magazzini, produzione, commercio. «Se ci pensiamo, l'area di Campi è in sostanza un *unicum* in tutta la regione: in quale altro posto l'Ikea avrebbe potuto creare uno spazio per parcheggi, magazzini, punto vendita?». In Liguria infine manca completamente una fascia di aree industriale: quella da 1.500 metri quadrati in su. O meglio, magari ci sono, ma su più piani. «Così ad esempio è stato fatto ad Arenzano - spiega Pupa - su un edificio di quattro piani. Ma è chiaro che lì, l'unica cosa che potrà insediarsi sono micro-aziende». Mediamente, un'area a destinazione non residenziale in Liguria si aggira tra i 200 e i 300 metri quadrati. Più rare le aree tra 700 e 800 metri quadrati.

Infine i collegamenti: tra Alessandria e Asti scorrono i quattro maggiori assi viari del Nord-Ovest (Torino-Piacenza, Milano-Serravalle, Voltri-Gravellona con relativo raccordo sulla A7).

La pagella degli immobiliari: per la Liguria niente fabbriche, meglio l'artigianato, la produzione del legno, i piccoli insediamenti.

Ma in questo contesto, il numero delle transazioni ci racconta di interessante. In questo senso, alla voce "magazzini" la Liguria (5.400 chilometri quadrati di superficie) ha chiuso nel 2011 ben 5.038 contratti, in crescita del 3% rispetto all'anno precedente, a fronte dei 7.742 dell'intero Piemonte, che è grande quasi cinque volte la Liguria. Segno, nota Lodigiani, che nonostante tutto le attività logistiche, di stoccaggio e accessorie ai porti continuano ad avere successo.



IL TURISMO NON AIUTA

CURIOSO - anche se gli agenti immobiliari non hanno voluto dare cifre - l'indicatore delle transazioni sugli alberghi. In questo caso, la piccola Liguria batte il Piemonte 53 a 40, anche se in pesante perdita rispetto al 2010



LOGISTICA, IL SETTORE TIENE

NELLA sola provincia di Genova le transazioni per magazzini e aree di stoccaggio sono state 2.155, contro le 792 di Alessandria. Ma secondo Remax, c'è un problema a trovare spazi nei quali gli autoarticolati possano fare manovra senza problemi



IMPERIA, BOOM PER GLI UFFICI

ALL'ESTREMO Ponente va la palma d'oro degli uffici più cari, con 3.724 euro al metro quadrato. Nelle province la media è più bassa anche per la maggior varietà di offerta: dai centri storici alle aree industriali, abitualmente meno care



Il confronto tra Piemonte e Liguria

	LIGURIA
Prezzo medio al metro quadro per un capannone (in euro)	1.045
*: dato tecnocasa numero transazioni	224
variazioni percentuali sul 2011	-13%
Prezzo medio al metro quadro per un ufficio (in euro)	2.848
numero transazioni	325
variazioni percentuali sul 2011	+8%
Prezzo medio al metro quadro per un laboratorio/magazzino (in euro)	1.302
numero transazioni	5.038
variazioni percentuali sul 2011	+3%
Transazioni nette degli alberghi (nel 2011 rispetto al 2010)	53
variazioni percentuali sul 2011	-65%

Fonte: immobiliare.it