

# "E' A COSTA DI ROVIGO IL FUTURO DEL NORDEST"

Lo sostiene il presidente di Vibrocemento, che in questa zona, a sud di Padova, propone oltre 1 milione di mq di area da adibire a magazzini.

di Ornella Giola



FRANCESCO SARTORI

**F**ondata nell'immediato dopoguerra da Odino Sartori, Vibrocemento ha sviluppato una forte specializzazione negli immobili per logistica. "Anche se - come spiega il figlio di Odino, Francesco Sartori, oggi al vertice della società - la logistica è inizialmente entrata un po' per caso nella nostra attività, in quanto siamo partiti come azienda specializzata nella realizzazione dei prefabbricati. Un cliente, successivamente fallito, per rientrare del debito contratto con noi ci aveva ceduto il suo capannone e di lì è iniziata la nostra lunga storia con il mondo della logistica, nel quale col tempo abbiamo affinato competenze e know how, al punto tale da poter fornire prodotti immobiliari chiavi in

**mano". QUANDO È AVVENUTO ESATTAMENTE IL SUO INGRESSO NELL'AZIENDA?**  
 ■ Eravamo a metà degli anni Ottanta, in pieno boom della domanda di immobili per logistica: la nostra società ha saputo fin da subito fornire risposte adeguate a quelle imprese di trasporto e di logistica che richiedevano grandi spazi per la movimentazione delle loro merci. Il tutto grazie alla nostra profonda conoscenza del territorio e al know how dei nostri collaboratori (progettisti e costruttori).

**LA VOSTRA ZONA DI INFLUENZA È SEMPRE STATO IL VENETO E IL NORD EST O AVETE OPERATO ANCHE IN ALTRE AREE?**  
 ■ Questa è la nostra area di elezione, dove tuttora operiamo, ma in passato siamo stati presenti anche in Emilia

**"Nella logistica siamo entrati in punta di piedi, ma ora abbiamo competenze per offrire soluzioni chiavi in mano"**

ed esattamente a Bologna, dove in una struttura da noi realizzata abbiamo ospitato Tecnologica, il mitico 3PI voluto e fondato da Pirelli. In effetti è la zona a sud di Padova, con Monselice, cui di recente si è affiancata la macro area logistica di Rovigo, quella in cui siamo maggiormente attivi. Si tratta di un'area poco congestionata dal punto di vista dell'offerta e più economica.

**VOGLIAMO PARLARE DELLA STRUTTURA DI MONSELICE: QUALI CARATTERISTICHE PRESENTA?**  
 ■ Innanzitutto si trova a sud di Padova (da cui dista appena 16 chilometri), nella bassa padovana, una valida alternativa alle ormai da tempo sature aree produttive, commerciali e direzionali di Padova, nonché ben collegata ai maggiori capoluoghi di provincia di Veneto ed Emilia Romagna. Oltre all'esistente, sarà presto operativo un secondo casello di uscita a Monselice, sulla A 13 Padova-Bologna, principale arteria autostradale con il centro-sud Italia e i Paesi dell'Est Europa. La lottizzazione si

estende su circa 400 mila mq edificabili: negli immobili che qui abbiamo realizzato sono adesso presenti società del calibro di Ceva, Tnt, Baxter, Abb, Valbona, Gimi e altre.

**E CHE DIRE DELL'ALTRA AREA, QUELLA DI COSTA DI ROVIGO?**  
 ■ E' una zona strategica per la logistica, che presenta affinità con Piacenza, l'altra grande area di sviluppo logistico del Nord Ovest italiano. Si sviluppa su oltre 1 milione di metri quadrati (di cui oltre 800 mila potranno essere occupati da insediamenti) collegati alla A13, alla superstrada Transpolesana (Rovigo-Verona) e al tratto autostradale della Valdastico Sud (Vicenza-Rovigo). Dispone anche di un raccordo ferroviario nella tratta Rovigo-Verona, che verrà utilizzato per realizzare un terminal intermodale. Il futuro logistico del Nord Est è qui.

**QUALI CARATTERISTICHE PRESENTANO I VOSTRI IMMOBILI?**  
 ■ Si tratta di strutture moderne sotto ogni punto di vista (materiali, principi costruttivi, piazzali, pavimentazioni, impianti anti-incendio, ecc.), dove è possibile aumentare il coefficiente di stoccaggio, grazie soprattutto al layout interno, con caratteristiche progettuali e costruttive che consentono di stoccare una maggior quantità di merce e pallet.

**NELL'ATTUALE SITUAZIONE DI MERCATO, CHE RUOLO DEVE GIOCARE UNO SVILUPPATORE?**  
 Oggi molte delle società di logistica nostre interlocutrici stringono con-

tratti di outsourcing con la committenza sempre più brevi. Fatto questo che si riversa anche sugli operatori immobiliari ai quali è richiesta una ancor più rapida capacità di reazione e una maggior flessibilità. Sebbene in tempi di crisi, non ci è possibile poi abbandonare una parte di rischio, calibrando le fasi dello sviluppo così da disporre di un portafoglio di aree e capannoni sufficienti a far fronte alle richieste della domanda quando la crisi sarà passata. Tuttavia è impensabile credere che si raggiungeranno tassi di crescita paragonabili a quelli degli anni migliori di prima della crisi, anzi assisteremo a una sorta di consolidamento, con un'economia lenta e stabilizzata, proprio come successo in Giappone negli anni Novanta. La necessità da parte delle aziende di ristrutturarsi e di abbattere conseguentemente i costi porta verso l'insediamento in nuove zone decentrate e con strutture più efficienti, in grado di soddisfare anche le nuove esigenze normative.

**"La competizione internazionale non ci fa paura: il confronto è comunque un fatto positivo per il mercato"**

**NON TEMETE LA PRESENZA SUL VOSTRO TERRITORIO DI COMPETITOR INTERNAZIONALI?**  
 ■ La competizione internazionale non ci fa paura. Il confronto è sempre un fatto positivo per il mercato.

**ANCHE VOI PUNTATE SUL FOTOVOLTAICO?**  
 Sì, in questo momento conviene dotare gli immobili di soluzioni di tale tipo, grazie anche ai benefici di legge. Bisognerà vedere più avanti se sarà sempre così vantaggioso. >





**SE GLI IMMOBILI ECO-SOSTENIBILI OGGI HANNO PIÙ SUCCESSO (GRAZIE ANCHE AGLI INCENTIVI DI LEGGE), LO STESSO NON SI PUÒ DIRE DEI MAGAZZINI RACCORDATI CON LE FERROVIE. COME MAI, A PARER SUO?**

■ Il problema è delle ferrovie: se non si realizzano le infrastrutture necessarie a favorire i collegamenti intermodali, la rotaia resterà sempre svantaggiata rispetto ai trasporti su strada e i capannoni continueranno a fare a meno dei raccordi ferroviari.

**QUINDI È ANCHE LEI DEL PARERE CHE LA LOGISTICA SENZA LE ADEGUATE INFRASTRUTTURE HA VITA CORTA?**

■ Senza dubbio. Prenda per esempio la costruzione del passante di Mestre, la cui recente apertura ha accorciato i tempi di percorrenza, avvicinato città distanti fra loro e favorito l'accesso a zone economicamente più appetibili

**“Le infrastrutture sono fondamentali per la logistica, come dimostra la costruzione del passante di Mestre”**

e interessanti, proprio perché fuori dal congestionamento dei grandi centri urbani.

**LE MEDIE IMPRESE ITALIANE STANNO INIZIANDO A TERZIARIZZARE, AFFITTANDO GLI IMMOBILI PER LOGISTICA O PERMANE LA TENDENZA AL LORO ACQUISTO?**

■ Le medie imprese continuano a prediligere la proprietà dei capannoni, ma il problema

è che quando acquistano spesso sbagliano: immobilizzano infatti del capitale prezioso e si dotano di spazi in parecchi casi inadeguati, poiché non riescono a prevedere di quanto effettivamente crescerà il loro business e così rischiano di disporre di immobili o troppo piccoli o troppo grandi. ■

**INFO**  [www.vibrocemento.com](http://www.vibrocemento.com)