



18/05/2016

## Alessandro Badesso, sales manager di Gruppo Basso

Gruppo Basso è una società attiva nel settore immobiliare già dal lontano 1930 ed è specializzata nella realizzazione, commercializzazione e promozione di immobili a destinazione commerciale, direzione e industriale. Caratteristiche e peculiarità di tali strutture ci vengono presentate dal responsabile commerciale del gruppo immobiliare nordestino, Alessandro Badesso.

**Può chiarire il rapporto tra Lefim e Gruppo Basso? Lefim è il solo braccio commerciale del gruppo o svolge altre funzioni?**

**Badesso:** Lefim è il marchio con il quale il gruppo ha firmato ogni suo immobile di proprietà, sviluppato nel corso degli oltre 85 anni di storia. Operazioni immobiliari ideate, progettate e realizzate dalla struttura manageriale interna, sulla base di attente analisi di mercato e di ricerche di location idonee ad accogliere poli logistici e anche transit-point. Lefim non vuol dire solo “sviluppo” ma è, inoltre, sinonimo di “commercializzazione”. Con questo marchio, infatti, Gruppo Basso pone sul mercato tutte le proprietà immobiliari, offrendole in locazione e vendita. Teniamo a sottolineare come negli ultimi anni, il mercato abbia rivolto il proprio interesse anche agli immobili a reddito, tipologia di domanda che il gruppo è in grado di soddisfare grazie ai 290.000 mq locati e tenuti in proprietà.

**La vostra zona di elezione geografica è il Centro-Nord dell'Italia: dove siete esattamente presenti con i vostri magazzini e centri logistici e quali le peculiarità di queste location geografiche?**

**Badesso:** Nel corso della propria storia Lefim ha sviluppato immobili a destinazione logistica nelle regioni Veneto, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Toscana ed Emilia Romagna. Come per tutti gli immobili di Gruppo Basso, si è partiti dall'individuazione delle più strategiche zone nelle quali concretizzare ogni singola iniziativa immobiliare. Con il contributo di preziosi professionisti del settore immobiliare, infatti, sono state selezionate e rilevate aree nelle più attive province del centro-nord Italia e nelle quali sono stati sviluppati immobili concepiti per accogliere i più esigenti operatori della logistica. A pochi minuti dall'uscita Prato Est della A11 Firenze-Mare, ad esempio, è presente una struttura di 9.300 mq circa, in grado di accogliere ben 50 banchine di carico. Nato come centro distributivo realizzato in base alle esigenze di Barilla, oggi è invece occupato da Cecchi, uno dei principali operatori della logistica del nord-Italia. Stesso destino per un fabbricato ubicato a circa 7 chilometri dall'uscita dell'autostrada A4 Venezia-Trieste e a circa 10 dall'uscita dell'A28 Pordenone-Portogruaro, divenuto sede della Ri.Trans, operatore logistico per conto della O-I, multinazionale attiva nella realizzazione di packaging in vetro. Ad oggi sono disponibili alcuni immobili concepiti per accogliere aziende della logistica; ad Orcenico di Zoppola, nell'hinterland pordenonese, in Friuli Venezia Giulia, è disponibile un fabbricato di 12.300 mq circa, munito di 9 banchine di carico (implementabili) e di un piazzale recintato ed illuminato di circa 10.500 mq. Ulteriori plus, sono

l'altezza interna, che raggiunge i 17 m e la posizione, data la vicinanza alla A28 Pordenone – Conegliano - Portogruaro. Con l'intento di diversificare l'offerta, Lefim ha scelto la provincia di Bologna – e per la precisione lungo la Trasversale di Pianura, nel comune di Medicina - per realizzare un parco industriale costituito da 3 fabbricati (in fase di realizzazione) di circa 3.800 mq ciascuno e che distano circa 10 chilometri dall'uscita di Castel San Pietro e 13 chilometri dall'uscita Bologna San Lazzaro della A14 Bologna-Taranto, nonché 15 chilometri dall'uscita Bologna Interporto della A13 Bologna-Padova.

### **In che cosa le vostre strutture logistiche si differenziano da quelle della concorrenza?**

**Badesso:** Gruppo Basso si distingue non solo per l'alta specializzazione nella realizzazione di immobili per l'impresa, ma anche per la capacità di individuare i migliori terreni nei quali sviluppare l'iniziativa. Nel processo di acquisizione di aree destinate alla logistica vengono analizzati i due fattori principali: la location (valutandone la vicinanza ai caselli autostradali e l'assenza di una viabilità locale poco fluida) e l'omogeneità dei lotti di terreno, caratteristica questa, che ha permesso la realizzazione di immobili versatili e facilmente adattabili all'operatività dei più moderni ed esigenti player della logistica. A testimonianza della validità dei nostri prodotti immobiliari c'è la fiducia riservatoci da prestigiosi clienti, quali Barilla, Bauli, Coca-Cola Italia, Conad, Fercam, Gruppo Despar, Aspiag Service, Gruppo La Perla, LIDL Italia, Ministero della Difesa e Poste Italiane.

### **Quali servizi garantite a un operatore logistico o a un'azienda produttiva che cerca un immobile per logistica?**

**Badesso:** Sono diversi i servizi che da sempre offriamo ai nostri clienti, in base a specifiche esigenze. Per quanto riguarda gli immobili già realizzati posti sul mercato la nostra struttura è in grado di supportare l'inquilino nell'individuazione delle formule contrattuali migliori, garantendo, inoltre, assistenza tecnica per l'espletamento delle pratiche e il successivo insediamento nel fabbricato. Fa parte di Gruppo Basso la Costruzioni Generali Basso Cav. Angelo S.p.a., impresa generale di costruzioni, la quale è in grado di assistere i clienti nella personalizzazione dei locali, come nella realizzazione di un immobile ad hoc in qualità di general contractor. Inoltre l'inquilino potrà usufruire dei servizi di Sogeicom S.r.l., società di facility management che fornisce servizi di progettazione, di engineering, amministrativo-finanziari, manutenzioni immobiliari, della cura e della tutela del patrimonio immobiliare stesso, non solo nella gestione e amministrazione ma anche nelle operazioni di marketing, fornendo un concreto supporto per l'eventuale commercializzazione degli asset in fase di dismissione. Dunque la formula del gruppo è stata, fin dalla sua fondazione, quella di assistere in ogni fase dell'acquisizione dell'immobile, garantendo un supporto globale.

### **Delle aree che attualmente commercializzate quale o quali meritano una speciale menzione per via di speciali caratteristiche che presentano? **Badesso:****

Sono diverse le aree pronte ad accogliere attività della logistica: ne indicheremo solo alcune nella quali riscontriamo un particolare interesse da parte del mercato. Nella provincia di Bologna disponiamo di un'area ubicata all'uscita del casello di Imola (Bologna) della A14 BO-TA. Si tratta di un terreno di 171.000 mq ideale per aziende che necessitano non solo di accessibilità alla viabilità ad alto scorrimento, ma anche di ampia visibilità. L'importanza che il gruppo dà alla location è evidente e lo si evince anche dalle posizioni in cui sono ubicate le aree disponibili anche in Toscana. A Sesto Fiorentino (Firenze), nella zona di intersezione tra la A1 MI-ROMA e l'autostrada A11 Firenze-Mare e lungo la Nuova Perfetti-Ricasoli sono disponibili 42.000 mq circa di terreno, nei quali realizzare 25.000 mq di spazi logistici; nella stessa regione, ma spostandosi a Pisa, all'incrocio tra la A11 Firenze-Mare e la A12 Genova-Livorno, un terreno di 77.200 mq circa si presta per la realizzazione di 30.000 mq circa. Nel nord-est, area in cui il gruppo è nato nel lontano 1930, sono disponibili diverse aree ma tra le più rilevanti per vicinanza ai raccordi autostradali, ai porti e ai confini nazionali,

c'è quella di San Giorgio di Nogaro (Udine). Si tratta di 31.000 mq nei quali poter realizzare fino a quasi 13.800 mq di immobili.

### **Può tracciare un bilancio del 2015 e di come invece si sta prospettando il mercato immobiliare logistico nel 2016?**

**Badesso:** Il 2015 è stato l'anno di una timida, seppur costante, ripartenza. Il settore è stato segnato da anni di crisi, ma la ripresa del suo dinamismo è riscontrabile da una nuova ricerca di immobili logistici da parte degli operatori logistici. Il trend positivo sta proseguendo anche nel 2016, anche grazie a un riordino dell'operatività degli operatori della logistica i quali sono alla ricerca di soluzioni snelle e in grado di adattarsi alle dinamiche del mercato.

**A cura di Ornella Giola**