

IL POLO LOGISTICO ROMA NORD

# Tutte le STRADE PORTANO A ROMA

■ Nicoletta Ferrini

**Il Polo Logistico Roma Nord a Passo Corese (Rieti) è nato per garantire al Centro Italia un hub di livello europeo per dimensioni, infrastrutture e posizionamento geografico. Tant'è vero che Amazon lo ha scelto per insediarvi il proprio nuovo magazzino. Ma le strategie degli sviluppatori puntano ancora più in alto**

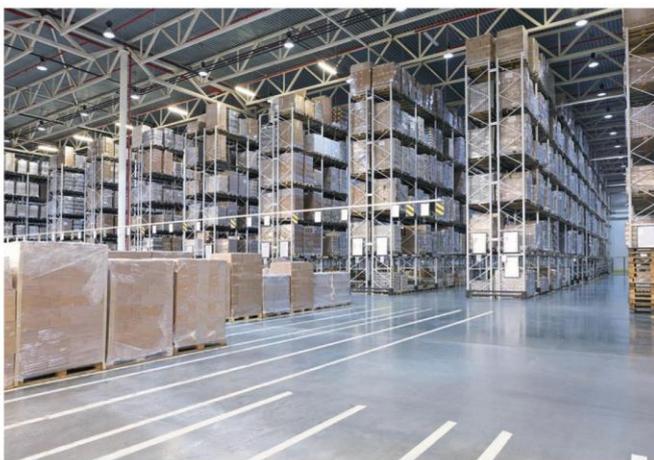
**R**oma sarà anche Capitale della logistica italiana? È ancora decisamente prematuro parlarne in questi termini. Tuttavia, non si può mettere in discussione la strategicità geografica dell'area dal punto di vista logistico, oltre che naturalmente industriale.

Basta un compasso con l'ago puntato sulla Metropoli capitolina per osservare le sue enormi potenzialità non solo come bacino di utenza, ma anche quale polo di riferimento dal punto di vista produttivo e soprattutto distributivo per il Centro-Sud Italia. E se la geometria non bastasse ad avvalorare questa tesi, ecco che allora scendono in campo gli investimenti immobiliari. Uno su tutti basta a dare la giusta misura della crescente attenzione che viene oggi riservata alla zona ed è quello che SECI Real Estate - subholding del Gruppo Industriale Maccaferri attiva nel settore immobiliare - ha fatto a Passo Corese, in provincia di Rieti, a circa 20 chilometri dal

Grande Raccordo Anulare. Proprio qui sta sorgendo il "Polo Logistico di Roma Nord": 180 ettari di cui 120 a destinazione logistica ed industriale, 11 riservati ai servizi ed i rimanenti in strade, parcheggi e verde pubblico. Ad intervento ultimato la superficie coperta complessiva sarà di ben 700.000 metri quadrati, da commercializzare in lotti per l'edificazione di strutture destinate ad attività produttive ovvero logistiche. Escluso l'indotto, la nuova piattaforma dovrebbe contribuire alla creazione di oltre 10.000 posti di lavoro.

### Il soggetto attuatore

Soggetto attuatore per la realizzazione del Polo è la Società Parco Industriale della Sabina S.p.A., costituita da SECI Real Estate S.p.A., Adanti S.p.A. (Gruppo Strabag), un gruppo di imprenditori reatini confluiti nella Infrastrutture Sabine S.c. a r.l., e con la partecipazione



SECI Real Estate (Gruppo Maccaferri) sta realizzando a Passo Corese (Rieti) il Polo Logistico Roma Nord, scelto anche da Amazon per il suo secondo centro distributivo in Italia. Il Polo vanta una superficie di 180 ettari di cui 120 a destinazione logistica ed industriale, 11 riservati ai servizi ed i rimanenti in strade, parcheggi e verde pubblico

di garanzia della Provincia di Rieti, del Comune di Fara in Sabina e del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti. Il progetto di realizzazione del polo di Passo Corese è stato costituito nel 2009 dalla stessa SECI Real Estate ed è nato per rilanciare e promuovere lo sviluppo dell'area a nord di Roma. Le sue caratteristiche ne hanno però ben presto fatto un progetto di richiamo internazionale. Non a caso tra i primi ad aver puntato su questa nuova area logistica c'è Amazon. La scorsa estate, il gigante americano dell'eCommerce ha infatti annunciato di aver scelto proprio il nuovo polo di Passo Corese quale domicilio per il suo secondo centro distributivo in Italia, operativo dal prossimo Settembre. L'operazione - condotta tramite Vailog (azienda specializzata negli investimenti immobiliari logistici) - porterà all'edificazione di un impianto di 70.000 metri quadri di superficie coperta per 17 metri di altezza dove

sarà impegnata una forza lavoro di almeno 1.600 persone.

La struttura sarà una tra le più avanzate tra quelle utilizzate in tutto il mondo dalla multinazionale di Seattle: «Amazon ha scelto il Polo Logistico Roma Nord non solo per la sua posizione strategica, ma per

l'accessibilità alle principali reti viarie nazionali. Si tratta, inoltre, di un'opera già infrastrutturata dove l'impianto potrà sorgere in tempi relativamente brevi. A convincere Amazon è stato anche il livello di servizi presenti all'interno della piattaforma che ne faranno un'eccezione europea».



Giuliano Montagnini (SECI Real Estate): «Amazon ha scelto il Polo Logistico Roma Nord non solo per la sua posizione strategica, ma anche per l'accessibilità alle principali reti viarie nazionali»



Andrea Faini (World Capital): «Operatori logistici, corrieri e spedizionieri dimostrano interesse per strutture che consentano di collegare Nord e Sud Italia»

### Un Polo in numeri

Queste le caratteristiche del Polo Logistico Roma Nord:

- 180** gli ettari di area complessiva
- 120** gli ettari destinati ad attività logistico-industriali
- 11** gli ettari di servizi ed attrezzature sportive e ricreative
- 5** gli ettari di parcheggi pubblici
- 13** gli ettari di verde pubblico

La planimetria del Polo: ad intervento ultimato la superficie coperta complessiva sarà di 700.000 metri quadrati. Escluso l'indotto, la nuova piattaforma dovrebbe contribuire alla creazione di oltre 10.000 posti di lavoro



illustra Giuliano Montagnini, Consigliere Delegato di SECI Real Estate.

### La prima benedizione

La scelta fatta da Amazon è però solo la prima benedizione di un progetto su cui – tra acquisizione del terreno, progetto, opere urbanistiche ecc. – sono stati investiti complessivamente oltre 86 milioni di euro, ma soprattutto la cui gestazione si è intrecciata con l'esplosione e gli effetti della crisi economica globale.

La storia del Polo Logistico di Roma Nord inizia infatti nei primi anni 2000, quando il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti avvia una gara per identificare il giusto partner tecnico-commerciale capace di sviluppare un progetto di edilizia industriale che potesse contribuire a restituire competitività al territorio.

Contemporaneamente, SECI Real Estate stava guardando con interesse alle province del Lazio: «Ci siamo resi conto che nel Centro Italia

mancavano strutture avanzate e di ampia metratura, come invece ce ne erano sempre di più nel Nord Italia», ricorda Montagnini. SECI intravede una domanda crescente, proveniente dal mondo industriale e logistico, per spazi di questo tipo e decide di mettersi in corsa per il progetto di Passo Corese. Nell'Ottobre 2003 la società del Gruppo Maccaferri firma quindi l'accordo come attuatore del progetto.

Il piano regolatore viene approvato nel 2009. Tuttavia, le verifiche ar-

### La lista della spesa

Il progetto di Passo Corese impegna una cifra superiore agli 86 milioni di Euro così suddivisi:

- **Acquisizione terreni:** 23 milioni
- **Indagini archeologiche:** 6 milioni
- **Progettazione:** 1,4 milioni
- **Opere di urbanizzazione:** 37 milioni (di cui 22,5 per il primo stralcio e 14,5 per il completamento delle opere)
- **Bretella di collegamento** tra la S.S. 4 DIR e la S.R. 313: circa 14 milioni (a cura del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti)
- **Depuratore:** circa 5,5 milioni (a cura del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti)



Il progetto del Polo è stato costituito da SECI Real Estate ed è nato per promuovere lo sviluppo dell'area a nord di Roma

**Spediamo *in contemporanea***  
Se aggiungi valore al servizio offerto si ottiene valore.  
*Valore delle persone. Valore del servizio. Valore del cliente.*

**Tgroup**  
Anywhere in any way

#spediamoincontemporanea #UnitiOvunque tgroupspa.com

Opera artistica realizzata da Lucia Esposito Tammaro, Wrap Pallet, 2016

cheologiche nell'area e soprattutto la crisi economica globale - che, nel frattempo, ha investito il mondo industriale - fanno slittare di circa tre anni l'inizio dei lavori. «C'è stato un rallentamento perché con l'esplosione della bolla alcune realtà, inizialmente interessate, hanno dovuto fare un passo indietro», spiega il Consigliere Delegato di SECI Real Estate -. Fortunatamente l'operazione aveva solide basi per cui, sicuri delle potenzialità del progetto e consapevoli del fatto che i grandi player una volta presa la decisione di insediarsi avrebbero chiesto tempi molto brevi per la messa in funzione degli stabilimenti, abbiamo deciso di proseguire negli investimenti ed ultimare la infrastrutturazione di un primo grande stralcio dell'opera». Tale primo stralcio, comprende 642.649 metri quadri di superficie fondiaria (384.316 rogitiati, 83.133 interessati da contratto preliminare e 175.200 ancora disponibili). Un secondo stralcio di 232.129 metri quadri di superficie sarà invece pronto nei prossimi mesi; ulteriori 418.000 mq completeranno l'intero intervento.

**Protocollo d'intesa**

Lo scorso 5 Agosto, Regione Lazio, Comune di Fara Sabina, Consorzio



La piattaforma è stata pensata per coniugare sostenibilità economica e compatibilità tecnico-ambientale (illuminazione a LED, coibentazione rinforzata, riutilizzo delle acque piovanti)

per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti, Vailog e Parco Industriale della Sabina hanno siglato un protocollo d'intesa il cui obiettivo è potenziare il commercio online nella Provincia reatina attraverso la realizzazione di infrastrutture dedicate alla mobilità e al trasporto: una "best practice" nella sinergia tra pubblico e privato. Tra i principali argomenti di conversazione con il mondo logistico-industriale c'è sicuramente la già citata strategicità geografica. Quest'ultima è avvalorata dalla presenza di buoni

collegamenti con il sistema ferroviario, aereo, marittimo e viario nazionale. Il Polo Logistico Roma Nord dista, infatti, soli quattro chilometri dall'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 e venticinque dalla A24 Roma-F'Aquila-Pescara. Appena un chilometro separa l'hub dalla stazione di Fara in Sabina-Montelibretti, sulla linea ferroviaria Roma-Firenze. L'Aeroporto "Leonardo Da Vinci" (Roma Fiumicino) è a sessantacinque chilometri mentre a centocinquante c'è il Porto di Civitavecchia. La piattaforma, inoltre, è stata pensata per coniugare sostenibilità economica e compatibilità tecnico-ambientale (illuminazione a LED, coibentazione rinforzata, riutilizzo delle acque piovanti). All'interno del polo ci saranno servizi quali bike e car sharing per i collegamenti con la vicina stazione ferroviaria, un asilo nido e locali relax per gli autisti. «L'arrivo di Amazon, con gli alti standard che richiede, ha determinato un innalzamento del livello di dotazioni del polo, che saranno una peculiarità del Parco Industriale della Sabina», dice Montagnini -. L'arrivo di Amazon sta facendo da traino ad altri primari soggetti, come già accaduto in altri poli logistici, con importanti ricadute economiche per il territorio».



"L'80% delle richieste per Passo Corese arrivano dal mondo della logistica, non solo quella strettamente legata al mondo eCommerce, ma anche quella specializzata nella GDO. Ci sono anche piccole industrie che cercano lotti più piccoli" - dice Faini



Soggetto attuatore è la Società Parco Industriale della Sabina costituita da SECI Real Estate, Adanti (Gruppo Strabag), un gruppo di imprenditori confluiti nella Infrastrutture Sabine. Partecipazioni di garanzia: Provincia di Rieti, Comune di Fara Sabina, Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti



"L'arrivo di Amazon sta facendo da traino ad altri primari soggetti, come già accaduto in altri poli logistici, con importanti ricadute economiche per il territorio" - dice Montagnini

**Al centro del Paese**

Il Polo Logistico Roma Nord si trova a Nord Est della Capitale, al confine tra le provincie di Roma e Rieti, nella frazione di Passo Corese (Comune di Fara in Sabina (Rieti)). La piattaforma dista:

- 1 km dalla stazione di Fara in Sabina-Montelibretti (linea ferroviaria Roma-Firenze)
- 4 km dall'uscita A1 Fiano Romano
- 20 km dal Grande Raccordo Anulare
- 25 km dalla A24 Roma-F'Aquila-Pescara
- 65 km dall'Aeroporto Roma Fiumicino
- 105 km dal Porto di Civitavecchia
- 190 km da Pescara
- 240 km da Firenze e Napoli



Ubicazione Polo Logistico Roma Nord

A sostenere il Consigliere Delegato di SECI in questa convinzione c'è l'evidenza di una ripresa che, seppure lentamente ed a macchia di leopardo, sta interessando non solo il mondo logistico, ma anche quello commerciale ed in parte industriale.

**Il ruolo di World Capital**

«Operatori logistici, corrieri e spedizionieri dimostrano interesse per strutture che consentano di collegare Nord e Sud Italia», spiega a sua volta Andrea Faini, CEO di World Capital Real Estate, società incaricata da SECI per la commercializzazione delle unità immobiliari del Polo Logistico Roma Nord. «Le richieste che riceviamo da queste realtà sono per strutture all'avanguardia, preferibilmente nuove così da poter essere personalizzate, di metrature comprese mediamente tra 30.000 e 40.000 metri quadri ed ovviamente

ben collegate alle reti autostradali e ferroviarie. L'80% delle richieste per Passo Corese - continua Faini - arrivano dal mondo della logistica, non solo quella strettamente legata al mondo eCommerce, ma anche, ad esempio, quella più specializzata nel servire la GDO. Ci sono anche piccole industrie che cercano lotti più piccoli, 1.000 o 2.000 metri quadri, ed anche aziende produttive che, dopo aver spostato nei precedenti anni la propria attività all'estero, ora stanno facendo marcia indietro».

In generale, sono molte le realtà che vedono oggi nel Bel Paese ed in particolare nel Centro-Italia, un interessante territorio dove investire dal punto di vista dell'immobiliare logistico-industriale. Nell'area capitolina e dell'alto Lazio si sta strutturando un'insistente domanda in questo senso: «la maggioranza delle richieste che riceviamo in quest'area sono per spazi a Nord di Roma», dice il CEO di World Capital. In questo è poi particolarmente forte l'attenzione sul Polo Logistico Roma Nord: «circa un terzo della superficie della prima fase è in questo momento oggetto di interessamento da parte di primarie società che intendono investire nel sito». In un tempo relativamente breve, dunque, la logistica nazionale ed internazionale potrebbero decentrare fette sempre più consistenti della propria attività proprio a Nord di Roma. Il nuovo polo di Passo Corese offre quindi, in tal senso, non solo uno spazio a misura della nuova logistica, ma anche una risposta in termini di efficienza lungamente attesa da tutto il comparto. ■