

Nota stampa

LA RIGENERAZIONE URBANA INCREMENTA DI OLTRE 340 MILIONI DI EURO L'ECONOMIA DI VOGHERA AL 2035

- **Scenari Immobiliari: interessati tra i 250mila e i 400mila mq per uno sviluppo potenziale tra 76mila mq e 125mila mq**

Riqualificazione e rigenerazione delle aree ferroviarie e industriali dismesse sono tra i principali motori che sostengono la trasformazione urbana nelle maggiori regioni d'Europa e in Italia, sia per le grandi città che per i territori decentrati, aggregati e funzionali. L'ambito territoriale che comprende gli assi Genova-Milano e Piacenza-Torino, costituito da 150 comuni e da una popolazione complessiva di più di 4 milioni di abitanti, con Voghera in posizione privilegiata, è capace di generare un valore aggiunto pari a 195 miliardi di euro (l'undici per cento del totale nazionale). Una rappresentazione economica non solo della capacità di crescita di un ambito funzionale assimilabile per dinamiche alle maggiori regioni italiane ma anche delle potenzialità insite nei distretti produttivi di fornire nuovi beni e servizi alla popolazione residente e alle imprese attive. In particolare, a Voghera i processi di rigenerazione urbana e interventi di trasformazione urbanistica e edilizia si prevede andranno a interessare una superficie territoriale compresa tra 250 mila e 400 mila mq entro il 2035, permettendo di sviluppare una superficie lorda di funzioni private tra i 76 mila e i 125 mila mq. Nel corso dell'evento "Voghera – nuove opportunità per il territorio", organizzato oggi nella città iriense da FS Sistemi Urbani, società capofila del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, è stato presentato il rapporto di Scenari Immobiliari "Voghera, nuove opportunità per il territorio" che contiene il punto di vista sul mercato immobiliare della città lombarda, oltre agli impatti economici della trasformazione urbana.

"A Voghera il processo di rigenerazione urbana – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura dei lavori del convegno – può rappresentare l'occasione per consolidare i fattori più dinamici che connotano il tessuto sociale ed economico della città, per migliorare le connessioni con i quattro vertici del nuovo 'Quadrilatero logistico-industriale' di Genova, Milano, Piacenza, Torino, e per incrementare la dotazione di servizi pubblici e privati di interesse collettivo fondamentali per rispondere alle attuali e future esigenze della popolazione. Il recupero dell'area dell'ex scalo ferroviario, di proprietà di FS Sistemi Urbani, può contribuire alla creazione di nuove opportunità di impiego e di sviluppo sociale non solo attraverso le nuove infrastrutture e funzioni insediabili ma soprattutto grazie alle sinergie attivabili con il sistema produttivo, commerciale, terziario, formativo e residenziale esistente. La rigenerazione dovrà portare al superamento delle barriere fisiche e sociali, riportando la ferrovia al suo ruolo originario di connessione tra contesto locale e territorio esteso e di infrastruttura portante e motore per lo sviluppo economico".



Il mercato immobiliare produttivo della provincia di Pavia nell'ultimo quinquennio è stato interessato da una ripresa della crescita del numero di compravendite su base annua, accompagnato da una modesta crescita delle quotazioni immobiliari. Il settore logistico e produttivo di Voghera, grazie alla sua posizione strategica tra Milano e Genova, alla prossimità con l'autostrada A21 Torino-Piacenza e la vicinanza alla A7 Milano-Genova e la solida rete ferroviaria, rappresenta un segmento cruciale e dinamico nel mercato immobiliare locale. Voghera rappresenta un nodo logistico attrattivo per le aziende che necessitano di collegamenti efficienti per la produzione e la distribuzione: il 2022 ha segnato il picco più alto di transazioni degli ultimi sette anni, riconfermato anche in quest'ultimo anno. L'offerta di immobili logistici e produttivi è diversificata: capannoni, magazzini e spazi di produzione in edifici nuovi e ristrutturati. I prezzi mostrano una tendenza in crescita destinata a consolidarsi nei prossimi anni, con andamenti pressoché identici tra semicentro e periferia. Nel 2025 la zona periferica subirà un lieve decremento che nelle previsioni porterà i suoi valori a discostarsi parzialmente da quelli dell'altra zona. Opposto l'andamento dei canoni di locazione: il semicentro nel 2020 ha subito uno stallo durato un anno per poi riconsolidarsi in aumento, la periferia, a partire dal 2023, si è discostata dall'andamento omogeneo rispetto all'altra zona, superandone i valori del 2020. Nella previsione la crescita terminerà intorno al 2025. Per quanto riguarda invece la zona semicentrale, le previsioni ipotizzano andamenti omogenei e in linea alla situazione attuale. I prezzi medi di vendita per un prodotto di nuova realizzazione o di recente ristrutturazione sono pari a 700 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 515 euro al metro quadrato nelle zone periferiche.

Un mercato in cui l'ex scalo ferroviario, grazie agli elementi strategici e alle potenzialità rigenerative di rilevanza macroregionale che lo connotano nonché al suo inserimento all'interno di futuri scenari e interventi di sviluppo e riqualificazione condivisi, organici e sinergici, è pienamente in grado di contribuire all'evoluzione e riorganizzazione funzionale, sociale ed economica di un più vasto territorio.

“Se ci concentriamo sul breve periodo - aggiunge Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – entro metà del 2028, i principali processi di rigenerazione e di trasformazione a Voghera, grazie a una superficie territoriale compresa tra i 95 mila e 155 mila metri quadrati permetteranno di sviluppare tra i 30 mila e i 49 mila metri quadrati di superficie lorda complessiva e, conseguentemente, un valore aggiunto tra i cinquanta e gli ottanta milioni di euro, e fino a 150 / 245 milioni entro il 2035 che, sommati alle ricadute sociali, porteranno tale valore aggiunto a una quota compresa tra i 340 e i 550 milioni di euro. Le nuove superfici si concentreranno prevalentemente sulla realizzazione di nuove attività commerciali, di servizio alla persona e di supporto alla logistica ritenute in grado di consolidare e innovare il ruolo della città rispetto all'ambito territoriale dell'Oltrepò pavese e alle direttrici infrastrutturali ed economiche della Milano-Genova e della Torino-Piacenza”.