

**Report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence
di Patrigest - Gruppo Gabetti**

**INDUSTRIALE, LOGISTICA E DATA CENTER: L'ITALIA RIDISEGNA
LA PROPRIA INFRASTRUTTURA STRATEGICA**

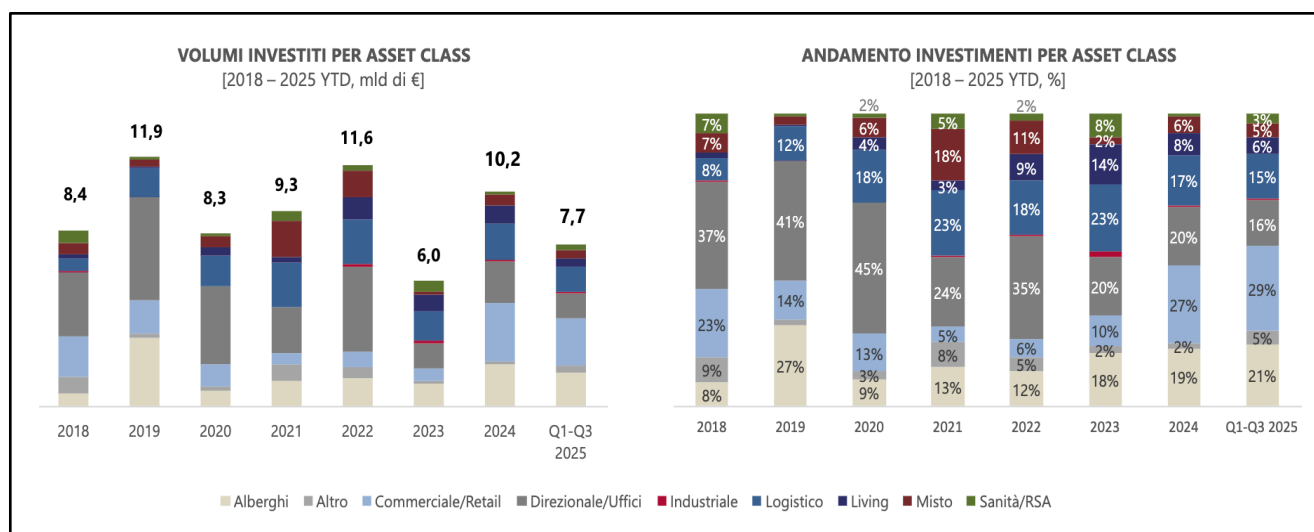
- *Nei primi nove mesi del 2025 in Italia gli investimenti corporate hanno superato i 7,7 miliardi di euro, +16,7% rispetto allo stesso periodo del 2024.*
- *Il settore industriale e logistico ha raccolto il 16% degli investimenti totali, con 1,2 miliardi di euro (-6% YoY), trainati in particolare dalla logistica.*
- *Nel periodo Q1-Q3 2025, gli investimenti industriali ammontano a 23 milioni di euro, contro 1,2 miliardi del comparto logistico.*
- *Nei primi nove mesi del 2025 gli investimenti in data center si attestano a 90 milioni di euro*

Il panorama immobiliare italiano sta attraversando una trasformazione profonda, guidata dall'innovazione tecnologica e dall'evoluzione dei modelli di consumo. Il nuovo report ***"Le infrastrutture nel nostro Paese. Fra industriale, logistica e data center"***, pubblicato dal **dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest – Gruppo Gabetti**, evidenzia come logistica avanzata, industria leggera e data center siano oggi i tre elementi cardine di un ecosistema infrastrutturale che sostiene la competitività del Paese.

Secondo **Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest/Gruppo Gabetti**: *"La logistica di nuova generazione, il settore industriale evoluto e i data center rappresentano oggi i pilastri di un nuovo ecosistema che abilita supply chain intelligenti, digitalizzazione e data economy. L'Italia si sta gradualmente allineando ai principali mercati europei e gli investitori riconoscono in queste asset class un'opportunità solida, coerente con le trasformazioni strutturali in atto. Stiamo entrando in una fase in cui l'immobiliare non è più solo contenitore, ma infrastruttura critica per la competitività del Paese."*

**INVESTIMENTI PER ASSET CLASS IN ITALIA:
INDUSTRIALE E LOGISTICO, DA NICCHIA AD ASSET CLASS MATURA**

Nei primi nove mesi del 2025 in Italia gli investimenti corporate hanno superato i **7,7 miliardi di euro, +16,7%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Il **settore industriale e logistico** ha raccolto il **16% degli investimenti totali, con 1,2 miliardi** di euro (-6% YoY), trainati in particolare dal comparto logistico, sostenuto da tecnologia, e-commerce e globalizzazione. Nel periodo Q1-Q3 2025, gli **investimenti industriali ammontano a 23 milioni** di euro.



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

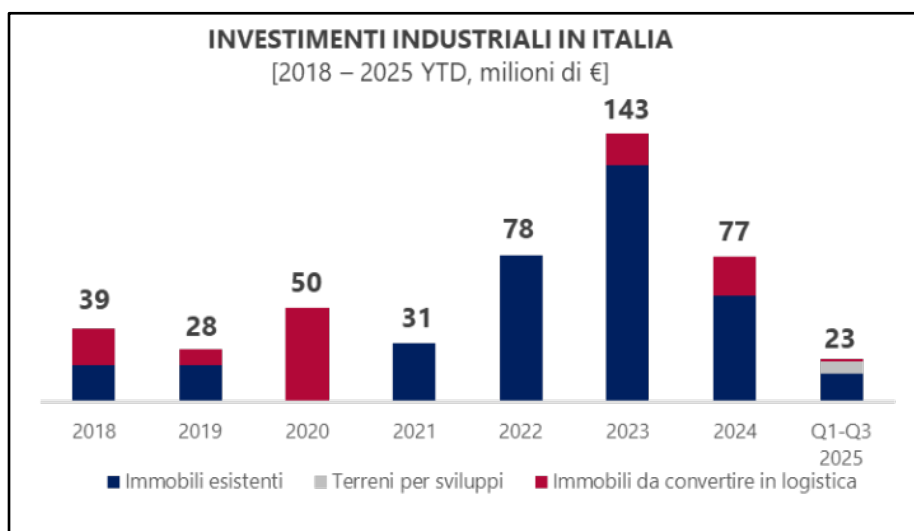
GLI INVESTIMENTI INDUSTRIAL IN ITALIA

Il volume investito nel **segmento industriale** nel 2025 (Q1-Q3) è pari a **23 milioni di euro**, portando a quota **313 milioni di euro** il **totale di investimenti corporate negli ultimi 5 anni**, al quale vanno aggiunti 40 milioni di euro di acquisizioni di immobili industriali da demolire per realizzare logistica di ultima generazione (11% del totale).

Il segmento industriale mantiene una natura profondamente legata alle esigenze operative delle imprese: il 20% delle operazioni fra il 2021 e il Q3 2025 ha riguardato acquisizioni dirette da parte di aziende utilizzatrici; il 29% è relativo a operazioni di sale & lease back, utilizzate per il

reperimento di liquidità e la razionalizzazione

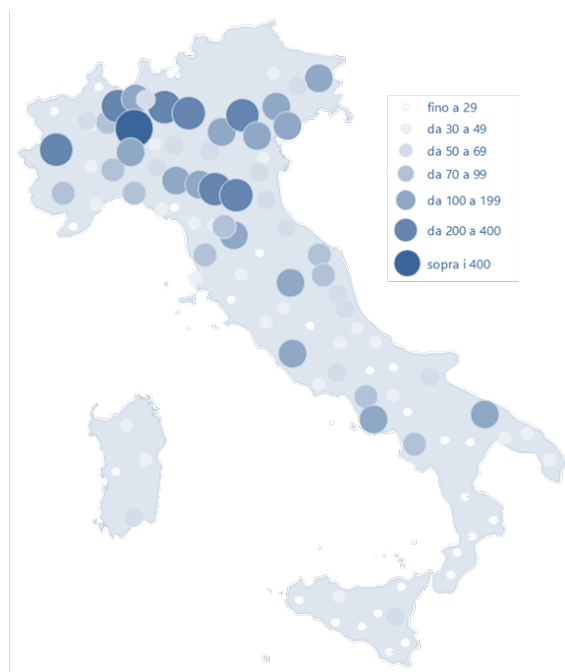
patrimoniale, mentre il 98% degli investimenti riguarda immobili esistenti, segno di un mercato orientato all'ottimizzazione degli asset in portafoglio e di proprietà, con solo il 2% riferito a terreni per nuovi sviluppi.



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

Ad aver registrato nei primi 9 mesi dell'anno i maggiori volumi di investimento sono state le province di Ravenna, Milano e Pavia.

MAPPA NTN PROVINCIALI – IMMOBILI PRODUTTIVI
[H1 2025]



Guardando al totale delle transazioni di immobili produttivi (NTN) realizzate a livello nazionale e non riferibili esclusivamente a investimenti corporate, nei primi sei mesi dell'anno sono state 8.015 le unità scambiate, a fronte delle 16.715 rilevate nel 2024 (+6,5% rispetto al 2023). Con una superficie media transata pari a circa 1.050 mq, il mercato conferma una marcata concentrazione nel Nord Italia, dove si trovano i principali distretti produttivi del Paese. Tale distribuzione territoriale riflette la natura fortemente locale di questa asset class, il cui patrimonio immobiliare risulta strettamente legato alle esigenze operative delle attività produttive.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

MERCATO LOGISTICO: FRA LE ASSET CLASS PREFERITE DAGLI INVESTITORI ISTITUZIONALI

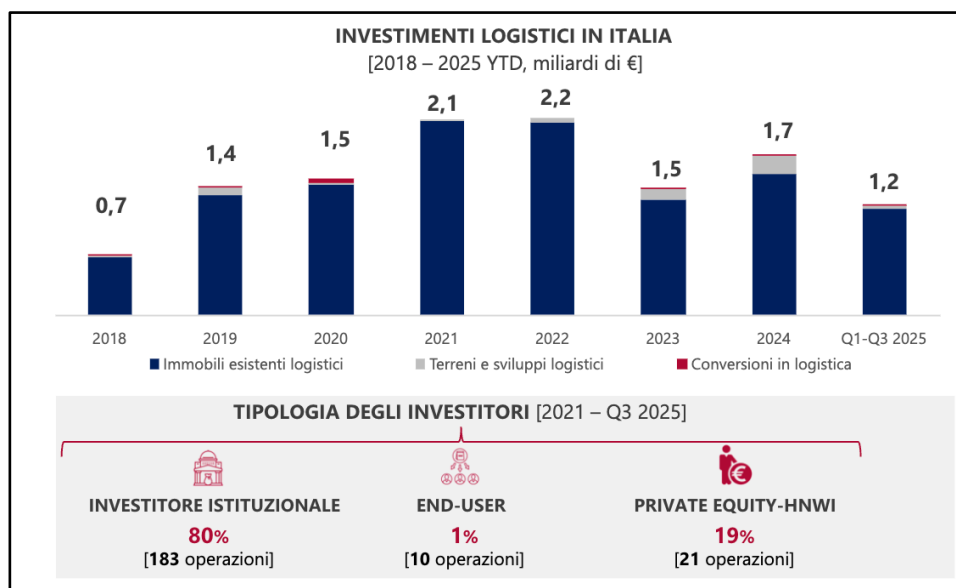
Negli ultimi anni la logistica si è consolidata come asset class, con l'80% degli investimenti provenienti da investitori istituzionali e sviluppatori, il 19% da private equity e privati, e una quota minoritaria di end-user. La logistica last-mile è cresciuta dal 4% del 2021 all'8% del 2025, raddoppiando di rilevanza per rispondere alla crescente domanda di approvvigionamento veloce, soprattutto B2C.

Nei primi 9 mesi del 2025 le principali province ad aver attirato capitali sono state Vercelli, Verona e Novara.

L'Europa si conferma un mercato dinamico, trainato dalla crescita dell'adozione digitale (93% della popolazione connessa) e dall'espansione dell'e-commerce, che continua ad aumentare del 5–7% annuo con un'ulteriore accelerazione prevista nel 2025. L'inflazione si è riportata su livelli più gestibili e si stima un forte aumento dell'e-GDP il prossimo anno.

Nonostante la digitalizzazione, in Italia il negozio fisico mantiene la sua centralità, con il 95% degli italiani che lo frequenta. I comportamenti di acquisto diventano sempre più ibridi: l'83%

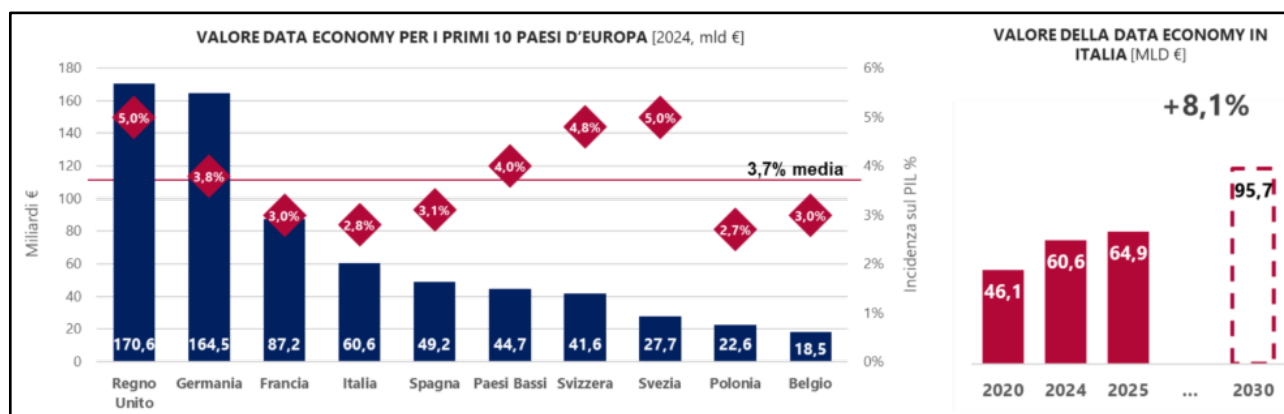
effettua ricerche online prima dell'acquisto in store e il 64% utilizza servizi Click & Collect, a conferma dell'integrazione crescente tra esperienza digitale e presenza fisica.



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

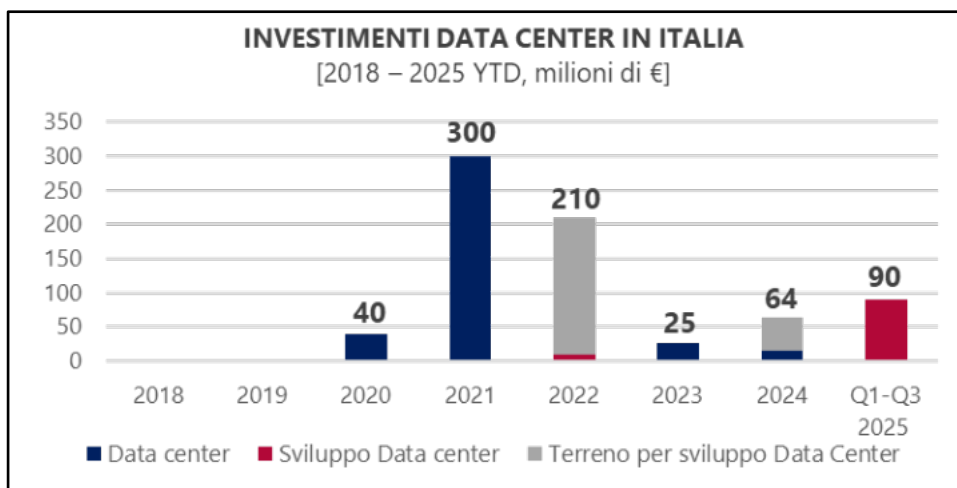
I DATA CENTER, LA NUOVA INFRASTRUTTURA TECNOLOGICA

Il report conferma l'emergere deciso dei **data center** come una delle asset class più rilevanti nel panorama italiano. I data center appaiono come infrastrutture strategiche per il consolidamento della data economy, che oggi vale il **2,8% del PIL italiano** e che, secondo le stime UE, è destinata a crescere a un ritmo medio annuo dell'**8,1% fino al 2030**.

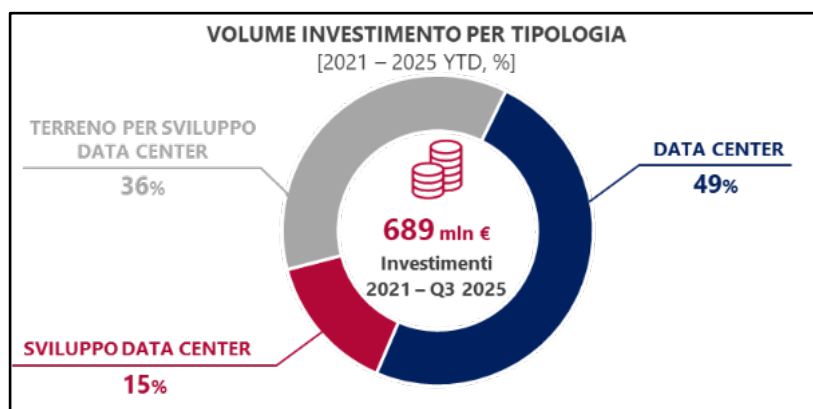


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati a2a

Nei primi nove mesi del 2025, il comparto dei data center in Italia ha raccolto 90 milioni di euro, rappresentando dal 2021 il 36% degli investimenti alternativi, superando le centraline telefoniche (33%). **L'87% degli investimenti proviene da capitale USA**, mentre quello domestico è solo il 4%. La maggior parte delle operazioni (79%) riguarda transazioni dirette, tra acquisizioni di società operanti nel settore (44%) e investimenti da end-user (35%).



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

La **Lombardia**, e in particolare l'area metropolitana di **Milano**, si conferma l'epicentro nazionale: qui si concentra il **40% del valore delle operazioni in pipeline**, grazie alla combinazione di infrastrutture energetiche mature, interconnessioni digitali e concentrazione di imprese.

Il **ticket medio** è di **68 milioni** per immobili esistenti, **50 milioni** per terreni destinati allo sviluppo e di **33 milioni** per la conversione da altre destinazioni.

"Negli ultimi anni la tecnologia ha accelerato dinamiche già in atto, ridefinendo il ruolo delle asset class immobiliari. Il settore industriale continua a evolvere in modo graduale, soprattutto dal punto di vista qualitativo e con l'emergere di strumenti finanziari come il sale & lease back. La logistica consolida invece la sua posizione come asset class matura e centrale per gli investitori, sostenuta da globalizzazione, e-commerce e automazione. I data center, infine, si confermano come una delle asset class più dinamiche e strategiche, alimentati dall'esplosione

della data economy e dalla crescente domanda di capacità computazionale", dichiara **Dondi dall'Orologio**.

"Per gli investitori istituzionali, industria, logistica e data center rappresentano oggi un portafoglio infrastrutturale in evoluzione, capace di coniugare solidità e crescita. La differenza la farà la capacità di leggere i fondamentali: qualità degli asset, maturità dei mercati locali, sostenibilità energetica e ruolo strategico nella catena del valore", conclude **Dondi dall'Orologio**.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868