

Come si stanno evolvendo la logistica e i magazzini

Lo sviluppo costante dell'eCommerce sta trasformando i parametri di efficienza dei magazzini. Nelle scelte immobiliari del settore sono anche sempre più rilevanti aspetti come la sostenibilità e l'innovazione.

a cura di **Andrea Faini***

Nel secondo semestre 2019, il mercato immobiliare logistico a livello nazionale si è riconfermato in buona salute, con il nord come traino del comparto. Questo lo scenario emerso dalla nuova edizione del Bor-

sino più alti. In generale, nella maggior parte dei casi, gli operatori logistici si orientano su immobili dai tagli compresi tra i 5.000 mq e i 15.000 mq. La diffusione dell'eCommerce sta trasformando non solo il ruolo e l'aspetto dei

Per quanto riguarda la distanza ottimale tra le infrastrutture per la distribuzione in grado di massimizzare i guadagni e minimizzare i costi, per l'83% degli intervistati è inferiore ai dieci chilometri. Nell'acquisto di un nuovo magazzino, l'86% degli intervistati afferma che la presenza di sistemi di automazione moderni ed efficienti è molto importante. Tra le tecnologie più richieste: voce picking (53%), magazzini automatizzati e droni (29%) e circuiti di trasporti a rulli (18%). Sempre dalla survey, notiamo che per il 60% dei casi la figura professionale maggiormente richiesta, in grado di operare con i nuovi sistemi di gestione, è il consulente informatico (60%), seguita dal magazziniere specializzato e dall'innovation manager, nel 20% dei casi. Nel questionario spazio anche alla reverse logistics, che per il 35% dei casi può essere ottimizzata attraverso un magazzino adibito esclusivamente alla gestione dei resi, mentre per il 32% attraverso un'area dedicata all'interno del magazzino. Tra i vantaggi della reverse logistics, il 41% dei casi nota una riduzione dell'impatto ambientale, seguita da un miglioramento dell'immagine aziendale (26%).

Logistica e sostenibilità. Negli ultimi anni, il tema della sostenibilità è sempre più al centro dell'attenzione nelle scelte immobiliari degli operatori logi-



Andrea Faini

sino immobiliare della logistica - H2 2019 di World Capital, in collaborazione con Nomisma, il cui focus verte sulla sostenibilità nella logistica, con un approfondimento sull'eCommerce e sulla trasformazione delle professioni logistiche.

La crescita di settori come eCommerce e retail ha aumentato la domanda per spazi più ampi con standard qualita-

negozii, ma anche quello dei magazzini. Alla base dell'acquisto online infatti vi è il settore logistico, in particolare la progettazione e la gestione dei magazzini. Dalla survey "Logistica ed eCommerce", pubblicata nell'edizione H2 2019 del Borsino immobiliare della logistica, è emerso che le dimensioni dei magazzini a supporto dell'eCommerce sono sempre più ampie, con altezza sotto trave e numero di ribalte in aumento.

Per la gestione delle innovazioni tecnologiche alla logistica servono nuove competenze professionali

stici, questo perché oggi la tendenza dei conduttori è quella di prestare particolare attenzione alle spese di gestione. Questo genera un impatto non solo nell'ottimizzazione dei costi, ma anche sulle attività di trasporto e sulle caratteristiche tecniche del capannone. Per quanto riguarda il trasporto, oltre all'impiego di risorse e tecnologie già esistenti, particolare attenzione viene data ai combustibili fossili alternativi al petrolio, che nelle lunghe tratte di percorrenza rappresentano un'ottima soluzione. Questo contribuirebbe sia all'abbattimento delle emissioni CO2, che delle altre sostanze maggiormente inquinanti. Un esempio di soluzione alternativa è l'utilizzo di mezzi di trasporto alimentati a GNL, combustibile alternativo che rispetta i limiti previsti dal regolamento comunitario. Ma la sostenibilità non si limita, non riguarda solo il tema delle emissioni, è un concetto molto più vasto che comprende fattori quali il consumo del suolo, la scelta dei materiali, gli sprechi ricollegati a cattive gestioni. Si sviluppano così nuove modalità di consegna alternative e



packaging "green", ovvero riciclabili e riutilizzabili.

Spostandoci sulle caratteristiche degli immobili, riscontriamo che la domanda è maggiormente orientata su spazi moderni, progettati in un'ottica di risparmio dei consumi e di efficienza energetica. Requisito molto importante è la certificazione LEED®, ovvero uno strumento di valutazione che attesta il grado di performance degli edifici

sostenibili. Altri esempi concreti sono: gli impianti a temperatura controllata e i pannelli fotovoltaici, una fonte di energia rinnovabile a basso consumo di energia elettrica. Per quanto riguarda l'illuminazione, invece, si prediligono sistemi a basso consumo come illuminazione a LED o lampadine TP, mentre per ridurre l'impatto ambientale, al via i parcheggi destinati ai veicoli elettrici. Tutti questi accorgimenti, oltre a garantire un minore impatto ambientale, permettono un notevole risparmio economico per i clienti, che incentiva a un maggiore investimento iniziale, per poi avere dei ritorni molto interessanti.

Nuovi modelli organizzativi. Gli operatori logistici in conto terzi sono molto sensibili al tema della sostenibilità e cercano di perseguire tale fattore, non solo dal punto di vista dell'ambiente, con la scelta di magazzini e mezzi di trasporto green, ma soprattutto attraverso la sostenibilità economica e sociale. L'evoluzione che sta investendo la logistica comprende due aree intrecciate tra loro, ovvero la trasformazione dei modelli organizzativi e il cambio del,



LOGISTICA ED E-COMMERCE: come cambieranno i magazzini?



DISTANZA IDEALE TRA CAPANNONI?



GESTIONE DELLA REVERSE LOGISTIC?



IMPORTANZA DELL'AUTOMAZIONE?



TECNOLOGIE PIU' RICHIESTE?



BORSINO
immobiliare
LOGISTICA

oggi nelle aziende di logistica e di trasporto. Quanto al futuro delle professioni logistiche, le figure emergenti, secondo l'ultima ricerca "Evoluzione dei ruoli della logistica" realizzata da Gi Group in collaborazione con Asso-logistica, sono il logistic engineer per l'ingegnerizzazione del processo di miglioramento continuo del layout del magazzino, il solution designer, i gestori fornitore, il customer consultant, i ruoli IT come il customer engagement per definire cosa può essere

set di competenze. Secondo il risultato emerso dallo studio Gi Group Star Matrix promosso dalla Divisione Logistics Gi Group, in collaborazione con Asso-logistica e realizzato da OD&M Consulting, pubblicato nella nuova edizione del Borsino Immobiliare della Logistica, emerge che il fattore di cambiamento

che impatterà maggiormente nei prossimi 3-5 anni sull'evoluzione di ruoli e competenze è quello tecnologico. Internet of Things, connettività diffusa, realtà aumentata, sistemi di guida autonoma, tecnologia digitale, big data, Industry 4.0, smart manufacturing, sharing economy sono i concetti più richiesti

essere realizzato a livello software per il cliente, ma anche gli specialisti in ottimizzazione trasporti e real estate manager.

* **Ceo di World Capital**