

“COMMERCIAL SPECIALIST. OGGI PARLIAMO DI...”

La logistica: un settore che richiede una profonda conoscenza delle particolari esigenze qualitative del target di riferimento.

Assistiamo in questo settore ad un fenomeno sempre più diffuso: gli operatori logistici via via abbandonano le strutture obsolete per migliorare la propria operatività anche grazie a strutture moderne e più funzionali.

In particolare si può sottolineare come le principali esigenze relative a questa tipologia immobiliare possano riassumersi in:



- **Massima accessibilità dell'impianto**, e dunque prossimità a nodi di mobilità importanti attraverso localizzazioni prossime a caselli autostradali, aeroporti, raccordi ferroviari, strade statali, porti;

- **Massima flessibilità dell'impianto**, e dunque dimensioni, impianti e finiture il più possibile vicini all'ideale di poter ospitare diversi tipi di operatori logistici.

Le caratteristiche che possono meglio soddisfare le esigenze dei diversi conduttori sono le seguenti:

- ▶ **Altezza sotto trave di 10-12 metri** in modo che le attività di stoccaggio possano soddisfare la disposizione fino a 10 livelli di pallet movimentabili con i normali carrelli elevatori in uso presso tutti gli operatori. Coloro che non operano sullo stoccaggio intensivo, ma svolgono attività soprattutto di rotture di carico potranno comunque fruire dell'edificio senza sfruttarne l'altezza (eventualmente controsoffittabile);
- ▶ **Dotazione di impianti di sicurezza attiva e passiva.** La responsabilità nei confronti della merce gestita impone all'operatore di tutelare al massimo la propria attività attraverso sistemi di protezione anti-intrusione e guardiania che mettano al sicuro dal furto, che purtroppo talvolta interessa soprattutto gli operatori che movimentano grandi quantitativi di merce costosa (tecnologie, superalcolici ecc.). Anche la tutela passiva della merce impone l'adozione di impianti specifici come gli sprinkler, in grado di spegnere rapidamente un eventuale principio di incendio senza danneggiare tutta la merce a magazzino. Si tratta poi di valutare secondo quale tecnologia intervenire, in base al tipo di merce trattata, che può essere danneggiata da impianti di spegnimento ad acqua e richiedere impianti con spegnimento attraverso polveri;
- ▶ **Disponibilità di banchina ferroviaria.** Non tutti gli operatori sono in grado di gestire l'intermodalità, che si sta finalmente imponendo anche nel nostro Paese; tuttavia si prevede che nei prossimi anni la saturazione delle vie di trasporto su gomma, già congestionate, e l'interesse delle Ferrovie per incrementare l'area di business del trasporto merci porteranno a un forte incremento di questa modalità, favorendo gli operatori in impianti dotati dell'impiantistica necessaria;

- ▶ **Piazzali di carico e scarico separati.** Le attività di carico e scarico incidono fortemente sull'operatività dell'impianto e spesso soffrono della mancanza dello spazio necessario e soprattutto della commistione dei flussi in entrata e in uscita, che, non rispettando una linearità funzionale, si intrecciano creando problemi di fermo all'esterno (intasando i piazzali con altri automezzi in attesa di essere caricati o scaricati) e confusione all'interno del magazzino;
- ▶ **Ampi spazi esterni di manovra (2/3 del lotto).** In passato era uso edificare strutture logistiche, destinate soprattutto allo stoccaggio, in modo da sfruttare al massimo lo spazio per l'attività principale, e dunque l'immobile copriva circa i 2/3 dell'area. Oggi gli operatori hanno inteso come per un mercato rapido siano strategiche la snellezza dell'impianto e la capacità di gestire i mezzi all'esterno del magazzino in massima efficienza, ipotizzando anche la possibilità di non tenere dei mezzi fermi in attesa ma lasciar depositare loro il container e liberare la motrice per altri servizi. Questo naturalmente implica l'esigenza di ampi spazi dei piazzali, addirittura arrivando a invertire lo standard precedente: i 2/3 del lotto destinato al piazzale, e 1/3 all'immobile (naturalmente considerando la superficie coperta del lotto e non gli sviluppi in altezza);
- ▶ **Impianto di riscaldamento per le zone destinate a lavorazioni accessorie.** Le attività all'interno dei magazzini, grazie anche alle nuove tecnologie di movimentazione delle merci, non sono sempre tanto faticose da sviluppare negli operatori un senso di calore. Anzi spesso gli operatori si trovano a movimentare merci pesanti stando completamente fermi e premendo dei pulsanti, oppure guidando dei carrelli elevatori. In ogni caso, nella stagione invernale le condizioni di lavoro degli operatori all'interno dei magazzini non riscaldati sono difficili per il freddo, e la conseguenza del discomfort causa una perdita di produttività. A seconda del tipo di merci trattate è necessario valutare quale temperatura poter mantenere nel magazzino per garantire agli operatori un livello di comfort accettabile.



Introdotta nel 2015 e curata da Alessandro Bianchi, formatore RE/MAX Italia, il Corso Commercial è dedicato alle "Strategie e tecniche di marketing per avere successo nel settore immobiliare degli immobili d'impresa.

La rubrica "Commercial Specialist" dedicata agli immobili d'impresa è curata da Alessandro Bianchi, Broker RE/MAX Tower (Pisa) e formatore RE/MAX Italia.