

Logistica immobiliare

Il Logistic Park di Castel San Giovanni

Il Logistic Park realizzato da Vailog a Castel San Giovanni (PC) parla con il simpatico accento francese del suo amministratore delegato, Eric Veron. E dalle sue parole scopriamo che la logistica immobiliare diventa anche... flessibile!

■ A CURA DELLA REDAZIONE

Il nome del Comune, Castel San Giovanni, richiama le sue origini che affondano a prima del 1200, secolo che lo vide sorgere quale avamposto militare a mezza via tra Piacenza e Pavia. La realtà attuale è decisamente più intonata ad atmosfere bucoliche quali possono ispirare le colline del piacentino, ricche di storia e di tentazioni eno-gastronomiche. Sulla carta geografica della logistica nazionale, però, Castel San Giovanni, comune di 12.000 abitanti, ultima località piacentina al confine con la provincia di Pavia lungo l'Autostrada Torino - Piacenza - Brescia, è più noto per i recenti insediamenti che hanno coinvolto l'area adiacente il casello autostradale e alcuni tra i principali operatori nazionali. Tra questi spicca la Vailog Real Estate Investment (vedi box) qui rappresentata da Eric Veron, vecchia conoscenza del Giornale della Logistica (vedi: "Il mondo è un grande capannone" - Il Giornale della Logistica - febbraio 2003) che con il consueto sorriso e il simpatico accento francese che lo caratte-



rezza ci fa da guida lungo il Castel San Giovanni Logistic Park voluto da Vailog per valorizzare quest'area applicando i più avanzati criteri per la creazione di immobili e spazi per la logistica. "I nostri clienti - chiarisce subito Veron confermando la sua vocazione anche commerciale - sono utilizzatori finali e investitori. E in entrambi i casi la domanda è di acquisire od investire su immobili di qualità, ubicati in aree strategiche, realizzati con il meglio delle



Una panoramica aerea del Logistic Park realizzato da Vailog a Castel San Giovanni (PC). Si conferma la volontà di offrire immobili di qualità in aree dedicate, capaci di garantire servizi comuni e qualificati. Particolare cura anche alle strutture e agli spazi esterni ai magazzini: "Nessun degrado, ma cura per il verde e per l'estetica" - dichiara Eric Veron (a sinistra), General Manager di Vailog

tecnologie in un contesto che armonizzi efficienza tecnologica, sicurezza, rispetto dell'ambiente, estetica, servizi generali prontamente disponibili e condivisi per permettere ai conduttori di concentrarsi senza distrazioni sul proprio core-business". Vailog è proprietaria dei terreni su cui va a costruire ed opera non solo come sviluppatore ma anche come gestore degli immobili e del "super - condominio" su cui si struttura questa vera e propria

città logistica: "All'interno del Logistic Park - spiega Veron - è presente in pianta stabile e con nostri uffici sia personale impiegatizio che tecnici e manutentori per sovrintendere ad ogni aspetto della gestione del complesso ed essere immediatamente disponibili per ogni necessità dei nostri clienti. La nostra filosofia, inoltre, è quella dell'affitto, dando sviluppo ad una chiara tendenza del mercato che punta a ridurre gli asset immobiliari: in tal senso, essere fisica-

mente vicini al cliente e ai suoi problemi assume un rilievo del tutto particolare".

Abbiamo quindi la conferma della tendenza a concentrare in poli logistici organici le strutture immobiliari: una scelta che permette un minor impatto ambientale, "massa critica" adeguata per garantire servizi comuni di alto livello ai conduttori ad un minor costo, vicinanza tra fornitore degli spazi e conduttori. "In una struttura come questa - chiosa Veron - la sicurezza assume un rilievo assoluto: una "città logistica" permette di garantire a tutti un servizio di guardia 24 ore su 24 a costi compatibili e con i più elevati standard di controllo, sia diretto che tramite videosorveglianza". In un'operazione di questo tipo, che richiede elevati investimenti, altrettanto fondamentale è la presenza di partner finanziari di livello: "Nel caso di Castel San Giovanni - replica Veron - Vailog ha trovato la collaborazione di realtà leader, quali Deka, Prologis e IXIS AEW Europe.

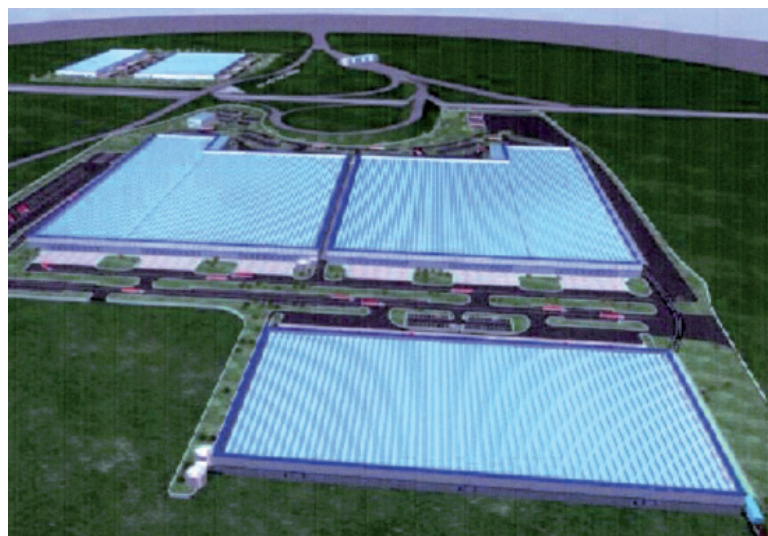
La presenza di partner di queste dimensioni - approfondisce Veron - risponde ad una esigenza che sentiamo in modo particolare: spesso i magazzini per la logistica si trovano in aree degradate, in conte-



Uno scorcio degli uffici e dei capannoni (47.000 metri quadri) impegnati da BSL - Bertola Servizi Logistici: nel Parco Logistico sono presenti sia utilizzatori finali che investitori

Vailog: cos'è costei?

Vailog è una società di sviluppo ed investimento immobiliare specializzata nel settore logistico. Nata nel marzo 2003 con una forte base finanziaria (capitale di 17 milioni di euro) assume come azionista di riferimento la Valtidone Immobiliare SpA. Fa parte del Gruppo Valtidone (1.100 dipendenti tra Italia e Francia, specializzazione logistica) e al momento ha in costruzione 250mila metri quadrati in varie zone d'Italia con un budget di investimenti (Milano, Bologna, Padova, Roma) superiore ai cento milioni di euro. I clienti finali sono sia utilizzatori finali che investitori istituzionali. L'ultima novità è la prossima apertura di un ufficio della società a Shanghai per seguire lo sviluppo di moderni parchi logistici in aree caratterizzate da forte sviluppo industriale, quali Pechino, Tianjin e Suzhou. Tutte le operazioni necessarie per gli insediamenti vengono seguite direttamente dagli uffici presenti nel proprio Paese: per esempio il contatto per l'Italia è la sede della società ad Assago. Il sito della società è www.vailog.com



Il parco in una pianta



Le specifiche tecniche

Altezza libera
10-12 metri

Porte
1/800 m²

Impianto anti-incendio
Sprinkler NFPA

Capacità portante
5T / m²

Cellule
da 6.300 m²

Profondità cortili
35 metri

Parcheggi
(dato dicembre 2005)
camion 75 - auto 435

Una strada per la logistica



In alto un rendering dei nuovi spazi disponibili entro il 2007 e, sopra, l'ubicazione geografica del Logistic Park. In alto a destra la pianta complessiva delle strutture

sti sporchi, spesso pericolosi, con immobili palesemente mal tenuti e talora degradati. Nel nostro caso sono i nostri stessi clienti a pretendere di operare e di far lavorare il loro personale in magazzini ampi, luminosi, ben tenuti e in condizioni di piena sicurezza anche una volta che escano dal luogo di lavoro per recarsi ai parcheggi e fare ritorno alle proprie abitazioni. Chiunque ama lavorare in ambienti puliti, ordinati, sicuri, luminosi, spaziosi. Possibilmente in un contesto ambientale verde e ospitale. Credo che costruire ponendo ai primi posti anche questi obiettivi sia non solo possibile, ma anche un atto dovuto nei confronti dei clienti e

dei loro collaboratori". Una passeggiata all'interno del parco logistico chiarisce meglio di qualunque rendering una realtà dove nulla pare lasciato al caso, dalla scelta dei materiali edili di copertura alla cura del verde. Adiacente ad uno dei capannoni scorre inoltre il raccordo ferroviario, già operativo, prima evidenza della già pianificata realizzazione di una compiuta piattaforma multimodale. Ne agevola la realizzazione, oltre la fisica vicinanza con la tratta Torino - Piacenza, anche il fatto che tutti gli investimenti sono effettuati con capitale privato e quindi, nel rispetto delle norme e dei piani urbanistici, è possibile agi-

I numeri di Vailog a Castel San Giovanni

198.000 i metri quadri coperti a magazzino ad oggi

115.000 l'estensione prevista (in metri quadri coperti) entro il 2007

da 1.000 a 20.000 metri quadri coperti: le aree disponibili secondo la formula "Flexible Logistics"

re celermente. Dal 2004 ad oggi abbiamo creato dal nulla insediamenti per 200.000 metri quadrati dove operano 400 dipendenti dei nostri clienti. In poco più di due anni. Mi pare un ottimo risultato e una dimostrazione delle nostre capacità sotto tutti i punti di vista."

Se questo appartiene al pur recente passato, il futuro proietta la creazione di ulteriori 115mila me-

tri quadri di magazzini coperti entro il 2007 "Non, come si suol dire "in bianco" (cioè senza avere ancora l'affittuario o il compratore - N.d.R.) ma con contratti o almeno trattative molto ben avviate" sorride Veron evidentemente a suo agio e sicuro del fatto suo. "In questo senso - approfondisce il nostro interlocutore - ci aiuta molto aver ideato un'offerta flessibile di spazi: in altri termini al

cliente è garantita la massima elasticità non solo per la durata del periodo di affitto ma anche per le dimensioni occupate. Grazie alla poderosa offerta in metri quadri che siamo in grado di proporre e alla flessibilità dei nostri spazi, siamo infatti in grado di ampliare e ridurre le metrature a favore di un singolo cliente in funzione delle sue esigenze." In altri termini, qui sono riusciti a rendere elastico e flessibile pure il solido mattone: "Molti utilizzatori ed operatori logistici possono avere problemi di over stocking, di stagionalità, di promozioni particolari: grazie alla nostra offerta denominata "Flexible Logistics" (vedi box) adeguano



Un particolare dell'interno/magazzini: gli spazi sono realizzati in modo da garantire maglie ampie, ambienti luminosi, ben tenuti e condizioni di piena sicurezza



L'altezza libera è compresa tra i 10 e i 12 metri. Secondo Veron "la nostra forza è essere flessibili, specializzati, affidabili e presenti con nostri uffici presso le strutture"

L'agenda dei lavori

Questi gli insediamenti attualmente operativi di Vailog in Italia (e dintorni...)

Castel San Giovanni (PC)

Il Castel San Giovanni Logistic Park è già operativo con un'offerta di 198.000 metri quadri coperti ed occupati da imprese del calibro di Frans Maas, Giochi Preziosi e Norbert Dentressangle. Entro il 2007 saranno progressivamente disponibili ulteriori 115.000 metri quadri coperti.

Bologna

Nell'area bolognese il più recente insediamento di Vailog è presso l'Interporto di Bologna con 49.000 metri quadri realizzati per Indesit (elettrodomestici). La disponibilità di Vailog nell'area propone spazi dai 15 ai 30mila metri quadrati

Varese (Milano Malpensa)

Vailog ha realizzato il nuovo centro di distribuzione dell'operatore logistico tedesco Sogema / D.Logistics per 29.000 metri quadrati.

Roma

Vailog ha acquisito 13 ettari di terreni nel comune di Anagni (45 chilometri a sud di Roma nei pressi dell'autostrada Roma - Napoli) dove si appresta a sviluppare un totale di 55.000 metri quadri coperti

Pavia

Vailog possiede nell'area 38mila metri quadri di piattaforme distributive per merceologie sia a temperatura ambiente che refrigerata. Spazi da 3 a 8mila metri quadri coperti

Venezia

Il progetto è la creazione di un nuovo parco logistico, sul modello di Castel San Giovanni, per 100mila metri quadri coperti. L'avvio dei lavori è previsto entro il 2006 con disponibilità dei primi magazzini entro il 2007.

Bucarest

Sono due i parchi logistici in fase di sviluppo nella capitale romena, a est e a ovest della città per un totale di 70 ettari

i loro spazi, e quindi i loro costi, alle proprie specifiche e variabili necessità, in modo semplice, senza complicazioni e con tempi minimi di preavviso coincidenti solo con l'espletamento dell'iter tecnico."

Si tratta in effetti di una modalità di offerta diffusa in Europa ma ancora poco nota ed ancora meno utilizzata in Italia: ma se i numeri europei contano qualcosa siamo di fronte ad una formula di sicuro svi-

luppo sull'onda di quella ricerca di variabilizzazione dei costi che rappresenta ormai un dogma per le imprese in tempi dove l'attenzione al costo dello spazio è giustamente ai primi posti nelle analisi econo-

La logistica diventa flessibile

A partire dallo scorso mese di gennaio Vailog ha introdotto in Italia la formula della "Flexible Logistics".

La nuova modalità di offerta intende rispondere alla crescente necessità, da parte delle imprese, di poter variare le dimensioni occupate a seconda delle proprie esigenze, in funzione per esempio della stagionalità dei prodotti, problemi di over stocking e così via. La nuova possibilità di acquisizione è attualmente limitata agli spazi del Castel San Giovanni Logistic Park e può variare in un range compreso tra i 1.000 e i 20mila metri quadri coperti, con formule contrattuali altamente flessibili sia per i metri quadri sia per la durata del contratto. La nuova formula è già stata adottata da Raja Italia, il maggiore distributore europeo nell'area packaging, che al momento ha acquisito 5mila metri quadri.

miche delle imprese. Visitando l'area Vailog di Castel San Giovanni sorge spontanea la domanda se qualcosa del genere è previsto anche in altre zone d'Italia: "Abbiamo iniziato la costruzione di un parco logistico di questo tipo nel Lazio, ad Anagni, e stiamo cercando un'area adeguata nel Triveneto, a sud di Padova o ad est di Venezia.

Si tratta di una scelta di localizzazione assai delicata dovendo tener conto di tutti i criteri che sono emersi durante questa nostra conversazione: ubicazione strategica, spazi utili per magazzini ampi e a maglia larga, terreni adeguati per la creazione di strutture di

servizio e piazzali di manovra ampi e ben disegnati.

Non abbiamo la forza, forse, di certi colossi dell'offerta immobiliare - conclude Veron - ma siamo più flessibili, più specializzati, con una base solida costituita da partner finanziari di primo livello. E soprattutto la nostra scelta è di essere qui: tanti sviluppatori fanno l'edificio, consegnano le chiavi e spariscono.

E cambiare una presa elettrica diventa un problema.

Nel nostro caso ogni problema, anche il più banale, è risolto immediatamente e il nostro cliente ci trova accanto a lui, nell'ufficio accanto al suo..." ■