

316

11 APRILE 2020

IL SETTIMANALE

di **Mediano Immobiliare**

QUELLI CHE RESISTONO ALLA CRISI

GLI OPERATORI DELLA LOGISTICA RIPENSANO LA FILIERA:
E-COMMERCE E PROSSIMITÀ RAFFORZANO IL SETTORE

EDITORIALE di Guglielmo Pelliccioli

VINCERE CON LA LOGISTICA

Dopo gli architetti del numero scorso, oggi ci occupiamo di ascoltare gli operatori immobiliari della logistica per sentire il sentiment di questi operatori sul futuro. A sensazione, il comparto non dovrebbe avere delle lagnanze ma anzi forse sta attraversando il periodo più favorevole della sua storia. L'avanzare dell'e-commerce e le restrizioni provocate dal virus che ha infettato il mondo e cambiato i comportamenti delle gente sono due formidabili asset per la logistica che sarà sempre più lo snodo centrale delle merci e molto probabilmente avrà anche un ruolo più interattivo con la distribuzione.

Anzi, semmai, per il settore il problema sarà come gestire la crescita, come differenziarsi, come posizionarsi sul territorio, come diventare sempre più digitale e connesso con i punti vendita. Sarà interessante adesso vedere come si muoveranno i principali operatori sia a livello operativo sia come attori del mercato dove è iniziata una fase di aggregazione che porterà a creare gruppi sempre più grandi e articolati. Staremo a vedere se la logistica sarà l'asset più favorevole per gli investitori. Ma forse è una scommessa troppo facile!



LE DOMANDE PER IL REAL ESTATE

Investitori, developer, gestori, architetti, aziende produttrici e advisor: sono questi gli anelli della catena logistica a cui abbiamo rivolto i quattro quesiti che trovate riportati qui di seguito. Prosegue così, anche in questo numero, un'impostazione de il Settimanale de ilQI diversa dal solito e che manterremo anche nelle prossime uscite, proprio per continuare a marcare la differenza tra "un prima e un dopo". Al termine di questo numero, tuttavia, siamo tornati ad un po' di "normalità", riprendendo ad inserire le pagine della QITV con le video-interviste – realizzate "a distanza", come vedrete – con i protagonisti del Real Estate Italiano.

Elenchiamo dunque a pagina seguente cosa ci sembrava importante chiedere al mondo della logistica: ovvero come stanno gestendo la Fase 1 dell'emergenza Coronavirus e come si stanno preparando alle Fasi successive che ci attendono.

- *La prospettiva del “dopo virus” è il tema che si presenta davanti a tutti noi, operatori e addetti, della fiera immobiliare. Noi crediamo che il ruolo della logistica sia centrale – e lo sarà sempre più – nel ripensare il nostro modello economico. Crede anche lei che ci sarà bisogno di una di una nuova progettualità per disegnare gli immobili per la logistica? Con quali criteri essenziali?> La rigenerazione del territorio, a partire dalla rigenerazione urbana, è un argomento entrato del dibattito prima dell'avvento dell'attuale crisi. Lo sarà – immaginiamo – ancora di più in futuro. Quale politica converrebbe adottare per soddisfare le esigenze di sviluppo di nuovo prodotto logistico e quelle di una rigenerazione corretta del territorio?*
- *Quali sono le sfide più urgenti (quelle cioè dei prossimi mesi) per il mercato della logistica immobiliare? E quali saranno - conclusa la fase acuta dell'emergenza sanitaria - le sfide del settore per il “ritorno alla normalità”?*
- *Al pari della riformulazione degli spazi, della riqualificazione delle aree, dei temi della sostenibilità e del risparmio energetico, fondamentale sarà anche l'apporto della tecnologia e in particolare di quella digitale. Forse è il caso che nasca una vera alleanza o quanto meno un confronto più stretto tra gli operatori della logistica immobiliare (investitori/developer, progettisti, aziende manifatturiere). Ne conviene?*

I CONTRIBUTI SONO STATI SUDDIVISI IN BASE ALLE SEGUENTI CATEGORIE



INVESTITORI,
SVILUPPATORI,
GESTORI



STUDI DI
ARCHITETTURA
E INGEGNERIA



AZIENDE
MANIFATTURIERE



ADVISORS



PAVIMENTAZIONI CON TECNOLOGIE INNOVATIVE

di Giorgio Di Capua, CEO e Managing Director Prima Pavimenti

L'attuale momento di crisi, con tutte le sue tragiche conseguenze, più e meno gravi, rallenta le nostre attività abituali, offrendoci l'opportunità ed il tempo di riflettere su quanto fatto di bene in passato, di considerare gli errori e valutare i possibili presidi da adottare nell'immediato futuro. In merito alle costruzioni logistiche, è un fatto certo che molti errori siano stati commessi relativamente al tema delle pavimentazioni industriali, pertanto questo argomento merita un'indubbia riflessione. Premesso che il sistema pavimento è da considerarsi una struttura, rilevante è il fatto che a differenza di molte altre componenti della costruzione logistica, la messa in uso della piattaforma, comporta uno stress molto rilevante per la pavimentazione, sia in termini di carichi puntuali, che di carichi dinamici; pertanto se la stessa non viene progettata e realizzata tenendo nella giusta considerazione questi due fattori, i problemi indotti da un suo degrado prematuro sono inevitabilmente gravi.

Fatte queste premesse, in previsione di una speriamo imminente riapertura dei cantieri, passata la fase più acuta dell'emergenza attuale, diventerà un fatto essenziale superare i metodi costruttivi tradizionali, e considerare di realizzare pavimentazioni secondo tecnologie innovative. In questo senso la corretta progettazione riveste un'importanza fondamentale, sia in termini di dimensionamento della struttura pavimento che del metodo costruttivo, l'individuazione



GIORGIO DI CAPUA



PRIMA PAVIMENTI



dei materiali, nonché del tipo di finitura superficiale. Tema importante, in funzione della grande rilevanza economica sul valore del manufatto finito, è la scelta della tipologia del calcestruzzo; oltre a tenere nella giusta considerazione l'eco-compatibilità di queste produzioni, bisognerà progettare dei mix design specifici, prescrivendo quantitativi e prestazioni degli additivi e delle fibre. Pertanto, molto rilevante, in vista della prossima riapertura delle attività cantieristiche, imporre dei vincoli stringenti di verifica sulla conformità delle forniture, questo è stato l'elemento da cui sono dipese molte delle criticità più rilevanti riscontrate nel passato, per evidenti motivi speculativi. Inoltre prevedere finiture superficiali, con sistemi in resina certificati, o eseguite col metodo della lucidatura, in quanto aumenta le prestazioni meccaniche, ed assicura facilità di pulizia e di sanificazione, necessità stringente, nell'attuale crisi da Covid 19.

Il tema delle finiture ci introduce ad esaminare un'altra sfida imminente, quella relativa al recupero ed alla riconversione dell'enorme patrimonio immobiliare esistente, non da dismettere ma da riqualificare, sia esso di tipo commerciale, che industriale, che logistico. Prevedere di realizzare innovativi rivestimenti certificati, che

senza necessità di demolizione, consentano di trasformare in tempi rapidi le pavimentazioni obsolete di questi edifici, riportandole ad una nuova vita. Si tratta di sistemi che si realizzano direttamente al di sopra delle vecchie superfici usurate, rigenerandole sia in termini prestazionali che di valorizzazione estetica. Pavimentazioni di vecchi edifici industriali, trasformate a mezzo di cicli specifici, intesi a ricondizionarle in coerenza a nuovi standard funzionali e normativi, piuttosto che riconvertire queste vecchie costruzioni a spazi abitativi, espositivi o dedicate al tempo libero. Ed ancora sistemi certificati specifici per le piattaforme logistiche, studiati per trasformare le pavimentazioni degradate in superfici continue ad altissima planarità, funzionali alle necessità dei più moderni mezzi di movimentazione. Nell'attuale era digitale sarebbe auspicabile un'alleanza strategica tra i protagonisti della filiera logistico-immobiliare, intesa a ridurre i passaggi, avvicinare i soggetti e selezionarli, al fine che tali interventi vengano progettati da professionisti con comprovata esperienza nel settore specifico, realizzati da aziende leader del settore strutturate e qualificate, prevedendo l'utilizzo di moduli BIM di sistemi certificati, conformi alle normative vigenti, nonché agli standard Leed, Haccp, ecc.

