

Osservatorio sull'Immobiliare Logistico (OSIL)

La qualità dei magazzini: focus sugli spedizionieri

Prof. Fabrizio Dallari, Ing. Martina Baglio

Milano, 5 Maggio 2021

- Dopo numerosi anni di ricerche e progetti sul tema, la Business School della LIUC Università Cattaneo ha dato vita ad **OSIL, l'Osservatorio sull'immobiliare logistico**
- OSIL nasce con l'obiettivo di **studiare il settore del *real estate* per la logistica** e di valutare il livello di qualità dei magazzini presenti in Italia.
- Grazie a OSIL è stato creato un «**modello di rating**» per valutare la qualità degli immobili logistici che vuole diventare il modello di riferimento nazionale.
- Ad oggi il modello di valutazione è stato testato su oltre **290 magazzini**, per un totale di **7,1 milioni m²**.

2017
nascita Osservatorio OSIL

2018
sviluppo modello di rating
focus operatori logistici

2019
focus Retail e GDO

2020
focus su Spedizionieri

- OSIL è stato **presentato in diversi convegni**: Green Logistics Expo a Padova, Intralogistica a Milano, Osservatorio Contract Logistics a Milano, Retail Forum, RE Italy
- OSIL è stato **oggetto di numerose pubblicazioni** sulle principali testate del settore e su alcune riviste scientifiche internazionali
- L'Osservatorio ha ricevuto il **premio «Logistico dell'anno»** da parte di Assologistica nel 2018

→ Scarica i risultati dal sito: www.osil.it

I fatti del mese

Parola di OSIL

Il Centro di ricerca sulla Supply Chain e sulla Logistica della LIUC Università Cattaneo di Castellanza ha istituito un Osservatorio permanente sull'Immobilare Logistico (OSIL). Obiettivo dell'Osservatorio è quello di sviluppare un modello di valutazione della qualità, delle prestazioni e del grado di funzionalità del proprio magazzino, accessibile gratuitamente attraverso un sito web dedicato. Al fine di creare uno strumento di valutazione il più completo e accurato possibile, l'Osservatorio OSIL si avvarrà di un Comitato Tecnico Scientifico che annovera i professori



LOGISTICA I dati dell'Osservatorio creato dalla LIUC per classificare i magazzini: il 15% sono monzese



L'università dà i voti ai **CAPANNONI**

Un rating per i capannoni, classificati con le stelle, come gli alberghi. Giudicati in base alla loro funzionalità, attraverso 100 capannoni catalogati in sei mesi dall'Osservatorio sull'Immobilare logistico (Osil), ideato dalla LIUC Business School e dall'Assologistica. Le nostre rilevazioni usiamo un modello di valutazione che prende in considerazione la qualità, le prestazioni e il grado di funzionalità del proprio magazzino, accessibile gratuitamente attraverso un sito web dedicato.

Logistica, secondo "Oscar" alla Liuc

CASTELLANZA - L'università Cattaneo concede il bis. Ieri il Centro sulla supply chain, operations e logistica della Liuc Business School, diretto dal professor Fabrizio Dallari, ha ricevuto nuovamente il premio "Logistico dell'Anno" organizzato da Assologistica. A distanza di un anno dalla precedente edizione, si è deciso di premiare la Liuc per l'innovativo progetto "Osservatorio sull'Immobilare Logistico" e sulle

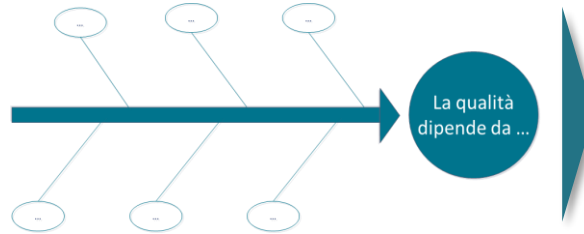


Elisabetta Garagiola, Martina Baglio e Fabrizio Dallari

alcune primarie aziende di logistica conto terzi. Grazie all'utilizzo del modello sarà possibile conoscere il grado di compatibilità di un immobile a svolgere una determinata funzione e il corrispondente livello di qualità, valutato da 1 a 5 stelle (come avviene per gli hotel). Il professor Fabrizio Dallari, che ha ritirato il premio con Martina Baglio ed Elisabetta Garagiola, presenterà i risultati sulla mappatura dei 100 magazzini al convegno

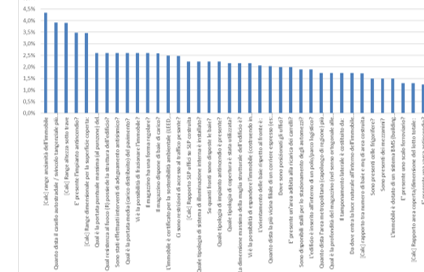
Come è stato sviluppato il modello di rating ?

Step 1: identificazione degli elementi da considerare per la valutazione degli immobili (qualità e compatibilità)

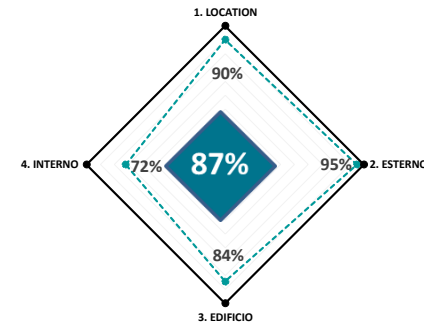


Step 2: definizione dei pesi da attribuire a ciascun ambito e dei punteggi attribuiti alle domande

AMBITI	ELEMENTI DA VALUTARE	Valutazione (Stock)	Valutazione (X-Stock)
1. LOCATION	7 domande	26%	36%
1.1 Contesto di riferimento	Prossimità a zone industriali, poli logistici, sedi di corrieri, accessibilità	40%	55%
1.2 Prossimità alle reti di trasporto	Distanza da casello autostradale, svncovi, porto, aeroporto e altre infrastrutture	40%	45%
2. ESTERNO	14 domande	18%	24%
2.1 Piazzali e aree esterne	Mono-bifronte, accessi, senso di circolazione automezzi, stalli automezzi, profondità e pendenza piazzale, orientamento delle baie	60%	60%
2.2 Baie di carico	Rapporto mq coperti per baia di carico, tipologia di baie, rampe, portoni, dispositivi per attracco automezzi	40%	40%
3. EDIFICIO	18 domande	32%	24%
3.1 Dimensioni	Dimensione, fattore di forma, profondità, altezza sottotrave, espandibilità	40%	45%
3.2 Struttura e finiture	Anzianità edificio, interventi migliorativi, conformità antisismica, maglia strutturale, tamponamenti laterali, tetto, copertura, resistenza fuoco (R)	60%	55%
4. INTERNO	13 domande	24%	16%
4.1 Uffici e spazi accessori	Ubicazione e dimensione uffici, presenza di mezzanini, celle frigo, area di carica carrelli	40%	45%
4.2 Dotazioni impiantistiche	Antincendio, illuminazione, fotovoltaico, sostenibilità, IT e sistemi di gestione (BMS)	60%	55%
	52 domande	TOTALE: 100%	100%



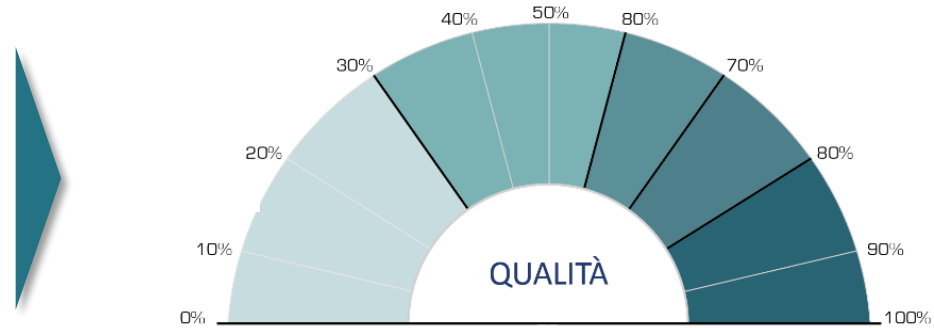
Step 3: test del modello con alcuni casi pilota e validazione delle scale di pesi / punteggi



Modello di valutazione della qualità: cosa si valuta ?

Attraverso il modello di rating sviluppato dalla LIUC Business School è possibile conoscere:

1. La **qualità** complessiva in base al punteggio ottenuto nei 4 ambiti (*location, esterno, edificio, interno*) in funzione del quale viene attribuita la classe qualitativa



2. La **funzionalità**, ovvero il **grado di compatibilità** dell'immobile (%) a svolgere una determinata funzione nella catena logistica



A chi è rivolto?

Il modello può essere utilizzato per:

1. **Valutare la qualità dei magazzini** secondo degli standard di riferimento condivisi dagli esperti del settore
2. Supportare i **processi di selezione e compravendita degli immobili**, attraverso un modello «trasparente» di valutazione qualitativa



Da chi è utilizzato?

Proprietari di immobili

S.G.R.

Fondi di investimento

Operatori logistici

Framework della ricerca sugli spedizionieri

BACK- GROUND

Focus sui magazzini per i 3PL

Focus sui magazzini per la GDO

OBIETTIVO

Valutazione delle caratteristiche che determinano la qualità (=valore) degli immobili usati dagli spedizionieri

FASI

1

Interviste preliminari ad un panel di spedizionieri per comprendere i fattori che determinano la qualità dei loro magazzini (*aereo, mare, terra*)

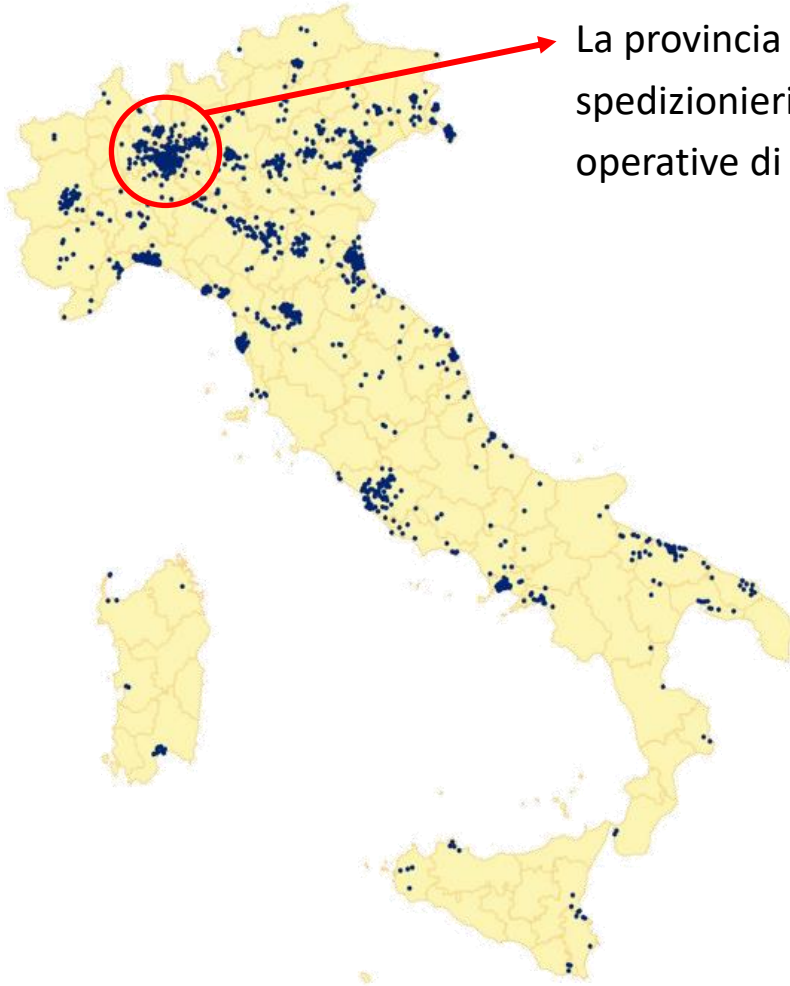
2

Sviluppo del modello di rating della qualità insieme al tavolo di esperti (*definizione delle domande e dei relativi pesi di importanza*)

3

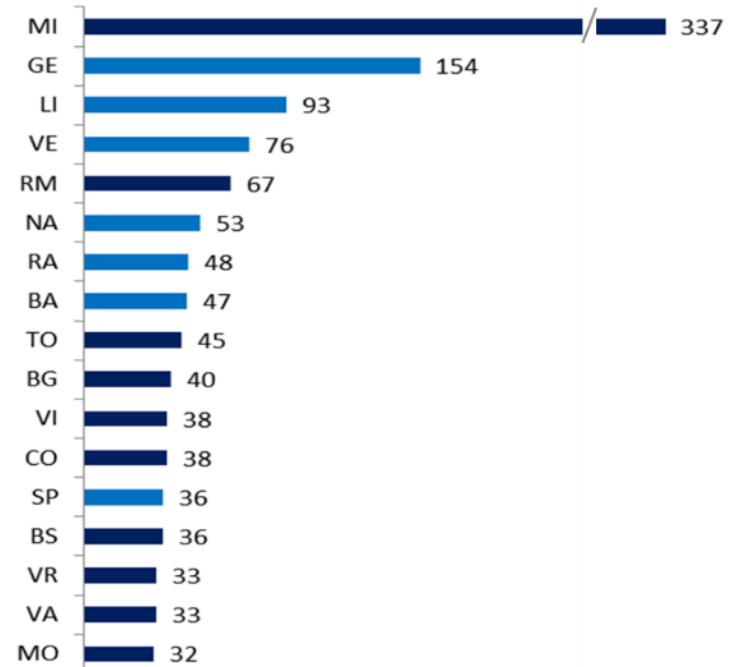
Test pilota e roll-out delle interviste ad un panel rappresentativo di magazzini di imprese spedizione operanti in Italia

Chi sono gli spedizionieri?

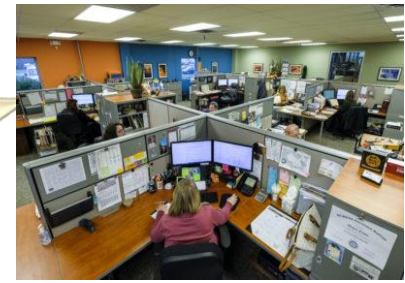
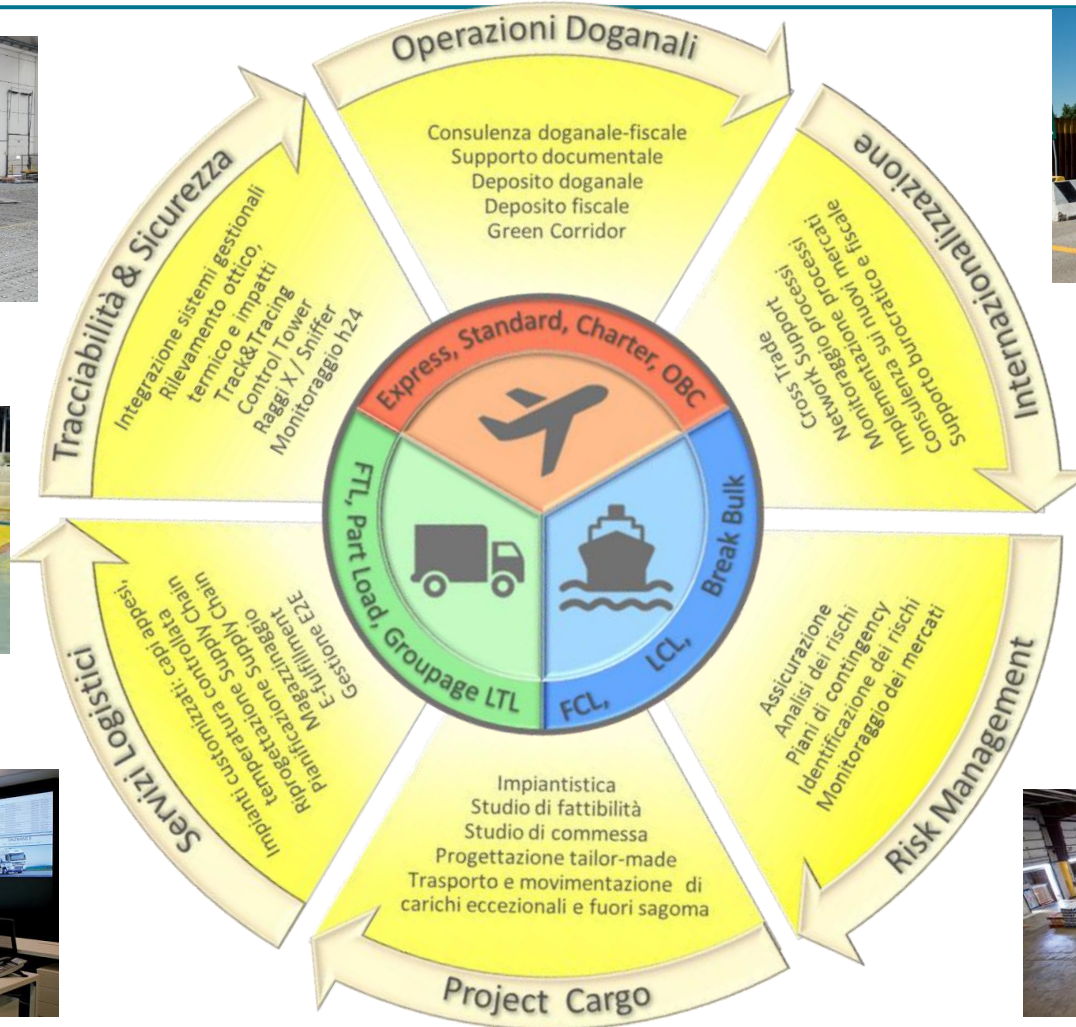


La provincia di Milano è l'area privilegiata di insediamento degli spedizionieri, sia degli HQ dei gruppi internazionali, sia delle unità operative di imprese con sede fuori dalla Lombardia.

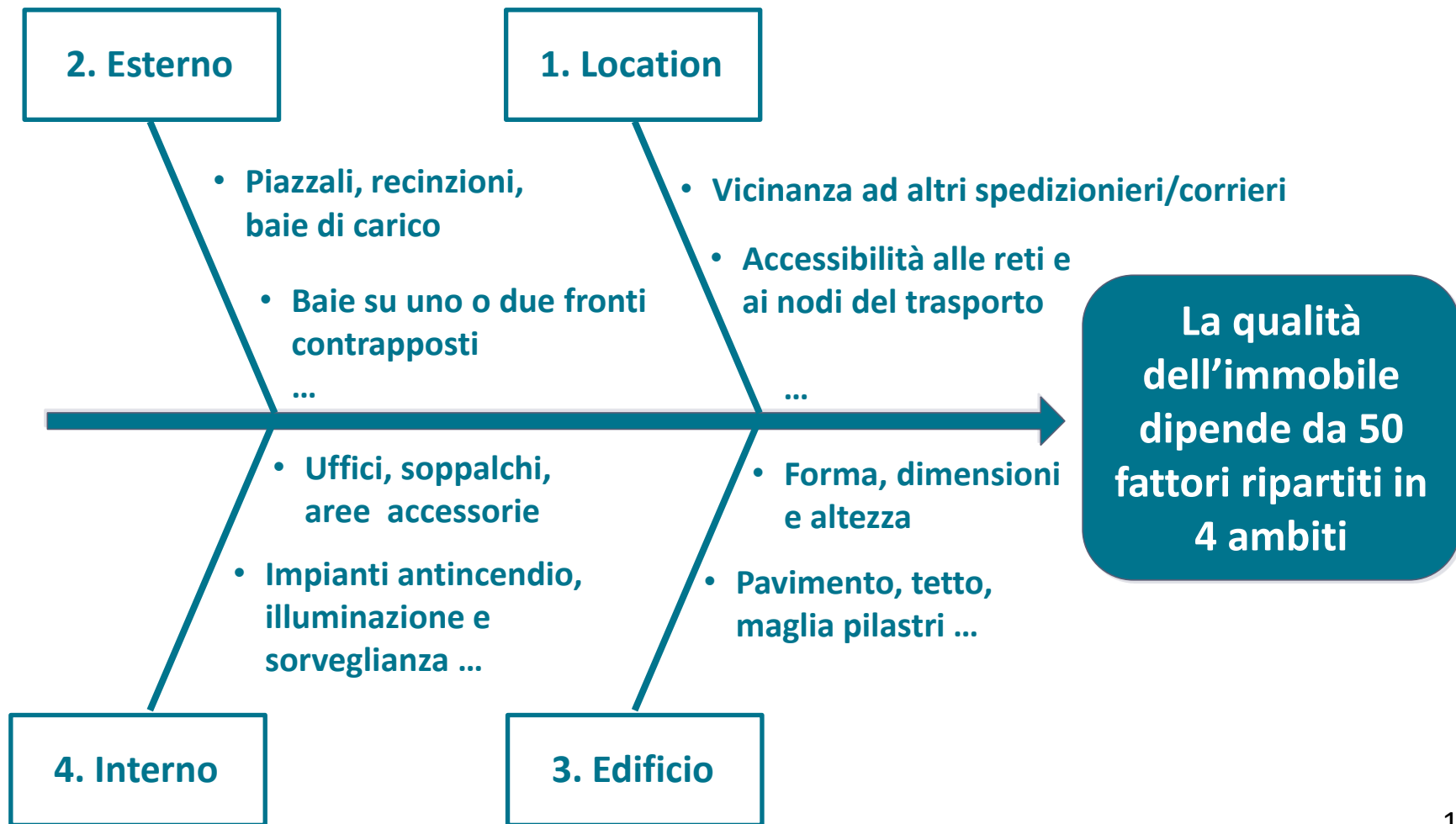
Top 20 provincie (numero di sedi)



Gamma dei servizi offerta dagli spedizionieri



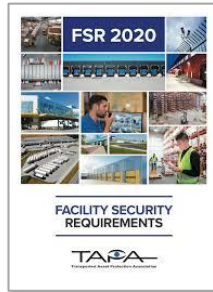
Quali caratteristiche del magazzino sono indispensabili?



Come sono stati determinati i pesi per ciascun ambito ?



Logistica 5.0



TAPA- FSR



Company's Guidelines



Fast Forwarding

4 AMBITI

- Location
- Esterno
- Edificio
- Interno



Nel caso di:

- Aereo
- Marittimo
- Terrestre
- Logistics

Advisory Board «Fedespedit»



Altri esperti settoriali (real estate)



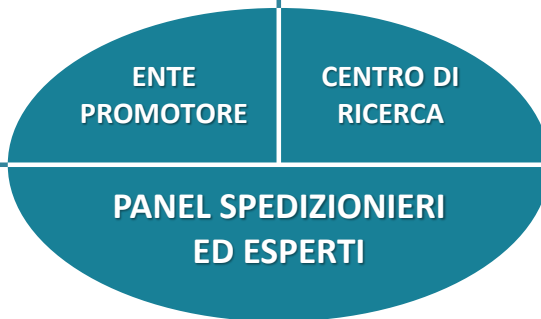
Il Tavolo «Immobiliare»



FEDERAZIONE NAZIONALE IMPRESE
DI SPEDIZIONI INTERNAZIONALI



F. Dallari
M. Baglio
L. Frisari
M. Ghielmi



Pesi dei 4 ambiti di valutazione

		Aereo	Mare	Terra
Location	<ul style="list-style-type: none"> • Prossimità ai nodi del trasporto (es. porti) • Accessibilità alla rete autostradale • Vicinanza ad altri attori logistici 			
Esterno	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensione piazzali e parcheggi automezzi • Numero di baie di carico • Baie su 2 fronti contrapposti • Recinzioni e protezioni perimetrali 			
Edificio	<ul style="list-style-type: none"> • Forma e profondità edificio • Altezza sotto-trave • Struttura, pavimento, maglia pilastri • Possibilità di espansione 			
Interno	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensione e qualità uffici • Impianto antincendio • Impianto sorveglianza • Impianto illuminazione 			
		100%	100%	100%

Top 10 domande per spedizioniere AEREO



Location

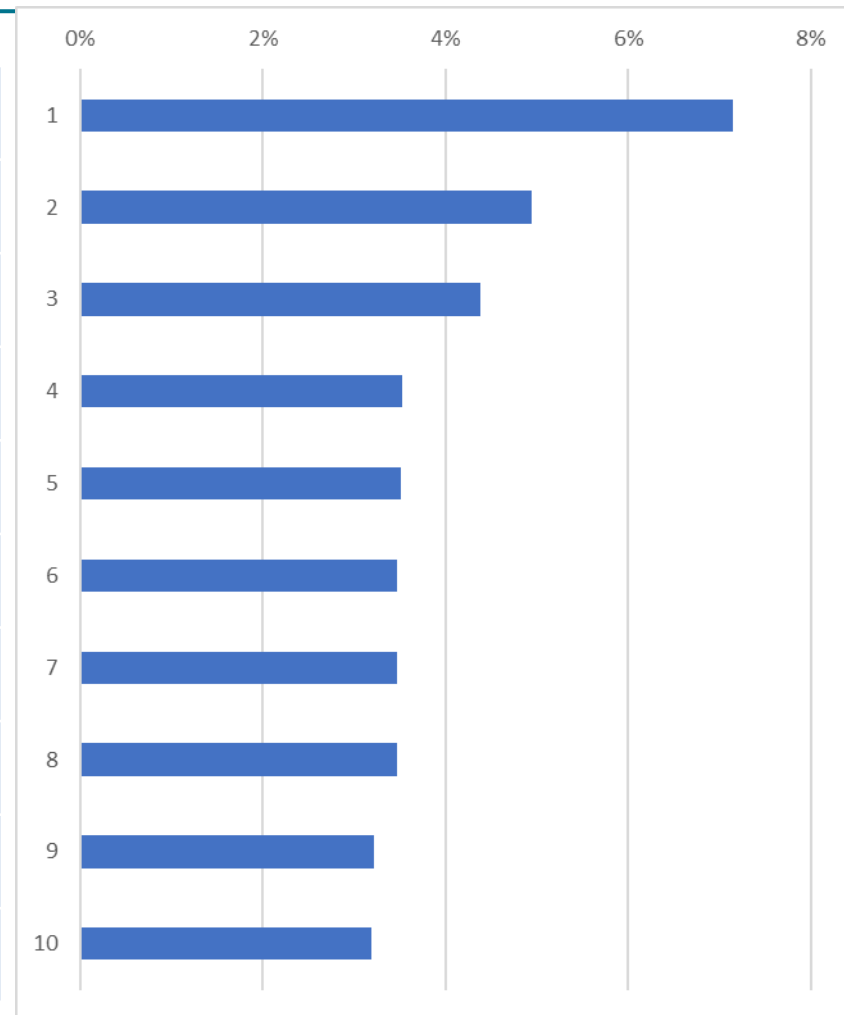


Sicurezza



Layout
magazzino

1	Distanza dall'aeroporto più vicino
2	Distanza dal casello autostradale/svincolo tangenziale più vicino
3	Rapporto tra numero di baie e mq di area costruita [baie/mq]
4	Certificazione per la sicurezza (es. TAPA)
5	Tipo di recinzione del lotto (es. h>1,8 m)
6	Dimensione massima della maglia strutturale
7	Forma del magazzino (es. rettangolare)
8	Presenza di buche con piattaforma per allestimento del pallet aereo
9	Tipologia di baia di carico (es. baia interna)
10	Anzianità dell'immobile



Top 10 domande per spedizioniere MARE



Location

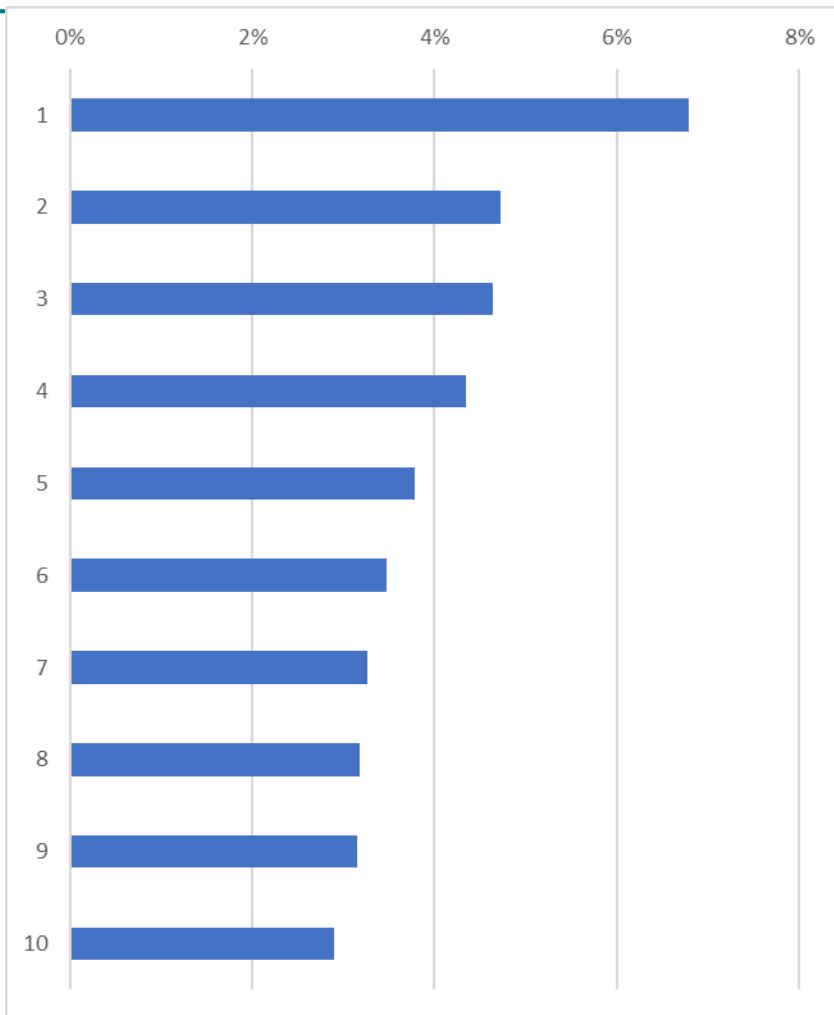


Aree esterne

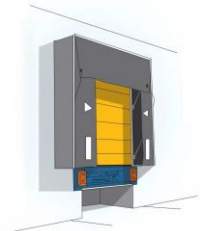


Layout
magazzino

1	Distanza dal terminal intermodale/scalo merci più vicino
2	Rapporto tra numero di baie e mq di area costruita [baie/mq]
3	Distanza dal casello autostradale/svincolo tangenziale più vicino
4	Dimensione massima della maglia strutturale
5	Tipologia di baia di carico
6	Forma del magazzino
7	Anzianità dell'immobile
8	Profondità del piazzale di manovra antistante le baie
9	Rapporto superficie per uffici su superficie area costruita di magazzino
10	Possibilità di espandere l'immobile (in adiacenza)



Top 10 domande per spedizioniere TERRA



Baia di carico

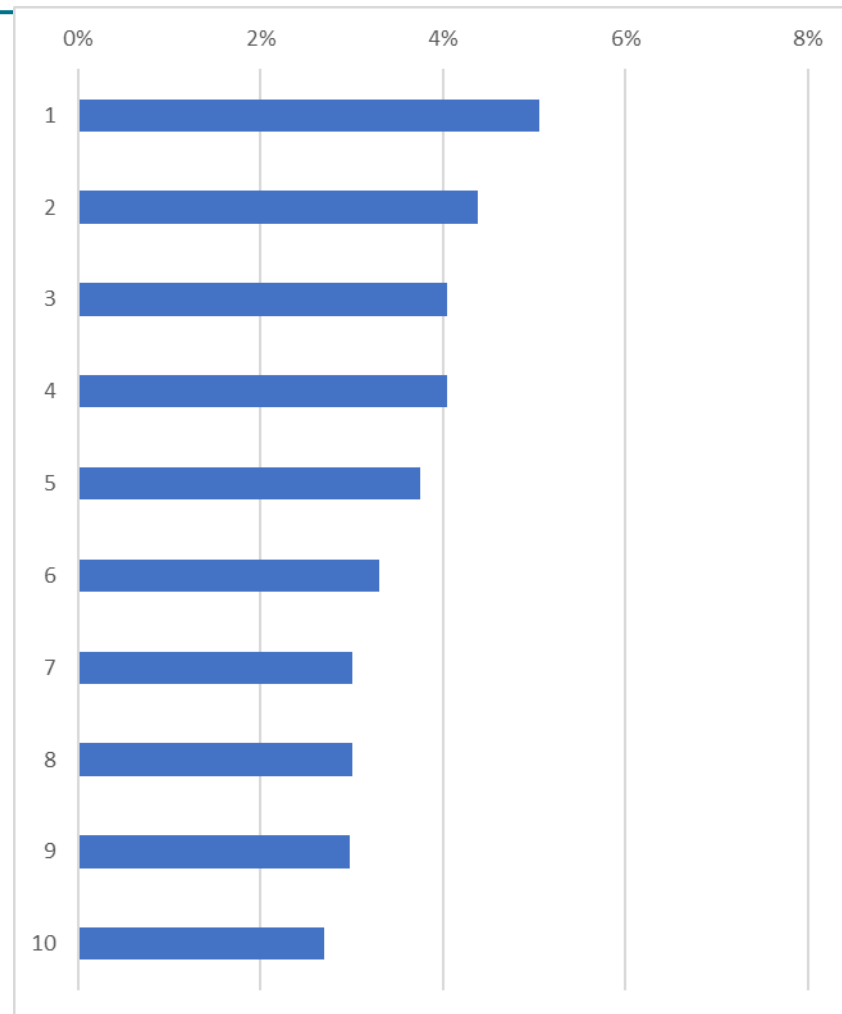


Aree ricarica
carrelli

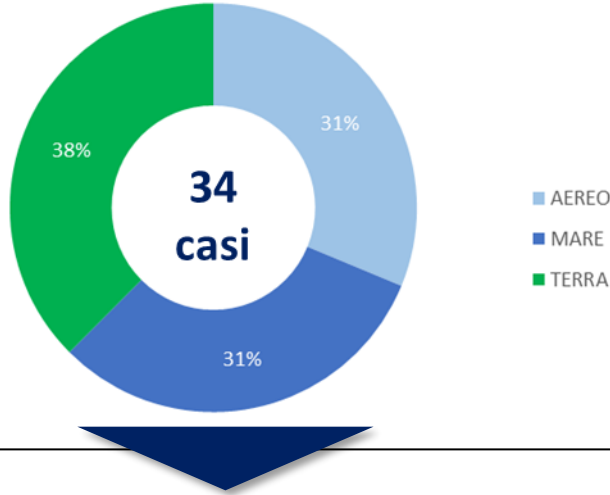


Layout
magazzino

1	Numero di fronti su cui sono disposte le baie di carico/scarico?
2	L'orientamento delle baie di carico/scarico
3	Tipologia di baia di carico
4	Rapporto tra numero di baie e mq di area costruita [baie/mq]
5	Distanza dal casello autostradale/svincolo tangenziale più vicino
6	Anzianità dell'immobile
7	Dimensione massima della maglia strutturale
8	Profondità del magazzino
9	Area adibita alla ricarica dei carrelli
10	Restrizioni di accesso al traffico pesante

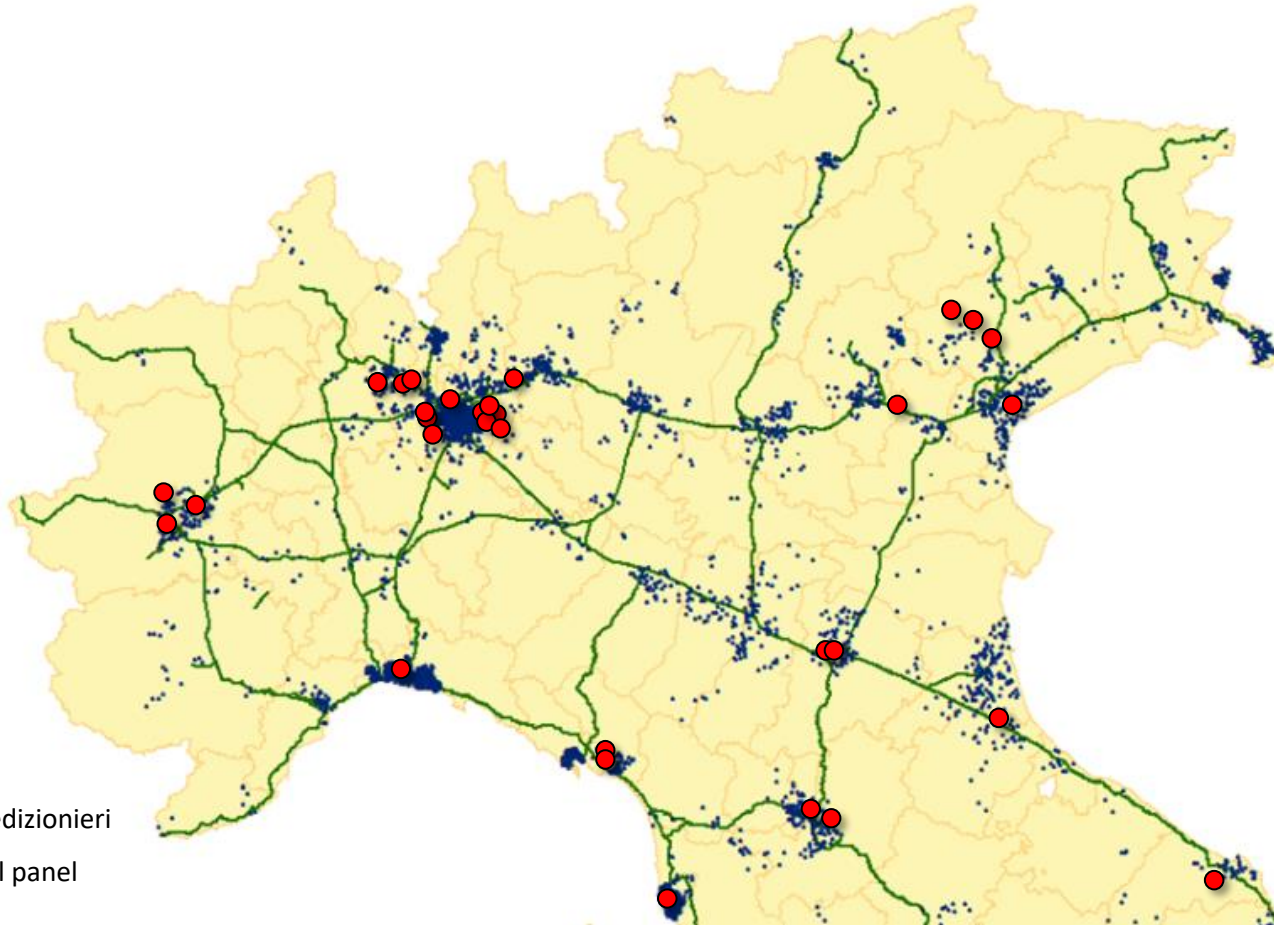


Campione analizzato: 34 magazzini



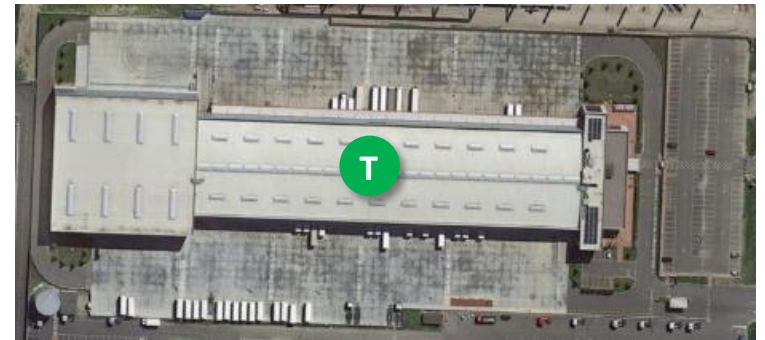
Localizzazione del campione

I 34 magazzini analizzati coprono una superficie totale coperta di oltre 300.000 m²



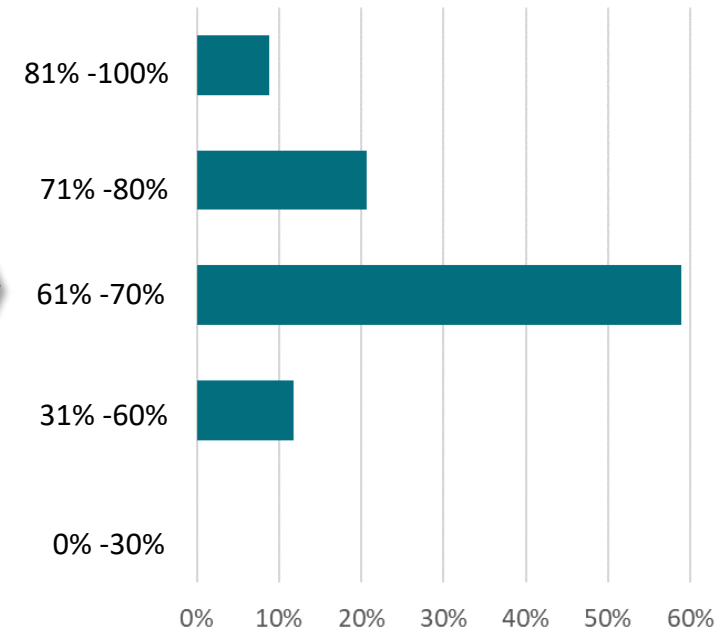
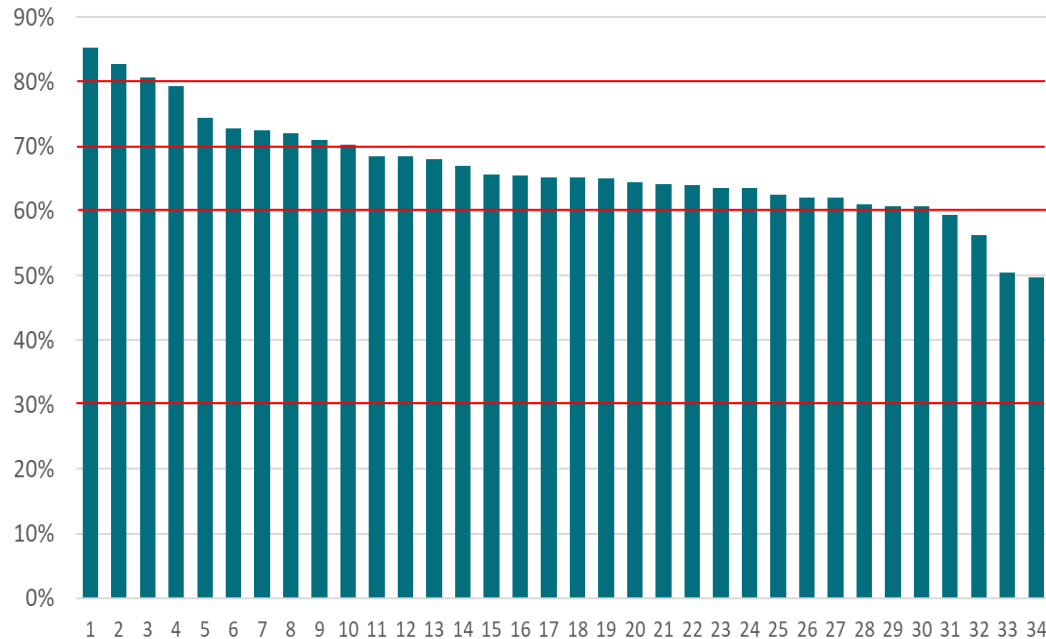
- Magazzini di spedizionieri
- 34 Magazzini del panel

Layout dei magazzini degli spedizionieri



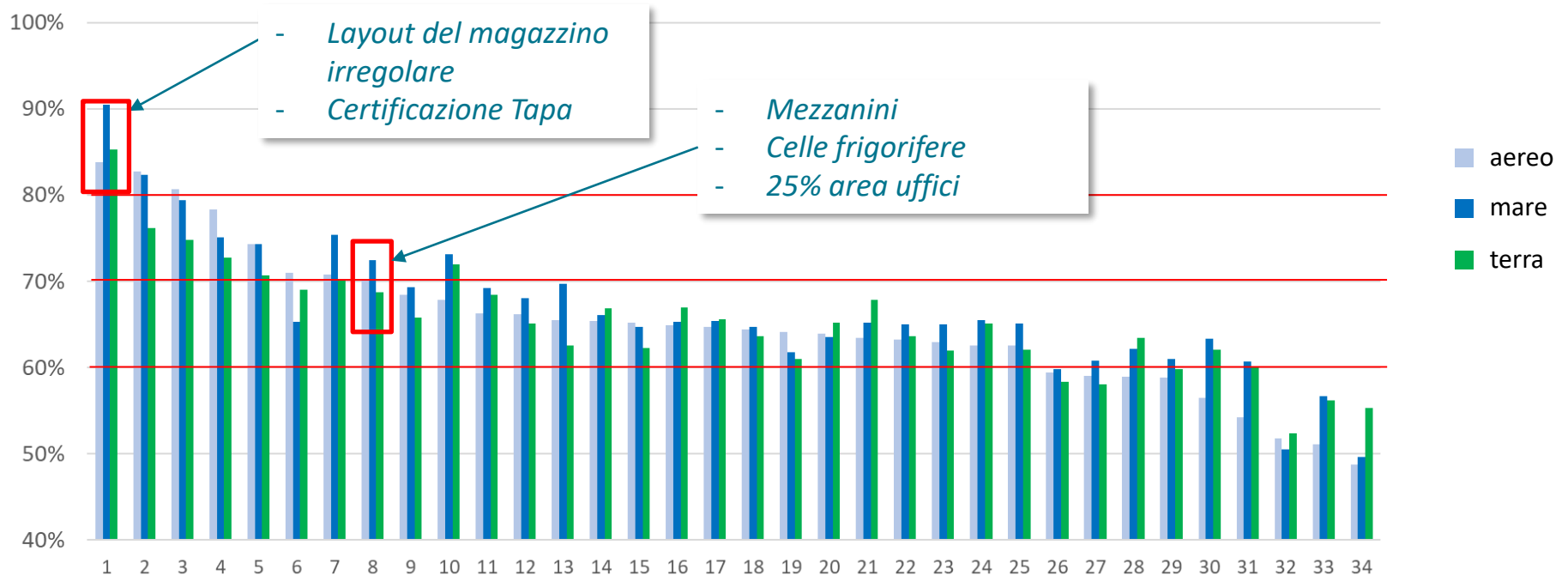
Qualità degli immobili analizzati

- I magazzini analizzati ottengono una valutazione «buona» (dal 60% al 70% del punteggio massimo attribuibile).
- Il 25% degli immobili raggiunge un punteggio medio-alto (superiore al 70%)
- Tuttavia, esistono ancora immobili vetusti concepiti secondo logiche che non soddisfano pienamente i requisiti qualitativi richiesti dagli spedizionieri

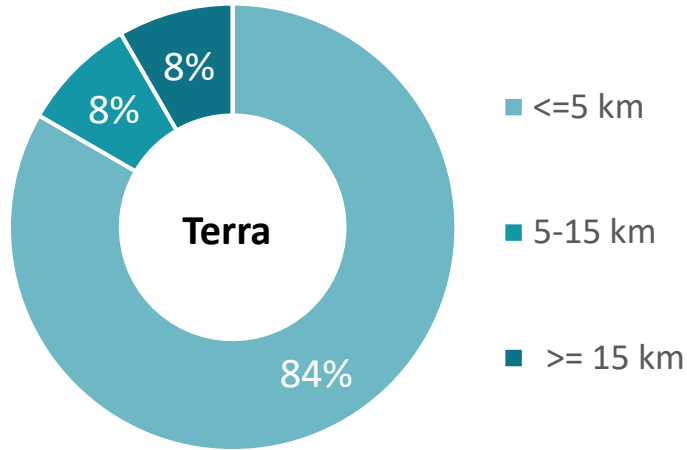


Qualità degli immobili analizzati

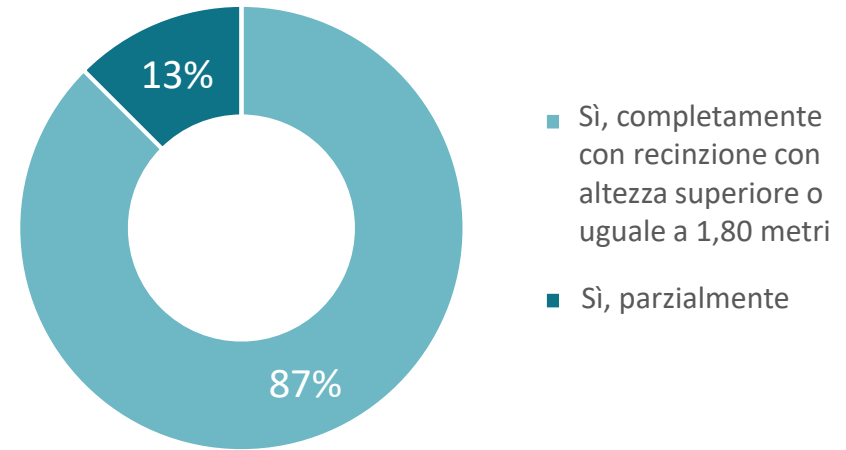
- Per ciascun magazzino la qualità risultante è diversa a seconda della modalità di trasporto considerata (aereo, terra, mare).
- Nella maggior parte dei casi, se un magazzino ha conseguito un certo punteggio per una determinata modalità lo stesso punteggio si ottiene anche per le altre modalità.
- Ciò è dovuto alle diverse scale di peso che differiscono per un numero limitato di domande.



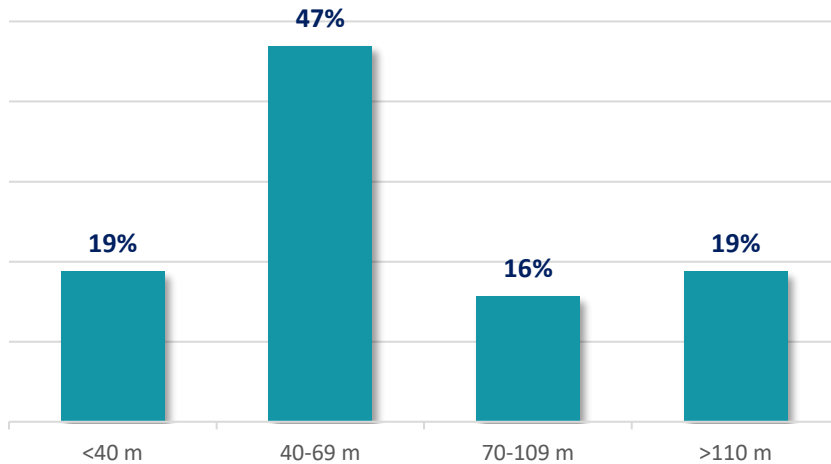
Quanto dista il casello autostradale / svincolo tangenziale più vicino?



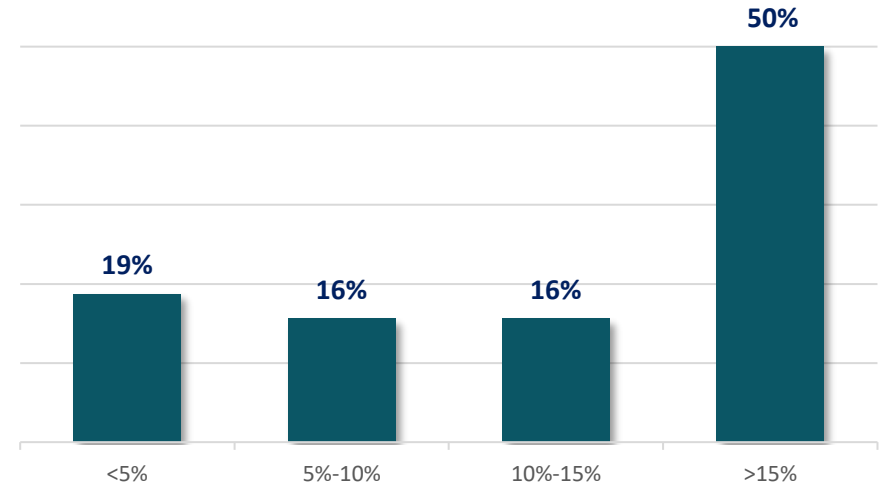
Il lotto è recintato?



Profondità del magazzino



Rapporto superficie uffici su superficie coperta





E' possibile ricevere gratuitamente una copia del libro «Logistica 5.0» inviando una mail a

biblio@liuc.it

Grazie per l'attenzione!