

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



TRADURRE LE NUOVE ESIGENZE DELLA LOGISTICA

di Alberto Billi, Amministratore Delegato Develog

Questo particolare momento storico ci sta facendo meditare sugli attuali modelli economici, intorno ai quali dovremo basare le nostre scelte future.

È certo che tutto il mondo della logistica dovrà confrontarsi con i nuovi bisogni e le nuove necessità.

Relativamente alla logistica immobiliare le richieste che si paleseranno per prime saranno sicuramente quelle legate alla velocizzazione e all'aumento del flusso della distribuzione e della consegna dei beni, a partire da quelli di prima necessità; basti pensare al settore GDO o a quello del farmaco.

L'e-commerce, che aveva già accelerato il mondo della logistica, ha in questo periodo aumentato le vendite in maniera forte ed allargato la platea dei propri clienti che, modificando le proprie abitudini, stanno sempre di più acquistando via internet.

Ritengo pertanto che saranno necessari nuovi sviluppi immobiliari logistici, pronti all'inizio dei lavori, che possano assecondare velocemente la richiesta di costruzione di nuovi spazi, dai last mile alle grandi superfici.

Il tema degli immobili last mile, ad esempio, è stato uno degli argomenti recentemente trattati con attenzione dal nostro settore. Mai come ora le strutture di logistica urbana last mile sono di attualità sia per



ALBERTO BILLI



DEVELOG

*La logistica moderna infatti dovrà implementare
la tecnologia in tutti i processi, non ultimi la tracciabilità
della merce e la robotizzazione del magazzino*

l'aumento dell'e-commerce sia per l'aumento della movimentazione di merci diverse dal passato, come quelle deperibili e quelle di grandi dimensioni.

Questo settore va sicuramente incentivato, sia per l'aspetto occupazionale, sia per l'impatto ambientale che ha sul territorio urbano (pensiamo alle migliaia di camioncini che consegnano ogni giorno merce nelle nostre città). Per agevolare questo comparto in crescita, che sappiamo incidere sull'equilibrio ambientale, le amministrazioni dovrebbero velocizzare e facilitare l'iter burocratico/urbanistico incentivando così tutti gli operatori che sviluppano la loro attività su aree dismesse e/o da rigenerare, che costruiscono magazzini ecocompatibili e che utilizzano una mobilità sostenibile con mezzi di consegna elettrici.

Guardando al futuro e alla conclusione dell'emergenza sanitaria, nei prossimi mesi, alla riapertura delle attività, ci potremmo trovare a dover assecondare nuove richieste da parte di tutti gli operatori logistici, dagli uti-

lizzatori agli investitori. Penso che la sfida starà nel "tradurre" velocemente queste nuove esigenze, che ritengo si rifletteranno anche in un aumento della richiesta di nuovi magazzini, sia per esigenze di spazio che di ammodernamento, in una accelerazione dei progetti logistici opportunamente studiati.

Sempre nel prossimo futuro, di particolare importanza sarà anche l'apporto della tecnologia e in particolare di quella digitale.

Mai come ora lo sviluppo e l'attuazione del concetto di supply chain diventa urgentemente concreto ed attuale. La logistica moderna infatti dovrà implementare la tecnologia in tutti i processi, non ultimi la tracciabilità della merce e la robotizzazione del magazzino.

Nonostante l'interdisciplinarietà fosse già un elemento centrale nella procedura di sviluppo dei nostri progetti si accentua l'esigenza di integrare le nostre competenze di sviluppatori con quelle di progettisti, costruttori e utilizzatori finali.