

Land developer, un modello di business completo per la logistica

Di Elena Zuccollo - 28 Aprile 2020



Si chiama land developer ed è il nuovo business model per lo sviluppo delle aree industriali e **logistiche**. I servizi sono completi e spaziano dallo scouting e acquisto delle aree ai permessi di costruire, per una logistica più pratica e gestita da un unico attore.

Anche operazioni off market nel land developer

Fra i player del settore immobiliare specializzati nell'ambito dello sviluppo industriale-logistico, Develog si è recentemente affacciato sul mercato italiano collocandosi in uno specifico segmento: sviluppo di progetti logistici, dall'acquisto del terreno ai permessi di costruire. Nel suo ruolo di land developer, Develog è in grado di proporre operazioni off market ai developer industriali/logistici, ai fondi immobiliari e agli utilizzatori finali garantendo l'intero processo di sviluppo grazie all'attenta analisi di tutte le sue fasi.

Develog, infatti, è in grado di individuare aree ad alto potenziale, spesso caratterizzate da proprietà frazionate, dismesse o da riqualificare (brownfield) o aree greenfield che non hanno ancora espresso il

loro potenziale commerciale.

Dopo un'accurata due diligence del terreno, Develog valorizza l'operazione grazie ad una progettazione mirata, flessibile e, quando possibile, studiata per lotti funzionali. La progettazione di Develog trova gli input sia dagli investitori che richiedono sviluppi built to suit sia da una approfondita conoscenza delle esigenze del mercato e dalle caratteristiche dei progetti moderni.

Dopo una scrupolosa analisi dei processi autorizzativi Develog porta ad approvazione i progetti, pronti per essere cantierati, assumendosi il relativo rischio urbanistico.

Per questo motivo riesce ad assicurare la capacità di allineare il prodotto alla richiesta e agli standard degli operatori internazionali.

La creazione di pacchetti land banking, lo sviluppo di aree last mile e di grandi poli logistici, la valorizzazione di aree per la costruzione di data center sono solo alcune delle attività su cui Develog sta sviluppando il proprio business.

In accordo con la policy di compliance aziendale, Develog ha adottato un codice etico e un modello di organizzazione e di gestione, mettendo a punto le best practice di riferimento in tema di responsabilità degli enti. Il modello guida rigorosamente i processi decisionali e le pratiche commerciali, realizzando un equilibrio tra efficienza, rapidità e garanzie e assicurando che i rapporti con gli amministratori pubblici e i professionisti privati siano ispirati a conformità, integrità, responsabilità, pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni, in particolare nei processi di ottenimento degli strumenti urbanistici.

Focus sull'impatto ambientale

Altro elemento distintivo e parte del land developer è l'attenzione a tematiche quali il risparmio energetico e la riduzione dell'impatto ambientale: Develog sviluppa progetti in grado di dialogare con gli ambienti in cui si inseriscono, definendo un rapporto mitigativo con il territorio circostante, grazie al corretto inserimento nel paesaggio degli edifici, all'accurata progettazione del verde, anche nell'ottica di valorizzazione estetica e funzionale del magazzino.

Inoltre, sulla base del tipo di progetto o committente, Develog promuove operazioni che abbiano tutti i requisiti per ottenere certificazioni LEED e BREEAM, o di altri enti certificatori, a seconda delle diverse regioni in cui si opera.

Develog fa parte di un gruppo con consolidata esperienza nel real estate sia in Italia che all'estero. Guidata dall'amministratore delegato Alberto Billi che ha finalizzato con successo nel 2019, a Trecate (NO), la più importante operazione su terreni a destinazione logistica in Italia, continua la sua crescita a

fianco dei principal player logistici – utilizzatori finali, **3PL, developer, fondi immobiliari** – in qualità di partner strategico.

Al momento Develog, attraverso le sue controllate, sta sviluppando diverse operazioni nel Nord Italia, localizzate soprattutto nelle aree Sud ed Est della Greater Milan, ma anche in Piemonte, Toscana, Emilia Romagna e Lazio.

Elena Zucollo