



Il Green Warehousing nella Contract Logistica

*Prof. Fabrizio Dallari
Ing. Martina Baglio*

La storia di OSIL

- Dopo numerosi anni di ricerche e progetti sul tema e su suggerimento di World Capital, l'Università Cattaneo LIUC ha dato vita all'**Osservatorio sull'immobiliare logistico (OSIL)**
- OSIL nasce nel 2017 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.
- Fanno parte **dell'Advisory Board di OSIL** i principali player del Real Estate, gli operatori di logistica conto terzi e alcuni fornitori di soluzioni per il magazzino
- L'Osservatorio ha sviluppato il sistema di rating **VA.LO.RE (Valuation Logistics Real Estate)** per valutare la qualità, compatibilità e sostenibilità dei magazzini

— 2017 nascita Osservatorio OSIL

— 2018 focus 3PL

— 2019 focus Retail e GDO

— 2020 focus spedizionieri

— 2021 sistema di rating VA.LO.RE.

— 2022 focus green warehousing

— 2023 Atlante della logistica Green

— 2024 *Indagine green warehousing 3PL*

OSIL: un riferimento per il settore

- Ad oggi, OSIL ha mappato nel suo **Atlante Logistico** più di **3500 magazzini** per un totale di **40 milioni di mq** e testato il sistema di rating **VA.LO.RE.** su oltre 250 magazzini, per un totale di 5,1 milioni mq
- 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, 2022 e 2023



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'immobilità logistica" scelto

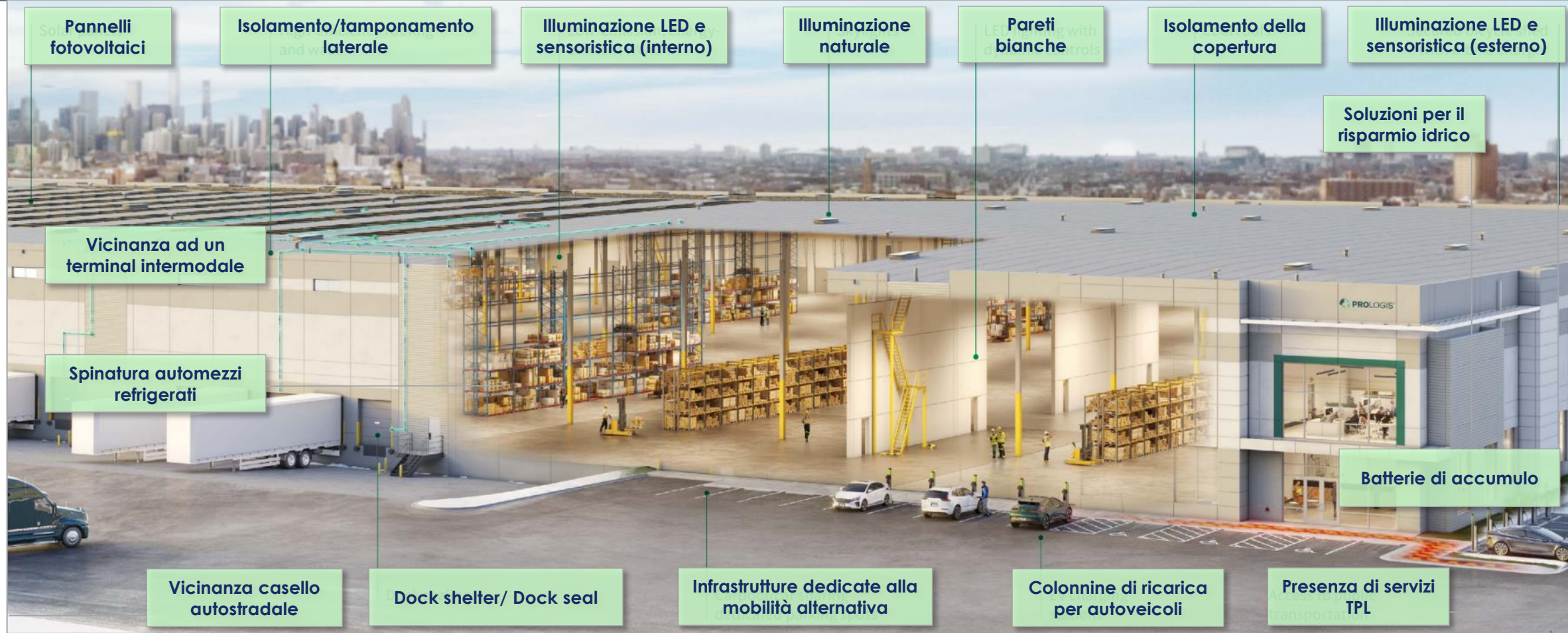


Elisabetta Garagiola, Martina Baglio e Fabrizio Dallari

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



22 Key Sustainable Factors per il Green Warehousing



Aree verdi



Biodiversità



Sistemi di raccolta e riutilizzo acque meteoriche



BMS – Smart metering



Sostenibilità dei materiali



Tecniche alternative di produzione di energia

Quali sono le caratteristiche più importanti?

AMBITO	CARATTERISTICA	5	4	3	2	1
LOCATION	1.1 Vicinanza al casello autostradale					
LOCATION	1.2 Vicinanza a uno scalo intermodale					
LOCATION	1.3 Presenza di servizi TPL in prossimità del sito					
LOCATION	1.4 Riconversione/riutilizzo del suolo					
ESTERNO	2.1 Presenza di colonnine di ricarica per autoveicoli e van					
ESTERNO	2.2 Spinatura automezzi refrigerati					
ESTERNO	2.3 Infrastrutture dedicate alla mobilità alternativa					
ESTERNO	2.4 Tutela della biodiversità					
ESTERNO	2.5 Presenza di aree verdi o opere di compensazione					
ESTERNO	2.6 Raccolta, trattamento e riutilizzo acque meteoriche					
ESTERNO	2.7 Isolamento le baie di carico e scarico (dock shelter, seal)					
ESTERNO	2.8 Illuminazione dei piazzali					
EDIFICIO	3.1 Sostenibilità dei materiali da costruzione					
EDIFICIO	3.2 Isolamento del tamponamento del magazzino					
EDIFICIO	3.3 Isolamento e impermeabilizzazione della copertura					
EDIFICIO	3.4 Pareti interne bianche					
EDIFICIO	3.5 Utilizzo luce naturale					
INTERNO	4.1 Impianto fotovoltaico (con/senza possibilità accumulo)					
INTERNO	4.2 Fonti di energia alternative					
INTERNO	4.3 Illuminazione interna					
INTERNO	4.4 Sistemi di gestione e monitoraggio dei consumi energetici					
INTERNO	4.5 Riduzione del consumo idrico					

Abbiamo chiesto ad un panel di operatori logistici quanto sono importanti i seguenti fattori in termini di sostenibilità (da 1 poco importante a 5 molto importante)

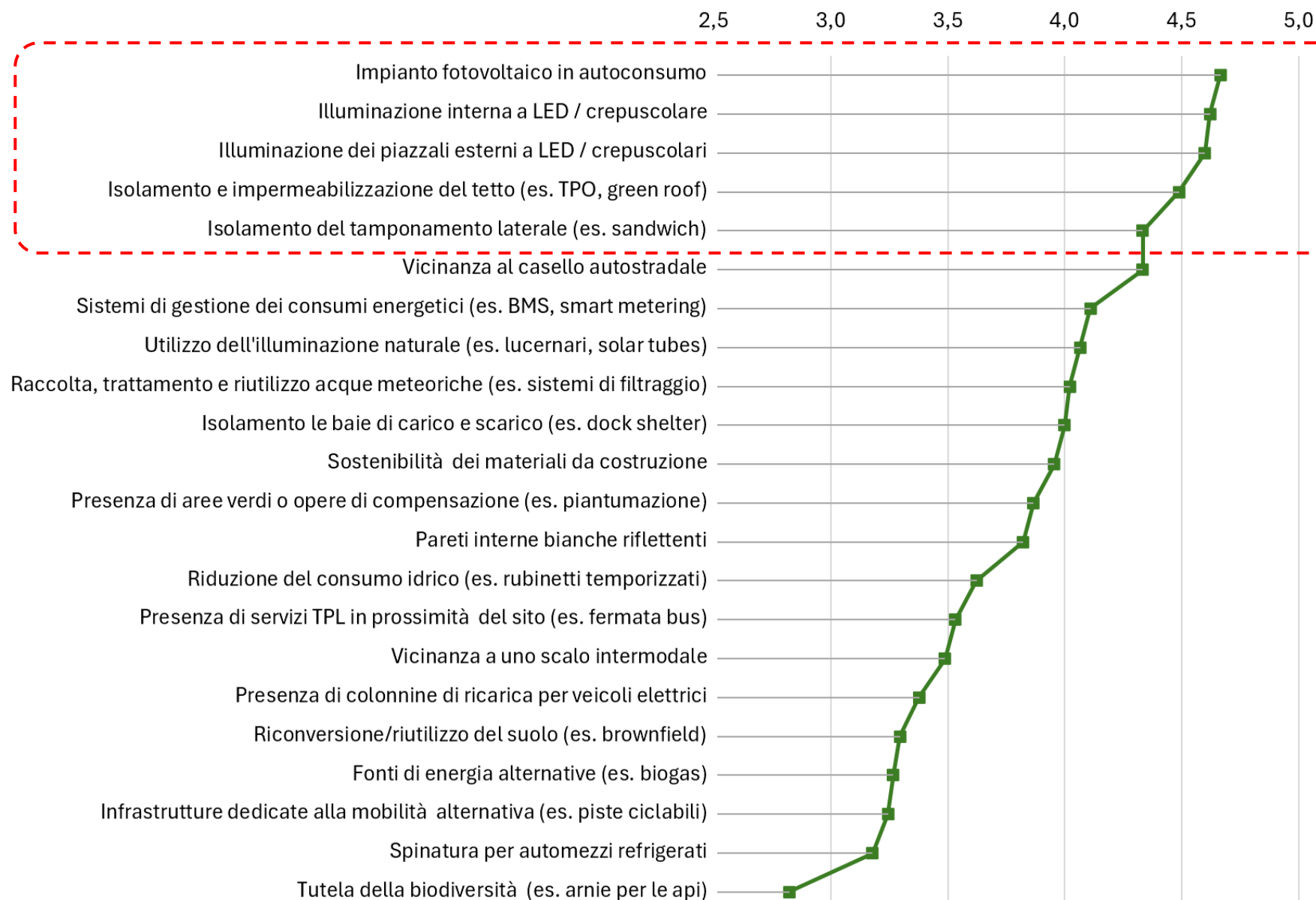


All'indagine hanno risposto in due round 45 operatori logistici.

Panel aziende survey



Top key sustainable factors

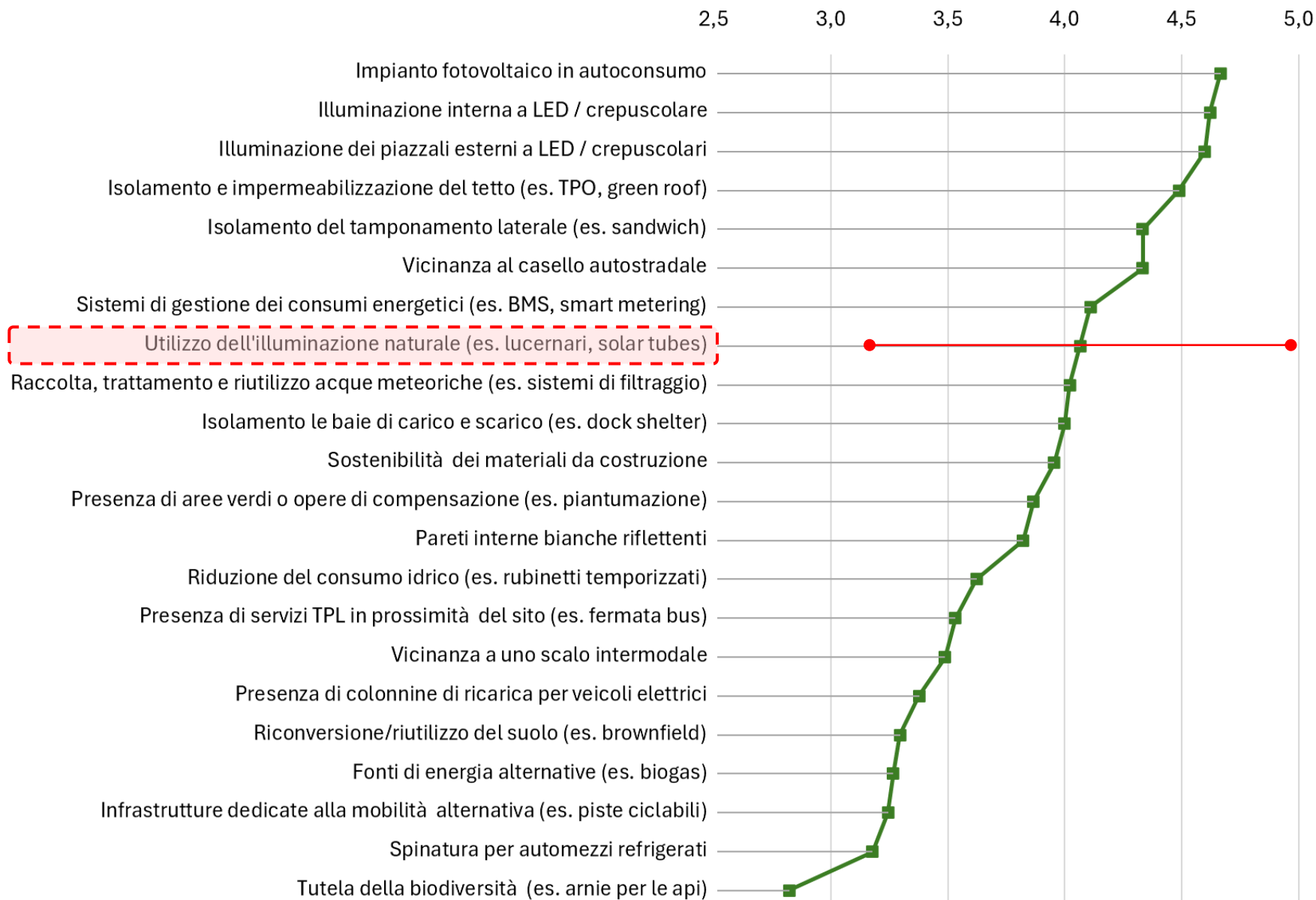


I fattori chiave riguardano il contenimento dei costi energetici

I top 5 elementi riguardano sistemi per la generazione di energia «green» e per la riduzione dei consumi energetici.

Il consumo elettrico per unità di superficie risulta maggiore in caso di magazzini refrigerati e raffrescati.

Le domande con pareri contrastanti

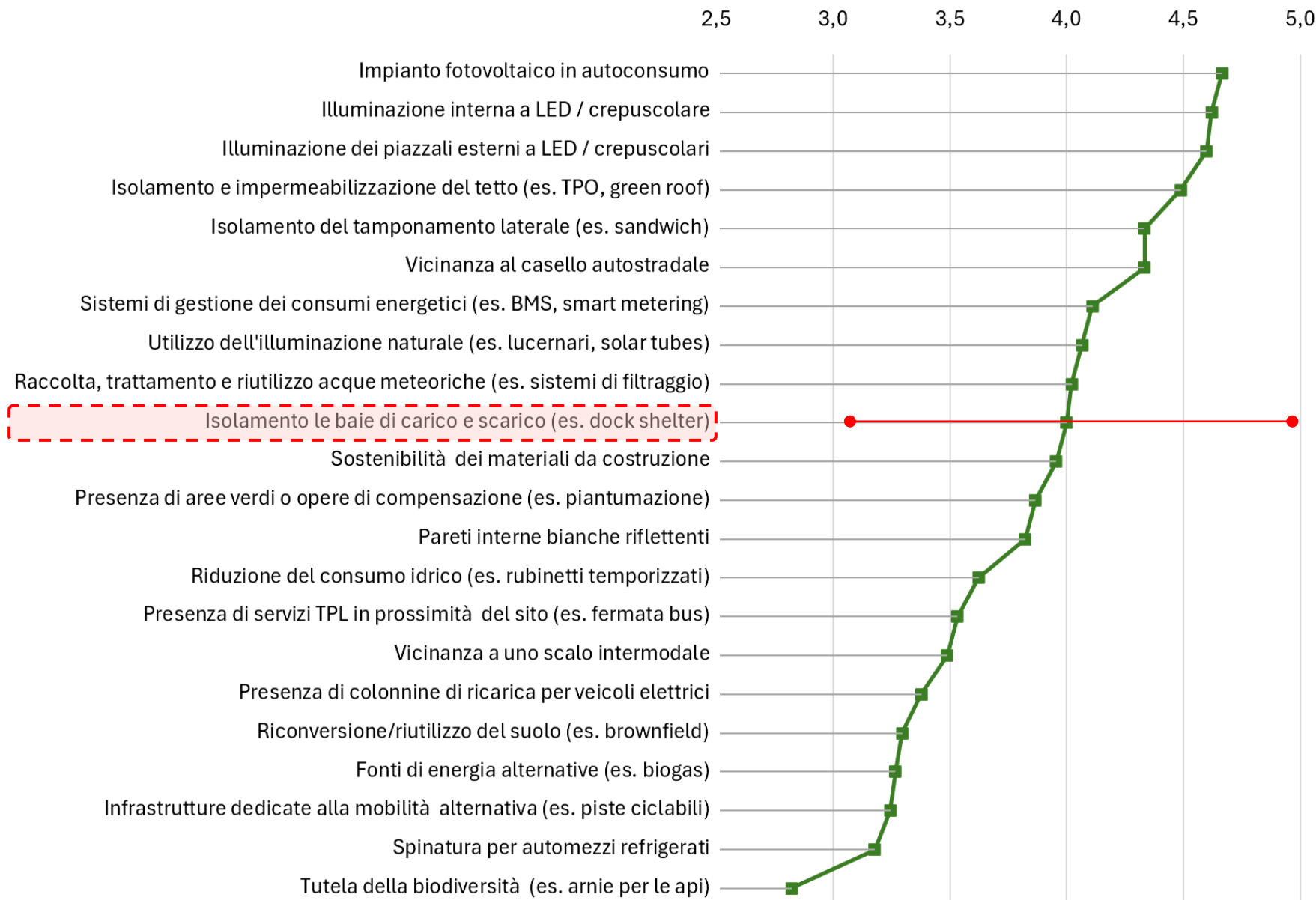


«Lucernai massimo il 10% superficie, oltre entra calore e raggi solari diretti possono scolorire e danneggiare le confezioni dei prodotti»
(Voto 3)



«L'illuminazione naturale migliora le condizioni per i lavoratori e permette, in estate ad esempio, di ridurre anche l'utilizzo dell'illuminazione artificiale»
(Voto 5)

Le domande con pareri contrastanti



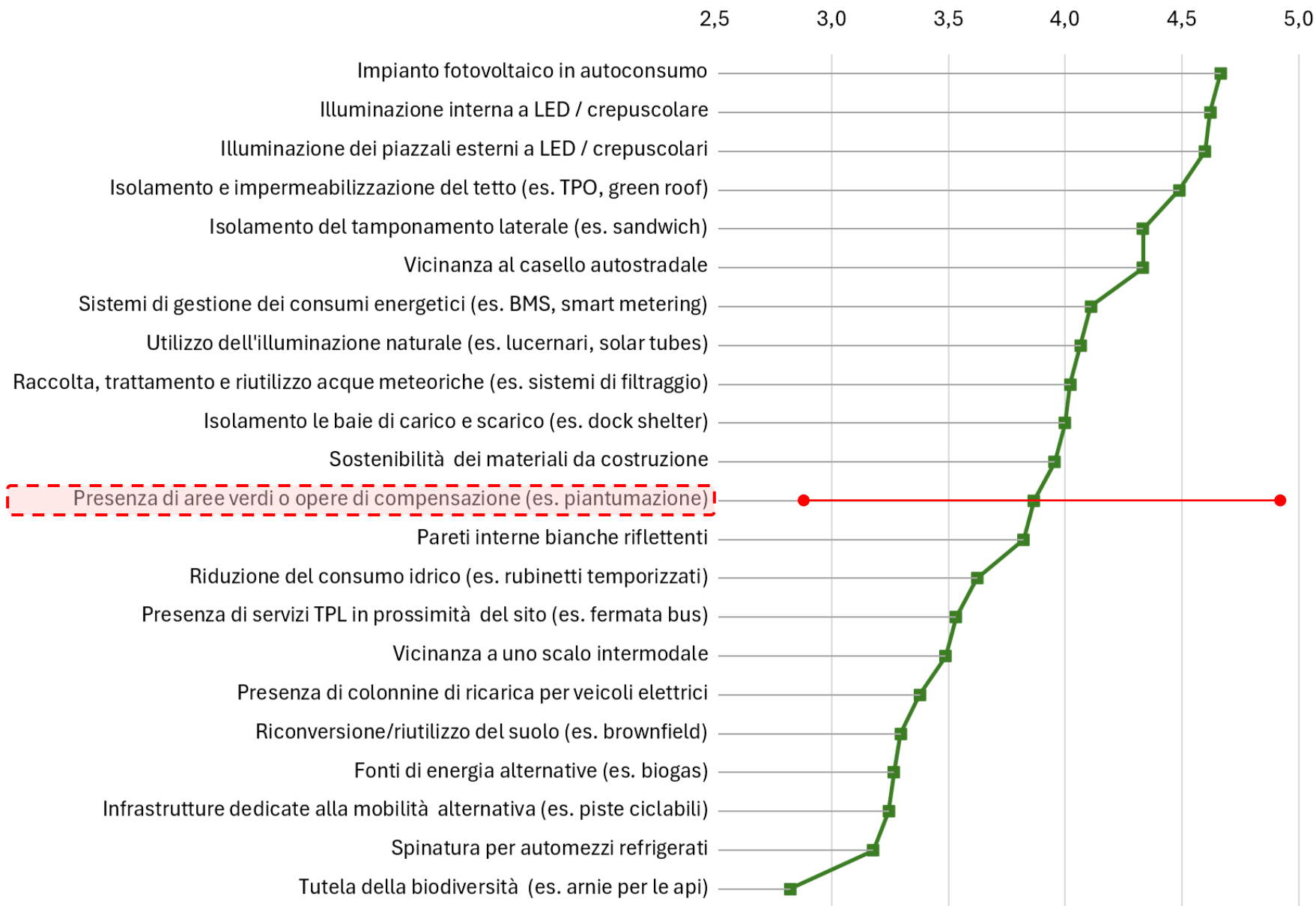
«Nei magazzini per cross-docking molte delle baie rimangono aperte per tutto il giorno.»
(Voto 3)



«Sono la principale fonte di dispersione termica nei magazzini»
(Voto 5)

«Sui magazzini Pharma soprattutto si evitano sprechi energetici importanti»
(Voto 5)

Le domande con pareri contrastanti



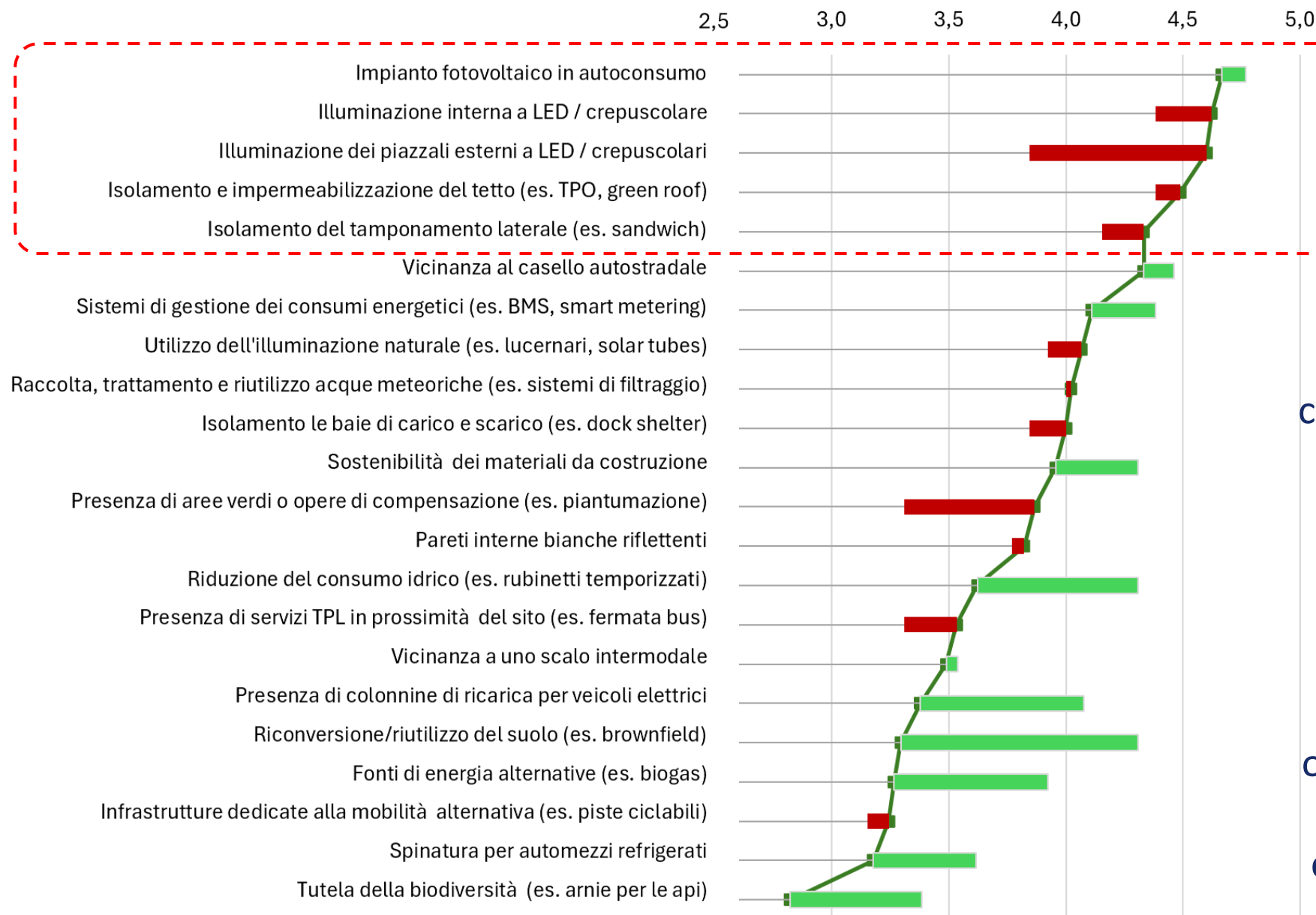
«Le aree verdi ricadono nel costo di vendita dell'immobile richiesto dal costruttore, e la loro manutenzione è onerosa e non sovvenzionata dal Comune»
(Voto 3)

«Siamo più orientati a soluzioni che incidono direttamente sulla nostra operatività»
(Voto 3)



«Il verde esterno è fondamentale per mitigare i mesi caldi oltre alla compensazione del CO₂»
(Voto 5)

Top key sustainable factors: 3PL vs SGR



I fattori chiave riguardano il contenimento dei costi energetici

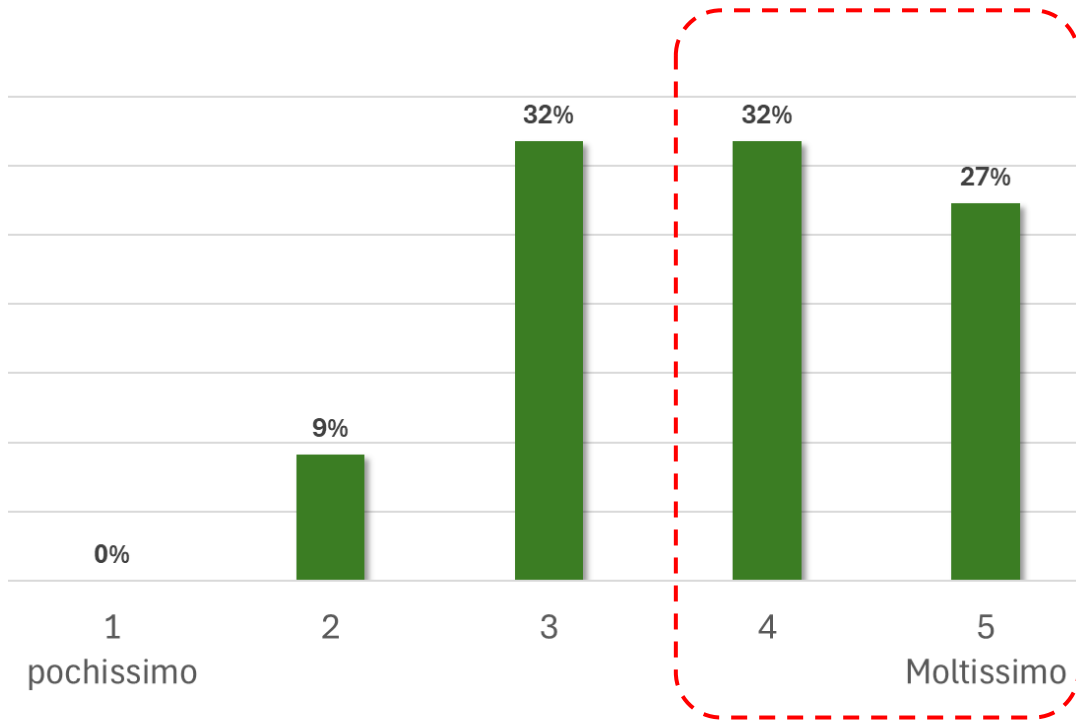
I risultati dei 3PL sono stati confrontati con quelli derivanti da un'indagine presso i principali sviluppatori



Se per i 3PL la priorità è il contenimento dei costi operativi, per gli attori del real estate è il contenimento dei costi di sviluppo e di gestione

Quanto importa la sostenibilità?

Quanto conta per i vostri clienti che disponiate di magazzini con elevate dotazioni di sostenibilità ambientale?



Per il 59% dei clienti dei 3PL il magazzino green è un «must have»



«Dipende dai clienti. I grandi clienti multinazionali richiedono certificazioni di sostenibilità e sono più attenti al tema. Al contrario, le piccole medie aziende italiane sono meno interessate.»



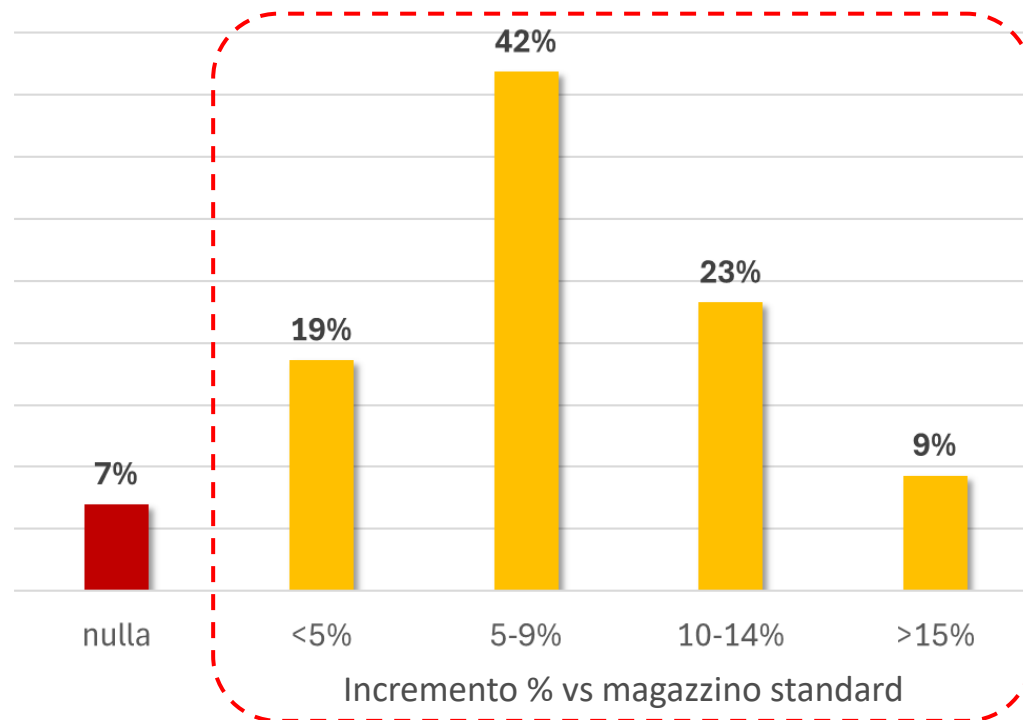
«Nel futuro pensiamo che la sostenibilità sarà sempre più importante anche per i clienti di dimensioni più piccole. Per questo stiamo già da ora investendo su magazzini con caratteristiche green.»



«I nostri clienti sono prevalentemente piccoli, non rileviamo un grande interesse verso la sostenibilità»

Quanto vale la sostenibilità?

Quanto siete disposti a pagare di più per poter disporre di un magazzino green rispetto ad uno tradizionale?



In media, i 3PL sono disposti a pagare il 8,4% in più per un magazzino green



«In genere riusciamo paghiamo dai 5-10 € in più al mq per un immobile con dotazioni green»



«I vertici aziendali spingono per realizzare magazzini sostenibili. L'investimento per un immobile certificato BREEAM Very Good è circa 5-10% in più rispetto al tradizionale»



«L'incremento del costo al mq deve essere anche economicamente sostenibile. Bisogna stare attenti alle ripercussioni sulle tariffe ai clienti e/o al margine»

Prossimi aggiornamenti

SOMMARIO giugno 2023

LOGISTICA PER ICOPLASTIC
51 Una risorsa capace di creare valore

SOSTENIBILITÀ
52 L'importanza dei punti di carico e scarico. A cura della redazione

IN PRIMO PIANO
54 Avanti tutta, con prudenza. Sergio Cusi, Centro Studi Fedeplog

MAGAZZINO SOTTO LALENTE
60 Una logistica d'ispirazione. Alberto Corti

MATERIAL HANDLING
66 Approvvigionamenti intelligenti. Gabriele Reiter

68 Analisi dei processi manuali: una sfida tra innovazione e tradizione. Sebastiano Meyrone e Chittarika

LOGISTICA PRATICA
73 Verso un futuro sempre più smart. Claudio Colombo

RASSEGNA PRODOTTI
74 Lara Menzoni

NEWS
82 La carica dei 190. Massimo Luce

86 Manovre sicure che salvano la vita. Lara Menzoni

89 Digitalizzare per ridurre i costi logistici. Lara Menzoni

DALLE AZIENDE
92 Il legno? Materia prima del futuro. Polina Professionale

95 Abbiamo parlato di...

DOSSIER GREEN WAREHOUSING
LA LOGISTICA GREEN INIZIA IN MAGAZZINO

24 Real Estate Logistico tra innovazione e sostenibilità. Martina Bagli, Green Logistics Hub

28 Il valore della misurazione. Martina Bagli

30 Certificare la sostenibilità. Martina Bagli

32 Un magazzino green, in pratica. Martina Bagli

36 Il VA.LO.RE. Green dei magazzini. Martina Bagli

39 Batterie agli ioni di litio per un magazzino più sostenibile. Lara Menzoni

42 Immobili logistici sostenibili: non più una scelta, ma un dovere. Lara Menzoni

48 Le soluzioni Ikea anticipano i tempi. Andrea Marzoc

GIUGNO 2023

3 Logistica

34° Borsino immobiliare della Logistica

Monitoraggio e Analisi del Mercato Immobiliare Logistico

2022 - H2



Borsino Immobiliare della Logistica | H2 2022 - 98



Vi aspettiamo per commentare i risultati al prossimo Green Logistics Expo di Padova (10 ottobre 2024)