

Cos'è OSIL ?

Dopo numerosi anni di ricerche e progetti sul tema, la Business School della LIUC Università Cattaneo ha dato vita a **OSIL - 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 valutazione della qualità degli immobili logistici**» unico nel suo genere che vuole diventare il modello di riferimento nazionale

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

Per ulteriori info: osil@liucbs.it



Cosa si valuta ?

Compilando il **questionario on-line costituito da 50 domande** a risposta chiusa (tempo di compilazione circa 10 minuti), il modello consentirà di ottenere :

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



Funzionalità



-
2. Il **livello di qualità** complessivo in base al punteggio ottenuto per le diverse tipologie di immobili logistici



Qualità



Quali aspetti vengono considerati?

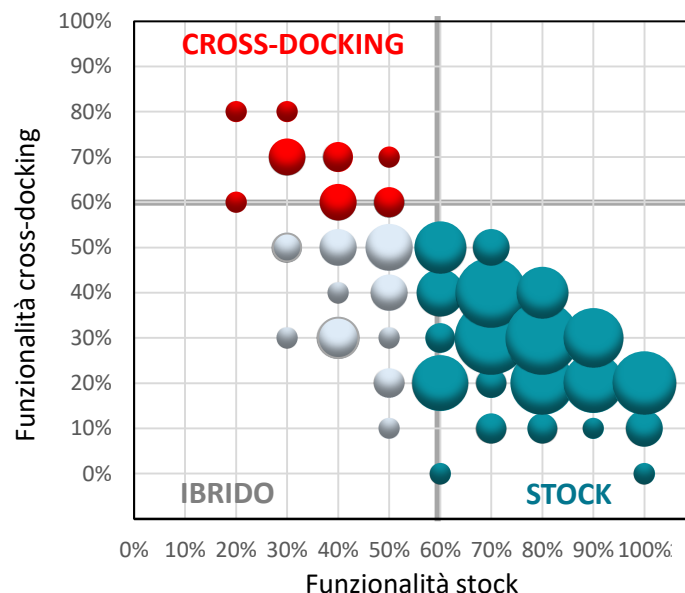
| AMBITI | ASPETTI DELLA VALUTAZIONE |
|---------------------------------------|--|
| 1. LOCATION | 7 domande |
| 1.1 Contesto di riferimento | Prossimità a zone industriali, poli logistici, sedi di corrieri, accessibilità |
| 1.2 Prossimità alle reti di trasporto | Distanza da casello autostradale, svincoli, porto, aeroporto e altre infrastrutture |
| 2. ESTERNO | 12 domande |
| 2.1 Piazzali e aree esterne | Mono-bifronte, accessi, senso di circolazione automezzi, stalli automezzi, profondità e pendenza piazzale, orientamento delle baie |
| 2.2 Baie di carico | Rapporto mq coperti per baia di carico, tipologia di baie, rampe, portoni, dispositivi per attracco automezzi |
| 3. EDIFICIO | 17 domande |
| 3.1 Forma e dimensioni | Rapporto mq coperti/ superficie lotto, dimensione, fattore di forma, profondità, altezza sottotrave, espandibilità |
| 3.2 Struttura | Anzianità edificio, interventi migliorativi, conformità antisismica, maglia strutturale, tamponamenti laterali, tetto, copertura, resistenza fuoco (R) |
| 4. INTERNO | 13 domande |
| 4.1 Uffici e spazi accessori | Ubicazione e dimensione uffici, presenza di mezzanini, celle frigo, area di carica carrelli. |
| 4.2 Dotazioni impiantistiche | Antincendio, illuminazione, fotovoltaico, sostenibilità, IT e sistemi di gestione (BMS) |

RISULTATI FINALI ANNO 2018 (CAMPIONE: 147 MAGAZZINI)

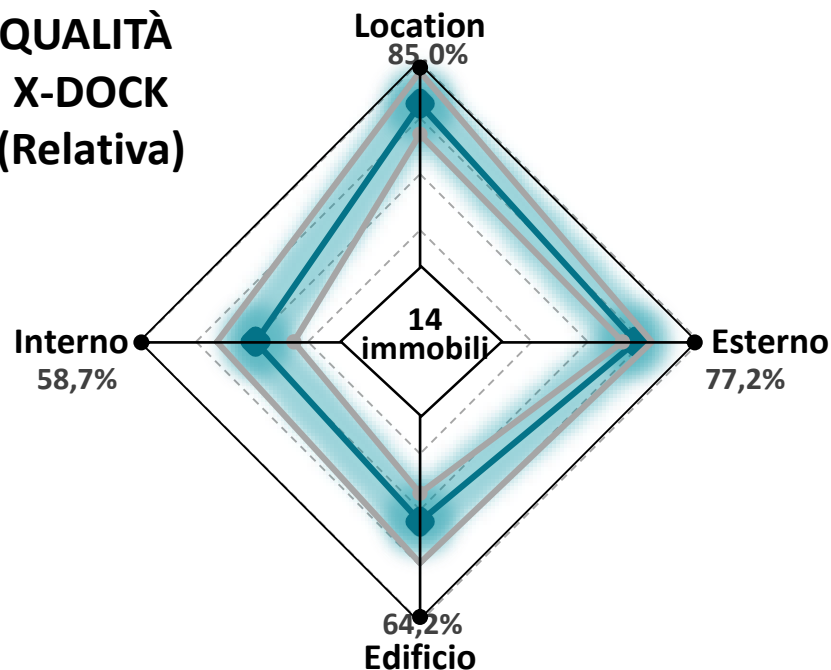
FUNZIONALITÀ. Gli immobili sono: 75% magazzini di stoccaggio, il 10% sono cross-dock e infine la restante parte sono ibridi (non presentano una forte vocazione per lo stoccaggio o cross-docking).

QUALITÀ. I magazzini sono in maggioranza di alta qualità: più del 50% ha ottenuto una valutazione maggiore di 4 stelle. Analizzando i singoli ambiti di valutazione della qualità, i risultati evidenziano per i cross-dock, una maggiore attenzione alla qualità della location. Essi sono localizzati in luoghi strategici: vicini alle infrastrutture stradali e aree metropolitane per soddisfare zone altamente popolate ma con bassi costi di affitto (€/mq_anno). I magazzini di stoccaggio hanno registrato una maggior qualità nella struttura dell'edificio e impianti.

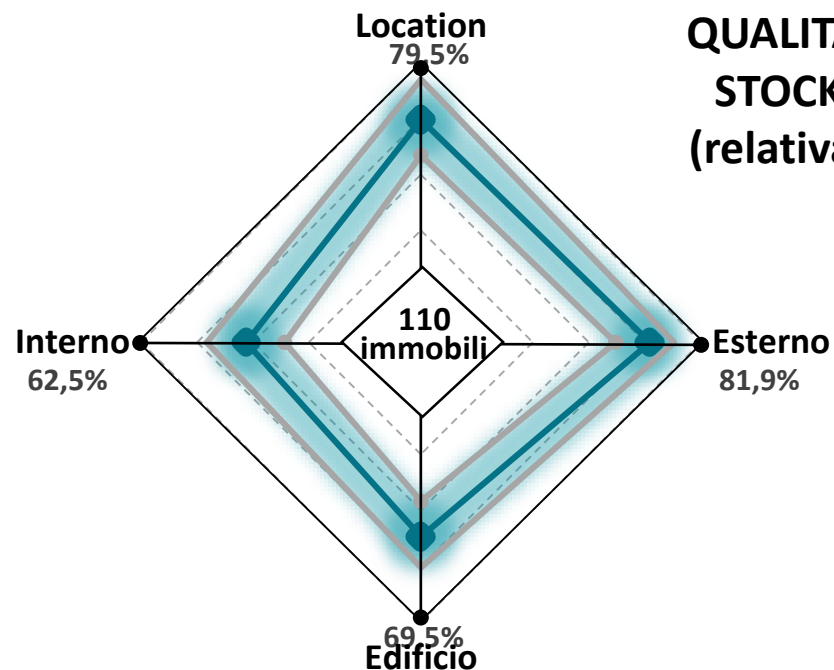
FUNZIONALITÀ



QUALITÀ X-DOCK (Relativa)



QUALITÀ STOCK (relativa)



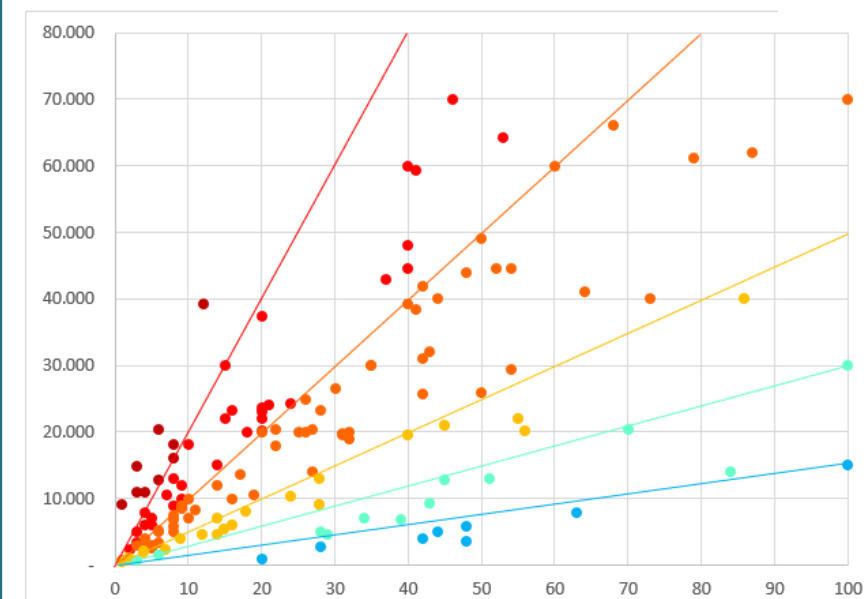
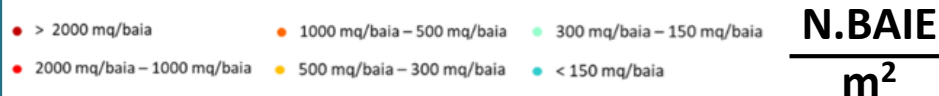
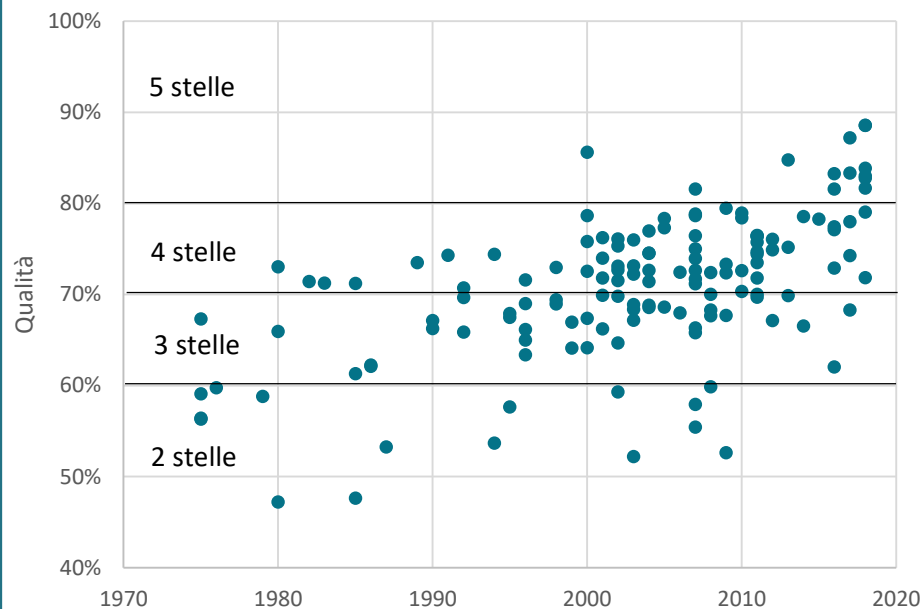
RISULTATI FINALI ANNO 2018 (CAMPIONE: 147 MAGAZZINI)

Durante il primo anno di lavoro, l'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico (OSIL) ha mappato un totale di 150 magazzini. Il campione è formato da magazzini segnalati da provider logistici, localizzati prevalentemente nel Nord Italia, con dimensione tra i 5.000 mq e 15.000 mq e costruiti recentemente (meno di 10 anni fa).

QUALITÀ NEL TEMPO. Si evidenzia una relazione crescente tra l'anzianità dell'immobile e la qualità: i magazzini si sono evoluti nel tempo. Gli immobili più recenti hanno mediamente dotazioni di migliore qualità e strutture che ne aumentano il punteggio complessivo. Ad esempio, i magazzini con una valutazione di 4 o 5 stelle hanno: un sistema di illuminazione a LED e impianto fotovoltaico in autoconsumo, per abbattere i costi energetici e migliorare la sostenibilità dell'immobile; sistema antincendio sprinkler conforme alla normativa NFPA e sistemi di sicurezza in fase di attracco dei mezzi alla baia di carico/scarico.

DENSITÀ BAIE. Si è evidenziata una relazione tra la dimensione coperta dell'immobile logistico, il numero di baie di carico/scarico presenti e la funzionalità dell'immobile. Difatti, il numero di baie di carico ha un grande impatto sulla produttività del magazzino nel gestire i flussi di merce in ingresso e uscita. I magazzini di stoccaggio sono caratterizzati da un indice superiore o uguale a 500 metri quadri per baia (85% degli stock), mentre gli immobili cross-dock hanno meno di 500 metri quadri per baia.

QUALITÀ nel tempo

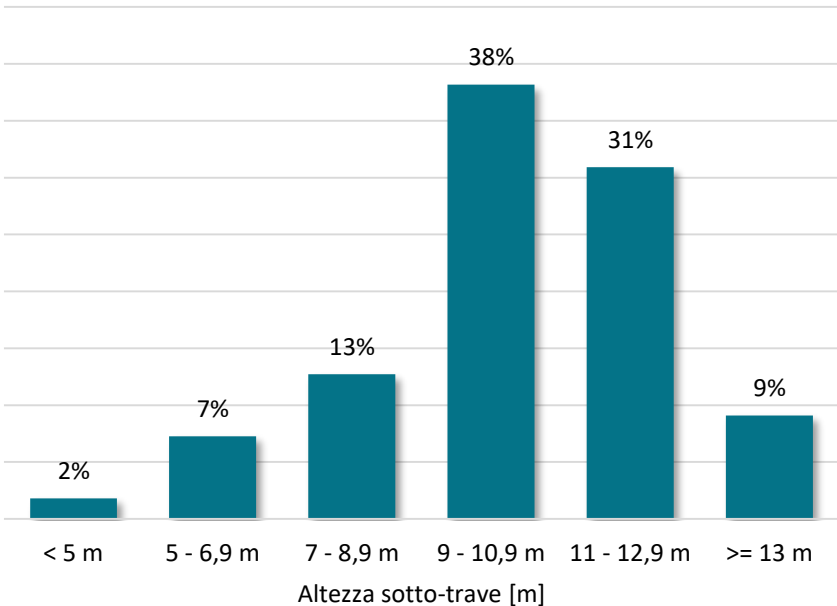


ALTEZZA

ALTEZZA. Le altezze sotto-trave vanno da 4 m a 14 m (escludendo le altezze oltre i 30 m, tipiche di magazzini automatici autoportanti). Per i magazzini di stoccaggio, l'88% di essi ha un'altezza maggiore di 9 m, per sfruttare al meglio il numero di unità di carico stoccate per mq di superficie coperta.

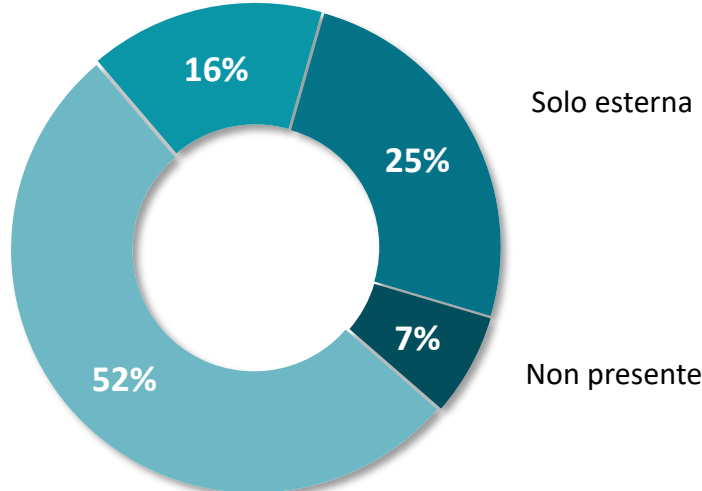
ILLUMINAZIONE. Il 54% dei magazzini adotta un impianto a illuminazione LED, risparmiando costi energetici e migliorando le performance di sostenibilità dell'immobile. Il 13% utilizza ancora sistemi di illuminazione con lampade a incandescenza.

LOCALE PER LA RICARICA DEI CARRELLI. Oltre il 60% dei magazzini dispone almeno di un locale interno per la ricarica dei carrelli, per ridurre gli impatti sull'operatività del magazzino, e la dispersione di temperatura tra l'ambiente esterno ed interno. Il 25% dei magazzini ha il locale ricarica carrelli esterno, per ottimizzare lo spazio interno per lo stoccaggio. Mentre l'8% dei magazzini intervistati afferma di non averne bisogno, grazie all'utilizzo di carrelli con batterie Li-ion.



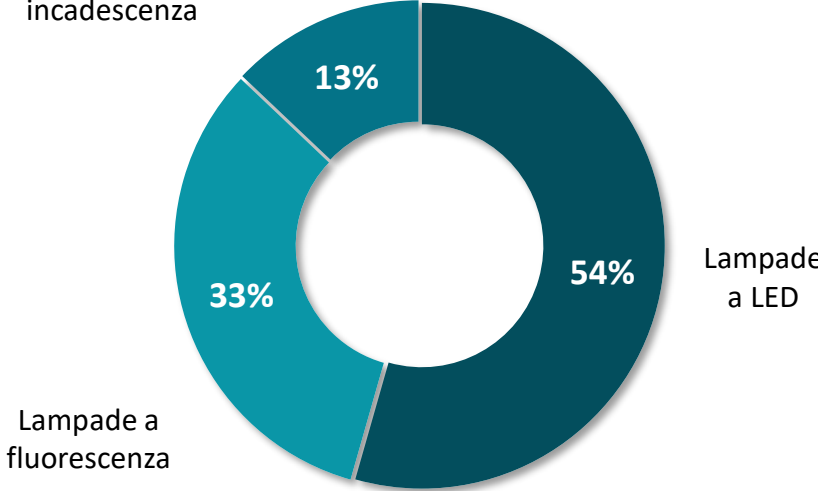
Baie di carico/scarico

Sia interna che esterna



Impianto di illuminazione

Lampade a incandescenza



Lampade a fluorescenza

Lampade a LED