

Osservatorio sull'Immobiliare Logistico (OSIL)

*Il sistema di rating VA.LO.RE.
(VALuation LOGistics Real Estate)*

Prof. Fabrizio Dallari - Center for Logistics & Supply Chain Management

Ing. Martina Baglio - Center for Logistics & Supply Chain Management

La storia dell'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico

- Dopo numerosi anni di ricerche e progetti sul tema, la Business School della LIUC Università Cattaneo 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 dei magazzini e la loro destinazione d'uso

2017

nascita Osservatorio OSIL

2018

focus operatori logistici
Campione: 150 magazzini

2019

focus Retail e GDO (36)
Campione: 200 magazzini

2020

focus spedizionieri (53)
Campione: 250 magazzini

2021

nasce sistema di rating
VA.LO.RE.

- Ad oggi il sistema di rating è stato testato 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

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

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'Immobiliare 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 principali player del Real Estate tra cui Engineering 2K, Logicon, P3, Prologis, Techbau e World Capital. Da settembre il risultato di rating che sarà pubblicato dall'Osservatorio della LIUC Università Cattaneo.



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

Martina Baglio
Fabrizio Dallari
Elisabetta Garagiola

LOGISTICA 5.0
MAGAZZINI DI QUALITÀ
PER SERVIZI DI ECCELLENZA

professor
Marco Melacini

UNIVERSITÀ CATTANEO LIUC



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'Immobiliare logistico (Osil), ideato dalla LIUC Business School e dall'Università Cattaneo di Castellanza. Le nostre rilevazioni usiamo un

Logistica, secondo "Oscar" alla Liuc

CASTELLANZA - L'università Cattaneo concede il bis. Jeri 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 in LIUC per l'innovativo progetto "Osservatorio sull'Immobiliare Logistico" istituito



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

L'Advisory Board dell'Osservatorio OSIL

ADVISORY 3PL



ADVISORY GDO



ADVISORY SPEDIZIONIERI



ADVISORY REAL ESTATE



Cos'è VA.LO.RE.?

- VA.LO.RE. è un innovativo **sistema di rating** per valutare la qualità dei magazzini e la loro funzionalità.
- Attraverso il sistema di rating VA.LO.RE. è possibile conoscere quanto il proprio immobile è adatto a svolgere una determinata funzione: **logistica, distribuzione, trasporto.**
- La valutazione della qualità avviene secondo un **modello condiviso con i principali player** ed esperti del real estate, e testata su oltre 250 magazzini.
- A partire dalla valutazione ottenuta è possibile identificare il corretto **valore di mercato** del proprio immobile.



Rating VA.LO.RE a chi si rivolge?

Il sistema di rating 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 sistema «trasparente» di valutazione qualitativa



Da chi può essere utilizzato?

- **Proprietari di immobili**
- **Fondi di investimento**
- **S.G.R.**
- **Operatori Logistici**

Cosa viene valutato?

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

1. L'**indice di qualità** del magazzino in base al punteggio ottenuto in 4 ambiti (*location, esterno, edificio, interno*)



2. Il **grado di compatibilità** dell'immobile a svolgere una determinata funzione nella catena logistica



Come funziona VA.LO.RE.?

1



Analisi dettagliata della documentazione e delle caratteristiche dell'immobile

2



Verifica on-site delle informazioni acquisite e photo - shooting

3



Elaborazione delle risposte, determinazione dell'indice di qualità e stesura del report

4



Rilascio della certificazione ufficiale da parte della LIUC Business School

Come è stato sviluppato?

Logistica

Distribuzione

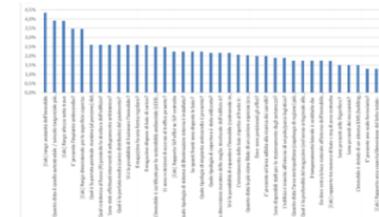
Trasporto

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

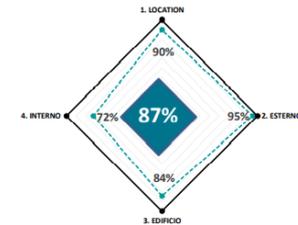


Step 2: definizione dei pesi da attribuire e di ciascun ambito e dei punteggi attribuiti alle domande

AMBITO	ELEMENTI DA VALUTARE	Valutazione (PUNTI)
LOGICAZIONE	7 domande	40%
1.1 Contorno di riferimento	Proximità a zone industriali, poli logistici, sedi di clienti, accessibilità	40%
1.2 Proximità alle reti di trasporto	Distanza da caselli autostradali, servizi, porto, aeroporto e altre infrastrutture	40%
DISTRIBUZIONE	10 domande	54%
2.1 Piazze e aree esterne	Stato dell'arredo, servizi, servizi di circolazione pedonatori, ciclo, pedonatori, profondità e penetrazione piazzale, orientamento delle bare	40%
2.2 Sala di carico	Equipaggiamento per base di carico, tipologie di base, rampa, pontoni, dispositivi per attracco autoveicoli	40%
EDIFICAZIONE	10 domande	46%
3.1 Dimensione	Dimensione, sistema di fondo, profondità, altezza costruttiva, separabilità	40%
3.2 Sembranza e finiture	Arredo ed edificio, interventi migliorativi, confort acustico, magia di volume, lampadari (laterali), tetto, copertura, resistenza furtiva (V)	40%
4.1 Uffici e spazi accessori	Ubicazione e dimensione uffici, presenza di messaggeri, celle frigo, area di cura scartati	40%
4.2 Dotazioni impiantistiche	Anticondono, illuminazione, fotovoltaico, sostenibilità, IT e sistemi di gestione	40%
	33 domande	TOTALE: 100%



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



Step 4: presentazione del sistema di rating e rilascio della certificazione



Quali immobili vengono valutati?

3 CATEGORIE FUNZIONALI

1. LOGISTICA

Attività di stoccaggio conto proprio o conto terzi di materiali, con tempi di permanenza a scorta prolungati



2. DISTRIBUZIONE

Attività di stoccaggio, movimentazione e allestimento ordini di materiali a servizio della rete di punti vendita retail



3. TRASPORTO

Attività di consolidamento e deconsolidamento delle spedizioni terrestri, aeree e marittime da parte di operatori della catena del trasporto



6 TIPOLOGIE DI MAGAZZINI

1.1
Standard

1.2
Big Box

2.1
T° ambiente

2.2
T° controllata

3.1
Last Mile

3.2
Hub/TP

Tipologie di magazzino: funzione «LOGISTICA»

1.1 Standard

Impianti logistici di medie-grandi dimensioni gestiti in conto proprio o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti



Silvano Chiapparoli
Livraga (LO)

1.2 Big Box

Impianti logistici che si differenziano per una dimensione complessiva dell'immobile superiore o uguale ai 30.000 m² ed un'altezza sotto trave maggiore o uguale ai 12 m



Amazon
Castel S. Giovanni (PC)

Tipologie di magazzino: funzione «DISTRIBUZIONE»

2.1 Temperatura ambiente

Centri Distributivi (Ce.Di.) delle aziende di retail (food e non-food) per lo stoccaggio e distribuzione dei prodotti alimentari non deperibili e non alimentari



2.2 Temperatura controllata

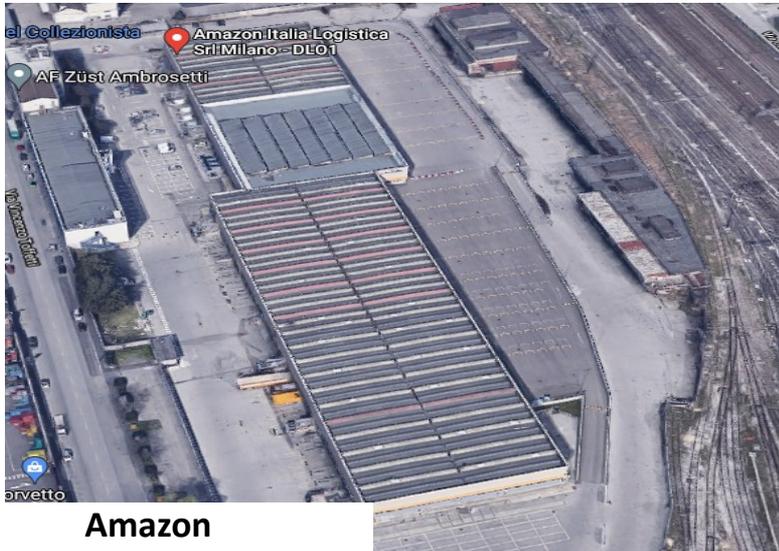
Centri Distributivi (Ce.Di.) delle aziende di retail (food e pharma) per lo stoccaggio e distribuzione dei prodotti alimentari deperibili che necessitano di temperatura controllata



Tipologie di magazzino: funzione «TRASPORTO»

3.1 Last Mile

Piattaforme di trasporto situate in prossimità delle aree metropolitane e capoluoghi di dimensioni contenute (< 7.000 m²) per la distribuzione in ambito urbano (es. e-commerce)



Amazon
Zona Rogoredo (MI)

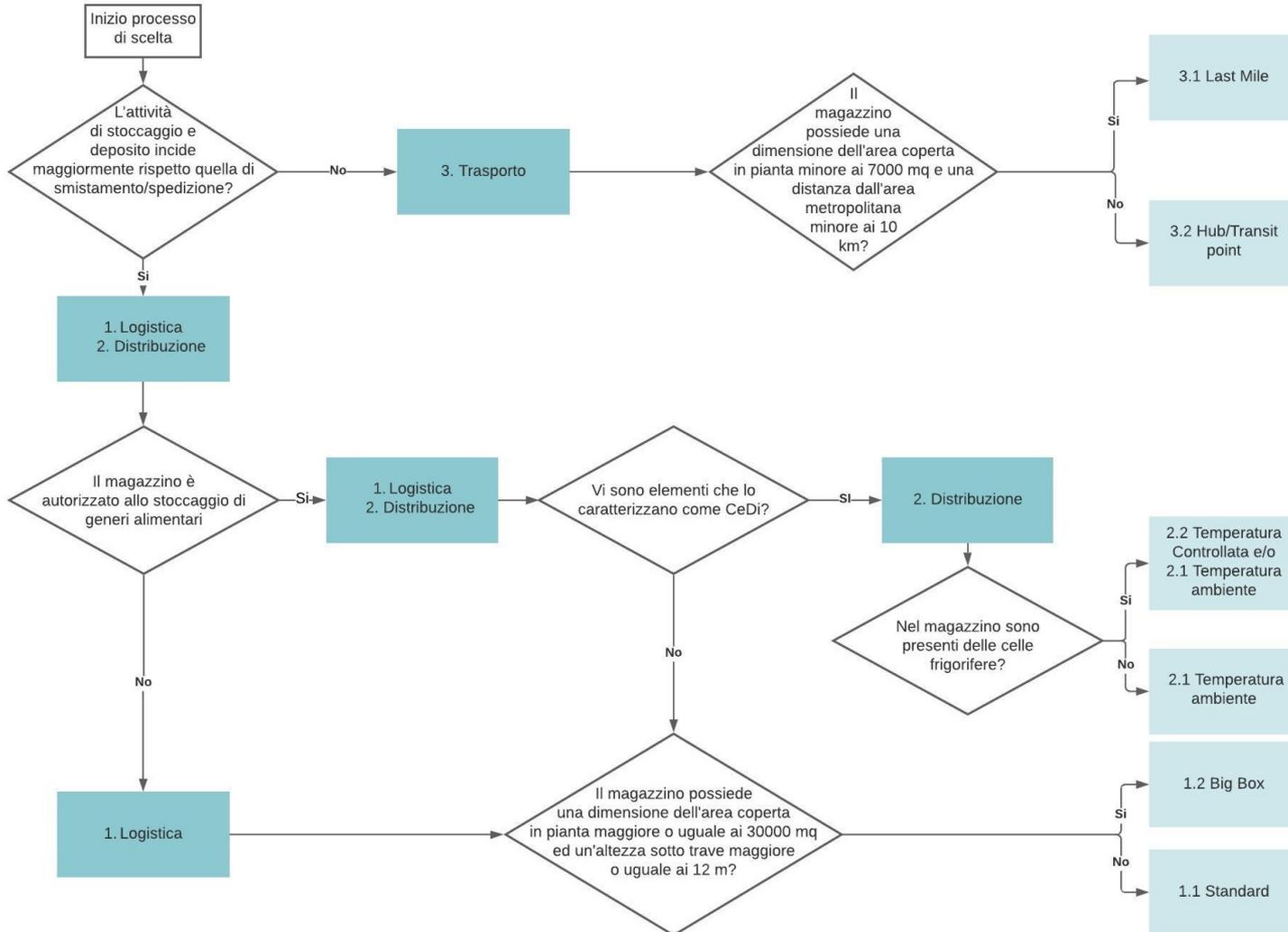
3.2 Hub/Transit point

Piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci (cross-docking) utilizzati da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri.

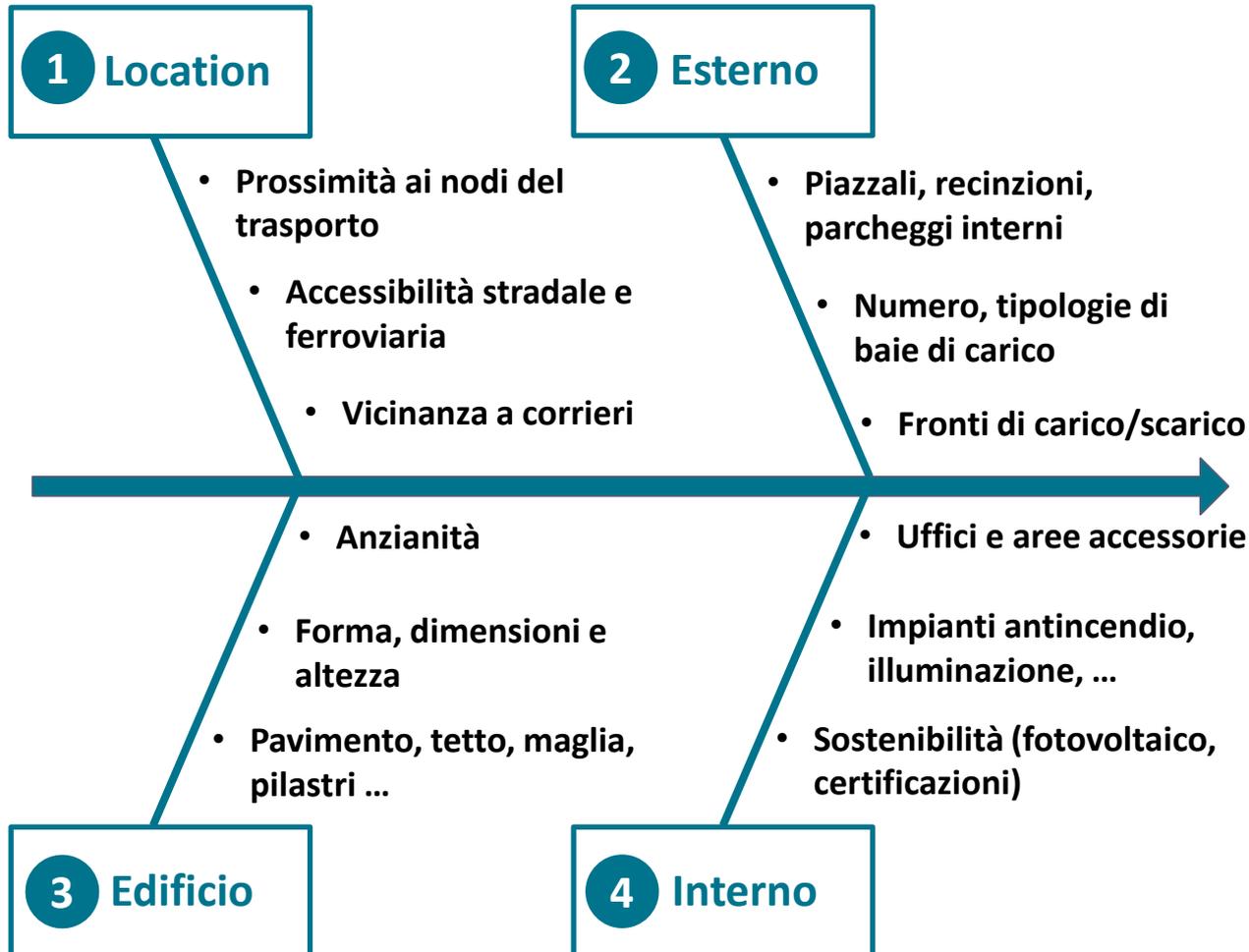


DHL
Pozzuolo Martesana (MI)

Come VA.LO.RE. identifica la tipologia di magazzino?



Quali aspetti determinano il rating del magazzino?



La qualità e il rating del magazzino dipendono da 230 caratteristiche ripartite in 4 ambiti

Quanto pesano i 4 ambiti di valutazione?

		Logistica	Distribuzione	Trasporto
1. Location	<ul style="list-style-type: none"> • Prossimità ai nodi del trasporto (es. porti) • Accessibilità alla rete autostradale • Vicinanza ad altri attori logistici 	26%	30%	34%
2. 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 	18%	24%	28%
3. Edificio	<ul style="list-style-type: none"> • Forma e profondità edificio • Altezza sotto-trave • Struttura, pavimento, maglia pilastri • Possibilità di espansione 	32%	27%	32%
4. Interno	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensione e qualità uffici • Certificazioni per la sostenibilità • Impianto antincendio • Impianto illuminazione 	24%	19%	16%
		100%	100%	100%

**Le scale pesi sono state determinate dopo diversi confronti con le advisory board*

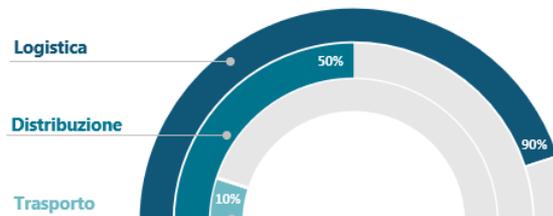
Quali sono gli output del sistema di rating VA.LO.RE.?

1



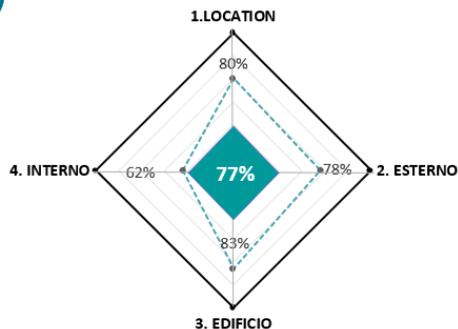
L'indice di qualità complessivo in base al punteggio ottenuto con assegnazione della classe

2



Il grado di compatibilità del magazzino a svolgere una determinata funzione

3



I punteggi parziali ottenuti nei 4 ambiti di valutazione della qualità del magazzino

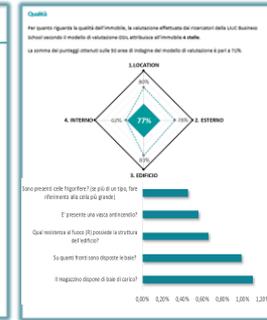
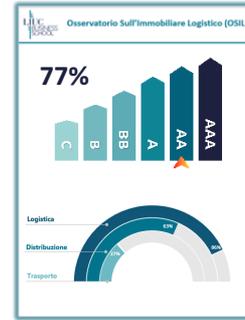
4



Le principali raccomandazioni per migliorare la qualità del magazzino (gap analysis)

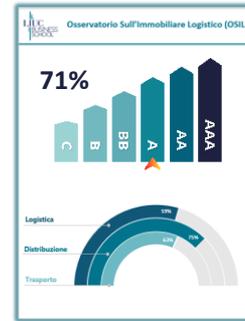
Test su casi pilota

Columbus Logistics
Broni (PV)



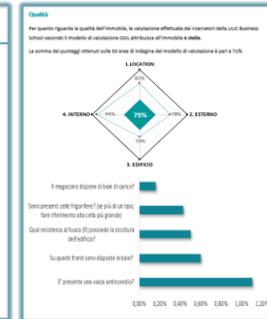
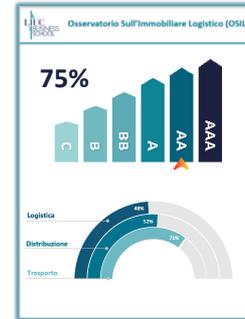
Logistica

Conad Adriatico
San Salvo (CH)



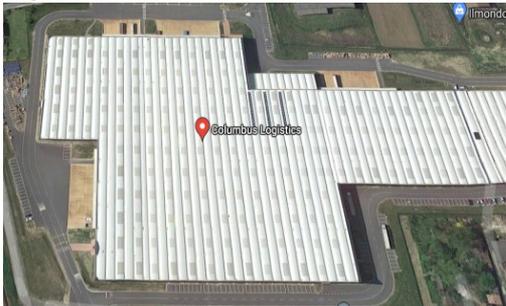
Distribuzione

DHL Global Forwarding
Pozzuolo M. (MI)

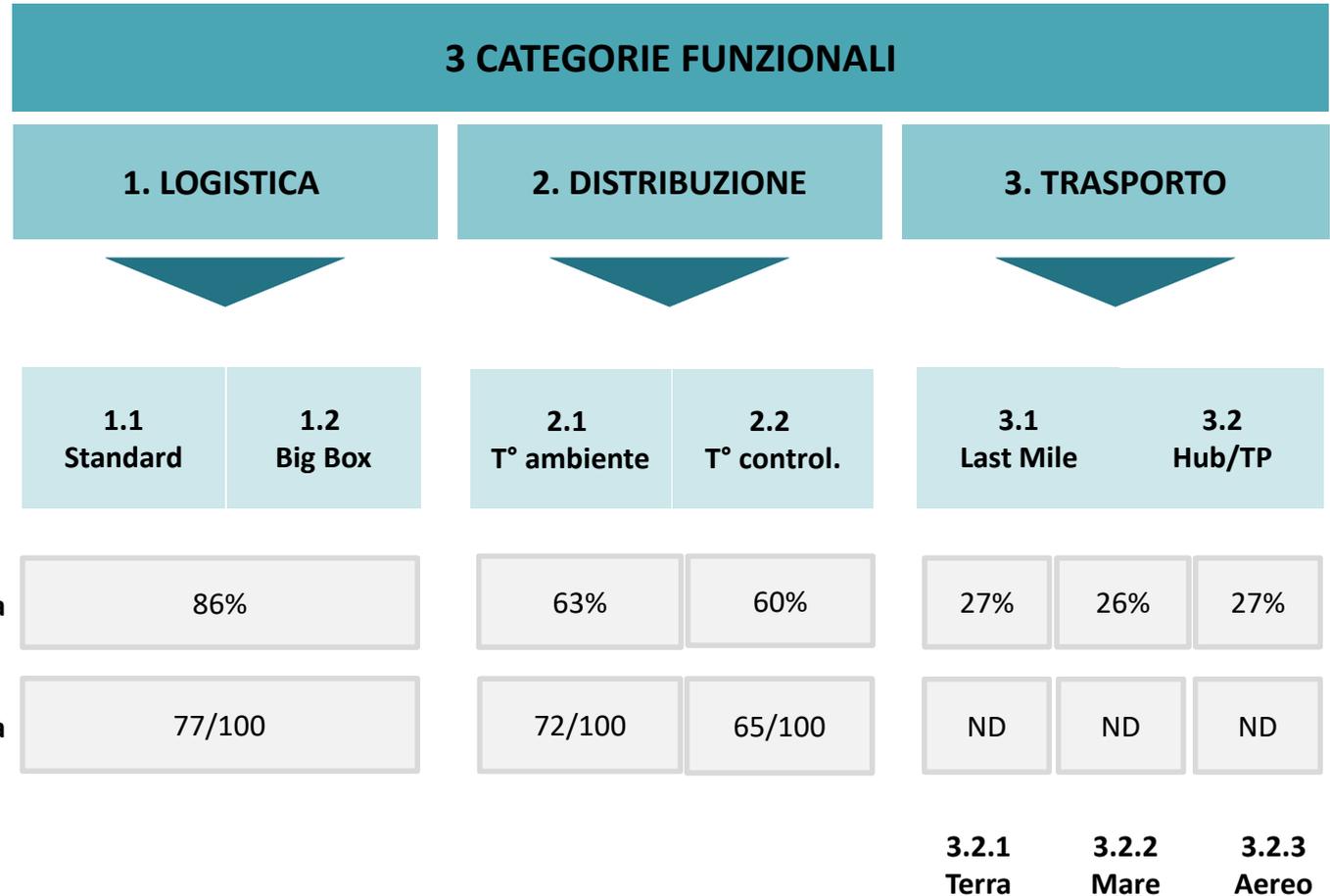


Trasporto

Esempio: Columbus Logistics



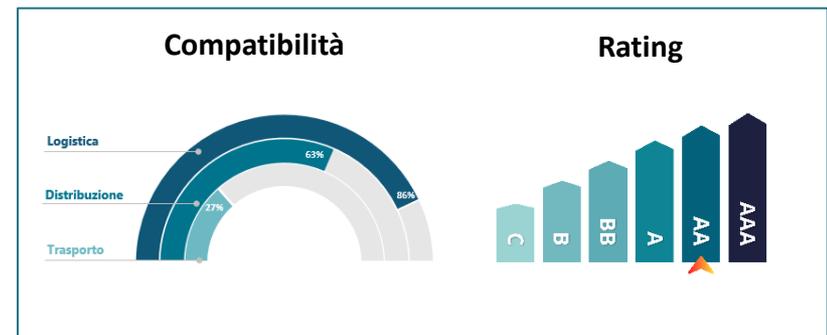
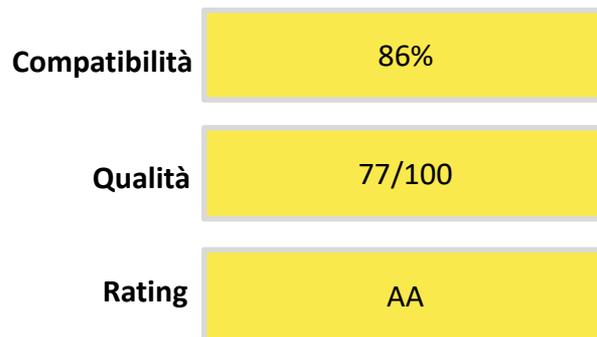
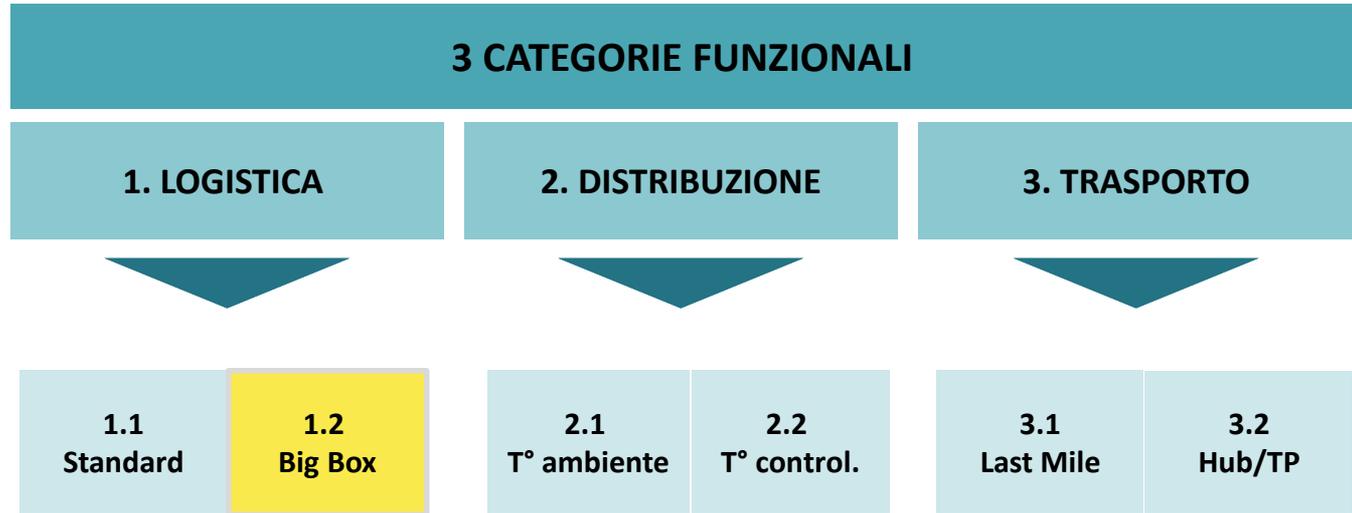
Località: Broni (PV)
Dimensioni: 44.000 m²
Anno: 2018



Esempio: Columbus Logistics



Località: Broni (PV)
Dimensioni: 44.000 m²
Anno: 2018



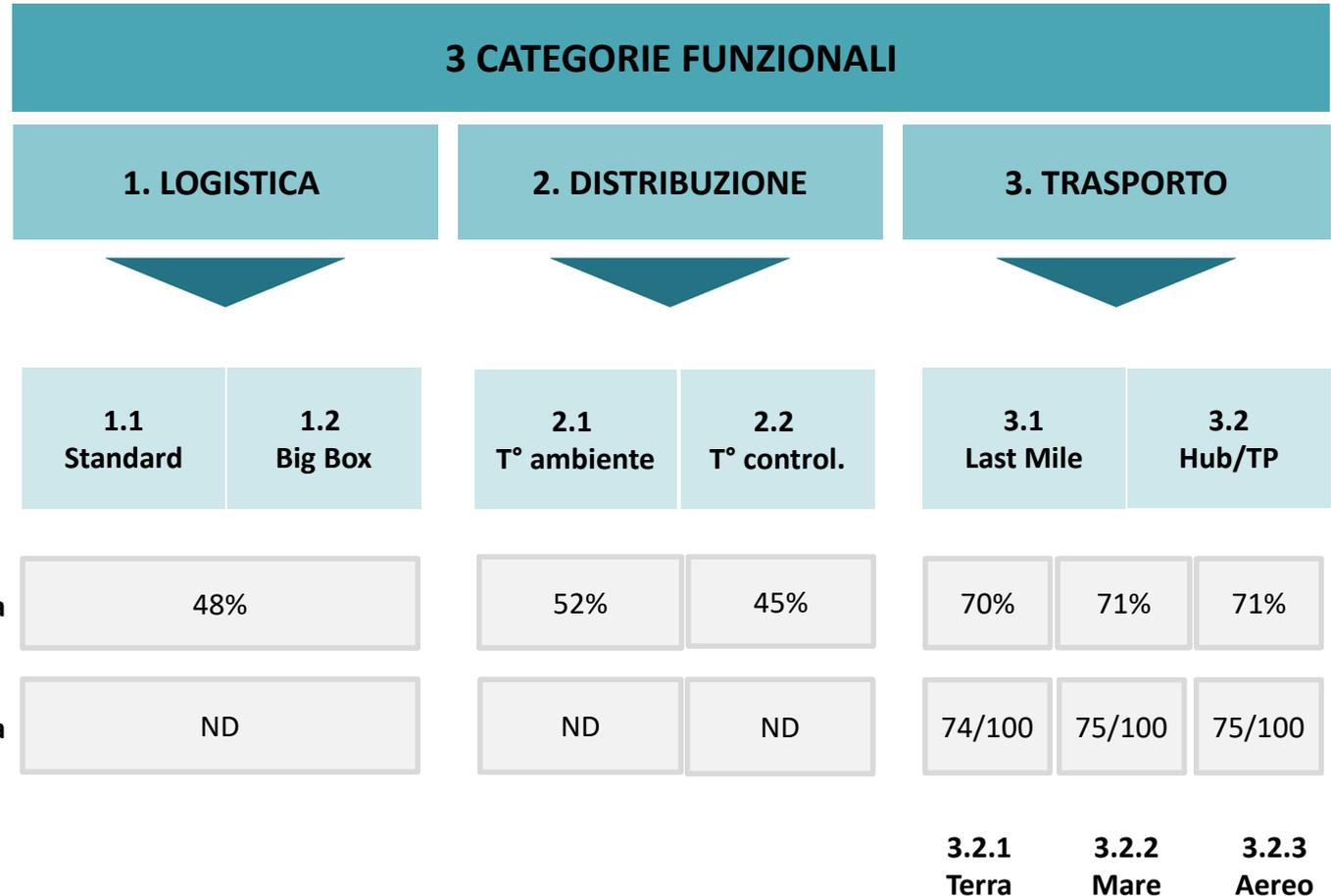
Esempio: DHL Global Forwarding



Località: Pozzuolo Martesana (MI)

Dimensioni: 28.700 m²

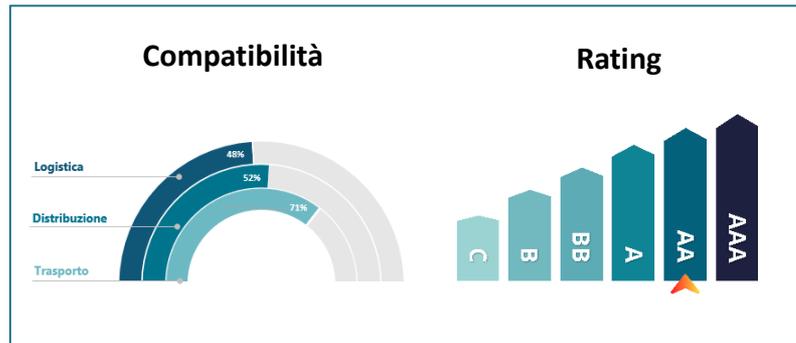
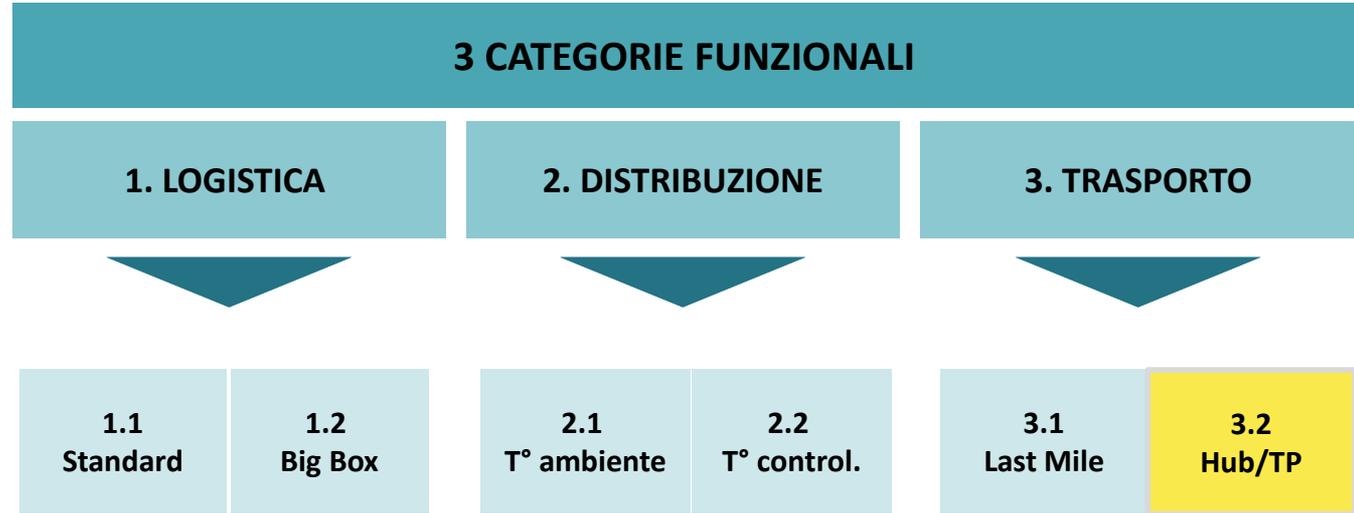
Anno: 2010



Esempio: DHL Global Forwarding



Località: Pozzuolo Martesana (MI)
Dimensioni: 28.700 m²
Anno: 2010



Compatibilità	70%	71%	71%
Qualità	74/100	75/100	75/100
Rating	AA		

Indice del report:



Caratteristiche dell'immobile

1. LOCATION

- 1.1 Contesto di riferimento
- 1.2 Accessibilità

2. ESTERNO

- 2.1 Piazzali e aree esterne
- 2.2 Baie di carico

3. EDIFICIO

- 3.1 Forma e dimensioni
- 3.2 Struttura

4. INTERNO

- 4.1 Uffici e aree interne
- 4.2 Dotazioni impiantistiche

Risultati del sistema di rating

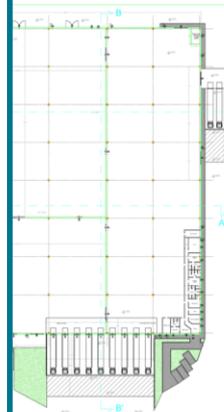
- I. L'indice di qualità
- II. Il grado di compatibilità
- III. Aree di miglioramento

Documentazione fornita

Nota metodologica

stico secondo il modello OSIL - LIUC Business School

azzino è stato parzialmente utilizzato dall'operatore
r stoccare materiale per conto di clienti del vicino



ura prefabbricata in calcestruzzo. I tamponamenti
pannelli prefabbricati in cemento armato (senza
tanze del tamponamento è pari a 1,06 W/m²K.

izzato con cemento fotocatalitico (Tecno 42,5 di
materiale innovativo che permette di:

tempo le caratteristiche estetiche degli immobili,
venti di pulizia e di manutenzione;
trazione di sostanze inquinanti come ad esempio i
emissioni degli automezzi;
cità di batteriostaticità, antimuffa ed antialga (prove
1)

con struttura *Bac Acier*. L'illuminazione naturale è
periture verticali.

42,5-R (Italcementi, prodotto Tecno 42,5)

il modello OSIL - LIUC Business School

DELL'IMMOBILE to iano Terme (PT)



ne effettuata dai ricercatori della LIUC
chool attribuisce all'immobile **5 stelle**.
a dei punteggi ottenuti sui 4 ambiti di
modello di valutazione è pari a **83%**.

2. Esterno

Elevata profondità dei piazzali di
manovra, circolazione degli
automezzi in senso antiorario,
moderne baie di carico/scarico e
illuminazione su tutto il perimetro.

2. ESTERNO

3. Edificio

Layout e pianta regolare; ampia
maglia strutturale, elevata altezza
sottotrave ideale per stoccaggio
intensivo. L'immobile è
frazionabile ed espandibile
(ulteriori 4.000 m² disponibili)

Prof. Fabrizio Dallari

Volle rendere questo attestato non più valido.

stico secondo il modello OSIL - LIUC Business School

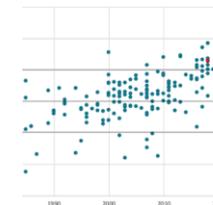
spione di magazzini censiti da OSIL

ragrafo 1.4, solo il 13% dei magazzini in Italia, censiti
mobiliare Logistico del Centro sulla Logistica e il Supply
a LIUC Business School, ha conseguito un punteggio
do pertanto un rating a 5 stelle.

o, grazie alle sue caratteristiche strutturali e alle
ntra a pieno titolo tra i magazzini cosiddetti di classe
vocancy quasi nulla e da valori unitari di affitto per
spetto alla media.

tano il punteggio complessivo attribuito al magazzino
"sanzionità dell'immobile, realizzato nel 2018 e che si
) di manutenzione. Come si nota dal grafico riportato
la qualità dei magazzini analizzati dall'Osservatorio
delle migliori dotazioni tecnologiche e costruttive che
più complessivo.

i censiti, il magazzino di Fossetto (evidenziato in rosso
tra quelli con un punteggio di 5 stelle, in linea con la
a come la qualità stia crescendo nel tempo:
lo i 57 magazzini realizzati negli ultimi 10 anni,
dei magazzini a 5 stelle passa dal 13% (sul totale



) i singoli ambiti di valutazione della qualità, i risultati
n qualità nella struttura dell'edificio e impianti per i
n la funzionalità di stoccaggio.

presenta un punteggio sopra alla media per quanto
i la struttura (vedi punteggio in rosso nella Figura 5.2),
punteggio di poco superiore alla media del campione,
e della location sono al di sotto del livello medio
e di OSIL (79%).



Valuta la qualità del tuo magazzino

OSIL - Osservatorio sull'immobiliare logistico

Per informazioni
mail osil@liucbs.it web: www.osil.it