

474

4 NOVEMBRE 2023

IL SETTIMANALE
de il Quotidiano

NATISSA SGR

RESIDENZIALE,
LOGISTICA E NPL NEI
RADAR DEL CEO E GM
GIANLUCA PAONESSA

MICHAEL PAGE

I PROFESSIONISTI
PIÙ AMBITI DEL
MERCATO DEL
LAVORO DEL RE

SFRE: LA LOGISTICA ESCE DAGLI SCHEMI TRADIZIONALI

IL CEO **FILIPPO SALIS** SPIEGA L'EVOLUZIONE
DI PROGETTO, TECNOLOGIA E SOSTENIBILITÀ



SOMMARIO



ARTICOLI

PAGINA 16

GLI STANDARD DELLA LOGISTICA 4.0

di Marco Luraschi

PAGINA 21

CDR CAMELOT: I PASSI AVANTI SU ACCORDI COLLABORATIVI, CONTRATTUALISTICA E CRITERI ESG, BUILD TO RENT

di Cristina Giua

PAGINA 31

NATISSA SGR: PRONTI A COGLIERE NUOVE OPPORTUNITÀ NEL MERCATO ITALIANO

di Patrizio Valota

PAGINA 35

MICHAEL PAGE: ECCO LE PROFESSIONI PIÙ RICERCATE DEL REAL ESTATE

di Marco Luraschi

PAGINA 40

HOUSING AFFORDABILITY: FOTOGRAFIA DELLO STATO DELL'ARTE IN ITALIA

di Alberto Pini, Avalon



RUBRICHE



EDITORIALE



LE DIRETTE



APPUNTAMENTI



CHI VIENE E CHI VA



QTV

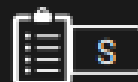




GLI STANDARD DELLA LOGISTICA 4.0

*Il percorso innovativo di SFRE raccontato
dal CEO e Fondatore Filippo Salis*

di Marco Luraschi





Guarda tutte le
schede dei progetti
immobiliari in
cui è coinvolta SFRE

CLICCA QUI

SFRE è una società Project & Construction Management, nata nel 2016 a Milano, che nel corso di questi anni di forte espansione per il settore logistico, core-business della compagnia, è cresciuta moltissimo ricoprendo molti ruoli in ambito ingegneristico ed edile, con particolare attenzione al Project Management, e con un focus su sostenibilità e sicurezza. Abbiamo intervistato il fondatore **Filippo Salis** anche per capire quale sarà il futuro di SFRE e quale momento sta vivendo il comparto logistico dopo il boom degli ultimi anni.



*I trend che si erano
imposti nel 2022
risultano confermati
diventando standard
per gli immobili di
una logistica 4.0:
automazione,
robotica, intelligenza
artificiale e
sostenibilità*

LA LOGISTICA VIVE ANCORA UN PERIODO DI ESPANSIONE, MALGRADO IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI QUEST'ANNO ABBA RALLENTATO UN PO' IN TUTTI I COMPARTI. COME HA RISPOSTO IL SETTORE LOGISTICO ALLE SFIDE CHE SI SONO PALESATE NEL 2023?

La logistica è un settore che sta continuando a dimostrare la sua resilienza, nonostante il ridimensionamento del mercato degli investimenti dovuto all'inflazione, all'aumento degli oneri finanziari, dei tassi di interesse, dei costi delle aree e dei costi di costruzione. A fare da contrappeso, però, interviene l'aumento dei canoni di locazione ed un'elevata richiesta di spazi da parte dei



tenant, quest'ultima dettata da una crescita costante della domanda. I trend che si erano già imposti nel 2022 risultano confermati diventando, ad oggi, standard indiscussi per gli immobili di una logistica 4.0: automazione, robotica, intelligenza artificiale e sostenibilità.

”

I progetti che più ci hanno coinvolto sono stati quelli in cui siamo dovuti uscire dagli schemi, trovare delle strade alternative e concepire non più delle semplici big box

**PER SFRE IL 2023
CHE ANNO È STATO?
QUALI PROGETTI STATE
SEGUENDO E SU
QUALI INVECE STATE
LAVORANDO PER IL
2024?**

Per SFRE il 2023 è stato un anno sfidante, in cui ci si è dedicati alla progettazione di immobili con le caratteristiche ESG e non solo, poiché si è rimasti sempre attenti e ricettivi verso le

innovazioni tecnologiche, per soddisfare una domanda del mercato che è sempre in evoluzione. I progetti che più ci hanno coinvolto sono stati quelli in cui siamo dovuti uscire dagli schemi, trovare delle strade alternative e concepire non più delle semplici big box, bensì degli immobili che potessero essere percepiti in maniera positiva, come valore aggiunto per il territorio che li avrebbe accolti. L'innovazione e la sostenibilità rappresentano, quindi, il connubio che abbiamo cercato di garantire nelle nostre attività, progettando "contenitori" capaci di ospitare al loro interno un contenuto sempre più importante, con un'elevata presenza di robotica e tecnologie; al contempo, la direttrice da seguire è quella tracciata dalla crescente sensibilità agli imperativi ESG, che incentivano a pensare gli spazi sempre più rispettosi dell'ambiente in cui si inseriscono e delle persone che li vivono.





La logistica è un settore notoriamente impattante dal punto di vista ambientale: ed è proprio per questo motivo che ha l'opportunità di rappresentare un buon esempio su questioni ambientali e sociali

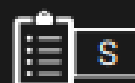
DA QUALCHE ANNO LA LOGISTICA È DIVENTATA UN ESEMPIO DI GRANDE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ: COSA VUOL DIRE OGGI SVILUPPARE UN IMMOBILE LOGISTICO CHE RISPONDA AI CRITERI ESG?

La logistica è un settore notoriamente impattante dal punto di vista ambientale, ed è proprio per questo motivo che ha l'opportunità di rappresentare un buon esempio, grazie alle scelte che è in grado di prendere tenendo in largo conto le questioni

ambientali e sociali. Esempi in tal senso sono la riconversione e la riqualificazione di immobili, che rispondono alla logica di preferire interventi su aree già utilizzate, anziché aree cosiddette "greenfield", per evitare il consumo di suolo vergine. In fase progettuale, costruttiva e di manutenzione, vanno tenuti ben saldi i criteri ESG, attenendosi scrupolosamente a strategie che implementino l'idea di uno sviluppo sostenibile da un punto di vista ambientale e che vada a beneficio della Società nella sua interezza.

VI SARESTE ASPETTATI QUALCHE ANNO FA CHE IL COMPARTO LOGISTICO SAREBBE DIVENTATO, ANCHE PER IL CALO DI ALTRE ASSET CLASS, IL PRIMO (O UNO TRA I PRIMI) TRA QUELLI RELATIVI AI VOLUMI DEL MERCATO CORPORATE?

Il ruolo fondamentale ricoperto ad oggi dal settore logistico è spiegato, anche, alla luce della continua e costante espansione del mercato dell'e-commerce, quest'ultimo, trainato e sostenuto da una fortissima domanda dei consumatori; gli utenti finali, infatti, si mostrano sempre





Guarda l'intervista della
QITV a Filippo Salis
in occasione del Forum di
Scenari Immobiliari 2023

”

I data center sono un elemento importante nel panorama tecnologico attuale e futuro, ma credo che vadano intesi come un settore in espansione

più esigenti e desiderosi di ricevere la merce che ordinano, il tutto nel minor tempo possibile. Ciò che va senz'altro riconosciuto alla logistica è la capacità di sposare un'ottica di flessibilità, velocità ed efficienza, e di ripensarsi ogni qualvolta la Società ed i suoi bisogni evolvono.

IL FUTURO SONO I NODI INFRASTRUTTURALI DEL SUD? O ALTRI SETTORI AFFINI ALLA LOGISTICA TRADIZIONALE COME I DATA CENTER?

Il Sud Italia rappresenta sicuramente una sfida e, contemporaneamente, un'opportunità per la logistica. A fianco delle difficoltà che sono presenti in questa parte di territorio - penso

ad esempio alle infrastrutture meno sviluppate e ad un'economia meno dinamica - non vanno però sottovalutati anche quelli che sono i punti attrattivi, ad esempio, la presenza di porti come quelli di Napoli, di Bari e di Gioia Tauro che possono diventare strategici nel trasporto internazionale; la crescita continua che sta avendo il mercato dell'e-commerce in quella che è una grandissima fetta della penisola. I data center, invece, sono certamente un elemento importante nel panorama tecnologico attuale e futuro, ma credo che vadano intesi come un settore in espansione, che però cresca in parallelo e assolutamente non in sostituzione del comparto della logistica.

