

IL GIORNALE DELLA LOGISTICA

PROTAGONISTI # IDEE # SOLUZIONI # TECNOLOGIE PER LA SUPPLY CHAIN



Da sinistra: Caterina Panteghini, CO-CEO SFS; Filippo Salis, CEO e Founder SFRE; Nicola Salis, CEO e Founder SFE; Denis Zaffaroni, CEO e Founder SFCM

SFSE – Services for Sustainable Energy: una nuova carica di energia

Non c'è intervista in questi ultimi mesi che non prenda avvio con domande del tipo: cosa sta succedendo in questo momento nel mercato? Quali sono le prospettive nel breve periodo? Quali sfide ci si trova ad affrontare? Non si tratta di semplici domande di rito, ma della necessità sempre più pressante di raccogliere il punto di vista dei professionisti del settore per cercare di fare chiarezza in un quadro decisamente incerto, sfuggente. Con questo obiettivo, poter avere l'opinione di **Filippo Salis, CEO e Founder di Gruppo SFRE – società di Project & Construction Management** – ci consente di avere il polso del mercato del real estate logistico e avere una chiave per interpretare i trend in atto nel comparto logistico più in generale. "Il Q4 2023 si è chiuso – come d'altra parte già ci si aspettava – con una flessione dei volumi delle transizioni in ambito real estate logistico. Contestualmente, però, è proseguito il trend positivo di richieste di locazione di immobili logistici di grado A. Gli affitti sono passati da valori medi di 50-55 €/mq a 60-65 €/mq e, sebbene vi sia un tentativo da parte dei conduttori di ricontrattare i canoni al ribasso, il valore rimane alto proprio perché è la qualità dei prodotti proposti a crescere sempre più, al livello di mercati tradizionalmente più evoluti, quali Germania e Francia, ma oggi decisamente pareggiati. Se la qualità è la stessa, i valori di locazione – intorno agli 85-90 euro/mq – sono ancora superiori rispetto al mercato italiano: improbabile, quindi, pensare a un ribasso e infatti vediamo che **gli sviluppatori nostri clienti o nostri partner come Gruppo Weerts sono coerenti nelle proprie proposte commerciali difendendo il valore di quanto offerto al mercato.** E il mercato sta dando loro ragione: impossibile tornare ai canoni pre-Covid perché non solo il mercato è cambiato ma gli immobili stessi sono molto cambiati e la sostenibilità è decisamente uno degli elementi trainanti questo cambiamento. **Gli immobili logistici immessi**

sul mercato italiano sono oggi quasi tutti certificati LEED Gold o Platinum e BREEAM Excellent e addirittura si inizia a parlare di BREEAM Outstanding. Un livello qualitativo da non dare per scontato perché, se guardiamo al mercato RE logistico internazionale – penso a Cina, Stati Uniti o alla stessa Europa – non tutti gli sviluppi raggiungono questi livelli di sostenibilità”.

Opportunità importanti

Veniamo all’attualità più stretta. “Il Q1 2024 è partito in positivo”, riprende a spiegare Filippo Salis, “stimolato anche dalle aspettative che riguardano un possibile taglio dei tassi. Se la BCE ancora non si è sbilanciata in questa direzione, Banca d’Italia ha mostrato maggior ottimismo. D’altra parte, in questo momento ci sono capitali fermi in attesa di avere maggiori sicurezze, ma anche investimenti opportunistici che spingono per muovere le cose e puntano su nuovi sviluppi. Non avremo, probabilmente, volumi di sviluppo pari a quelli di 2022 e inizio 2023 quando i grandi fondi volevano diversificare e vedevano nella logistica interessanti opportunità speculative, ma anche per il 2024 l’attenzione verso la logistica si manterrà alta. La crescita non si è fermata e non si fermerà: possiamo dire che si sta assestando. Tra i trend cui porre l’attenzione, vi sono i cambiamenti in atto sul fronte utenza dove vediamo un ruolo sempre più preponderante per gli owner occupier. **La tendenza, infatti, è per magazzini di proprietà gestiti in modo diretto, cui si combina un interesse crescente per l’automazione.** Tutti aspetti che vanno a ridefinire in modo importante le specifiche dei nuovi immobili e che hanno un impatto sulla sostenibilità a tutto tondo. **Investire in automazione oggi, infatti, significa investire in ESG con risvolti sia economici, sia ambientali sia sociali.**

Più in generale, vediamo che c’è fermento e sono sicuro si concretizzeranno opportunità importanti nel real estate logistico. Per farlo, **credo che l’immobiliare dovrà puntare sempre più su aree brownfield, convertendo aree industriali abbandonate in nuove strutture destinate ad attività light industrial – perché oggi la logistica e i suoi servizi a valore aggiunto non possono che essere inquadrati in questo modo – perché questa strategia consente di combinare più vantaggi:** non solo un minor impatto ambientale e una miglior valorizzazione delle relazioni con il territorio, ma anche un significativo abbattimento dei tempi burocratici e quindi di realizzazione. **Esempi concreti sono quanto realizzato a Casei Gerola, in precedenza sito occupato da una vecchia fornace e oggi immobile certificato LEED Platinum; o a San Gervasio, nel bresciano, dove siamo impegnati in un progetto di rigenerazione di un’area precedentemente occupata da una struttura commerciale”.** La sostenibilità, dunque, paga? “Se è ben progettata e ben integrata non vi è dubbio che sia profittevole e che porti benefici oggettivi e condivisibili. E da questa consapevolezza nasce **SFSE, la nuova società parte di Gruppo SFRE dedicata alle energie sostenibili**”, risponde Salis, anticipando la nostra domanda successiva.

I poli logistici diventano poli energetici

“**SFSE ha come idea fondante l’intuizione che i poli logistici possano e, anzi, debbano diventare poli energetici a tutti gli effetti.** E ci tengo a sottolineare”, puntualizza Salis, “come nel panorama immobiliare, nell’esperienza che **la logistica sta maturando nella decarbonizzazione vi sia tantissimo che possa essere ripreso e valorizzato in altri ambiti.** Pensiamo, infatti al valore che un immobile logistico può sviluppare integrato in una delle **CER – Comunità Energetiche Rinnovabili**, pronte finalmente a diventare realtà concreta alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale a gennaio 2024 del Decreto MASE n. 414 del 07/12/2023 che stimola la nascita e lo sviluppo delle Comunità energetiche rinnovabili e dell’autoconsumo diffuso in Italia.

Oggi”, prosegue Salis, “si possono creare CER con capacità energetica fino a 1 MW: sono poche le realtà, oltre alla logistica, che possono disporre di superfici tanto estese da ospitare una copertura di pannelli fotovoltaici che abbia una produzione tanto importante; per contro, mi basta un magazzino da 10mila mq per arrivare a questo risultato. L’energia prodotta può essere condivisa all’interno della comunità a favore delle realtà del territorio: il Comune di riferimento, infatti, può sia utilizzarla per alcune strutture pubbliche come le scuole, sia destinarla a sostegno delle famiglie in fascia di reddito più bassa, a rischio povertà energetica. **Questa finalmente è la S di ESG concreta e misurabile: l’impatto dell’azione positiva sul territorio in termini di sostenibilità è, infatti, facilmente quantificabile e può essere inserito da parte delle aziende di logistica nei propri bilanci di sostenibilità**”.

È il momento di accelerare

La decarbonizzazione è un percorso che coinvolge tutte le realtà, ma vediamo che aziende diverse si muovono a velocità e secondo strategie differenti. “Sono percorsi che convergeranno necessariamente. **Chi fa logistica e deve fare i conti con lo Scope 3 (dove sono contemplate, per esempio, tutte le emissioni della catena di fornitura) può mettere a bilancio soluzioni per la produzione di energia sostenibile come il fotovoltaico.** Con il solare si può poi fare un passo avanti ulteriore e utilizzare il fotovoltaico per la produzione di **idrogeno green** che alimenti carrelli elevatori e in futuro, camion e furgoni. Su questo punto stiamo lavorando con un grande player dell’automotive e credo che la logistica abbia un grandissimo potenziale da esprimere, bisogna lavorare a livello sistemico. In alcuni parchi logistici – di dimensioni particolarmente estese ed inseriti in un contesto più agricolo – si può anche esplorare il tema delle **biomasse**. Vi sono poi tutte le opportunità offerte dall’evoluzione dei materiali di costruzione, penso per esempio ai nuovi tipi di **cemento in grado di assorbire le emissioni**”.

C’è molto, quindi, che può essere fatto in direzione di una sempre maggior sostenibilità, ma a che punto siamo? E dove si può arrivare? **“Questo è l’anno giusto per accelerare e il primo passo è proprio diffondere una nuova cultura nell’immobiliare logistico e concepire, come già premesso, i parchi logistici come veri e propri poli energetici”**, sottolinea con convinzione Filippo Salis. “Il tema energia è centrale in ogni nuovo progetto per la logistica e **con SFSE vogliamo mettere a fattor comune le nostre competenze e abilitare nuove opportunità**. I tempi sono maturi per attuare un vero e proprio switch, a vantaggio dell’intero sistema. L’asset class logistica ha tutto ciò che serve per governare questo cambiamento, deve farsi trovare pronta”.

Francesca Saporiti