

E PIACENTINO IL MEGA CE. DI DELLA UPIM

Occupa 54 mila mq, dà sul fronte autostrada e alla sua realizzazione hanno concorso Deka Immobilien, Engineering 2K e Realty Vailog.



di **Carlo Walder**
carlo.walder@gmail.com

Pontenure (in provincia di Piacenza) ha di recente ospitato l'inaugurazione del nuovo centro distributivo nazionale di Upim, un immobile di 54.000 mq frutto degli accordi presi nel 2008 tra gli sviluppatori immobiliari italiani di Vailog, il fondo immobiliare tedesco Deka Immobilien GmbH quali investitori e la stessa Upim, utilizzatrice finale. La costruzione è stata affidata a Engineering 2K di Assago (Milano), tra i leader italiani di costruzioni immobiliari logistiche con numerosi progetti già portati a termine nelle zone di Piacenza, Novara, Frosinone, Bologna, Rovigo e altre.

L'immobile è ubicato sul fronte dell'autostrada A1 (Milano - Bologna), nelle vicinanze del casello di Piacenza Sud; presenta caratteristiche di ultima generazione, sia in fatto di ottimizzazione di stoccaggio delle merci sia in termini di eco compatibilità, aspetto che sta molto a cuore alle tre società coinvolte. A livello immobiliare rappresenta il centro distributivo ideale: ha una forma con pochi spazi inutilizzati, presenta un'altezza di 12,40 metri, 78 bocche di carico su tre fronti, impianto sprinkler ESFR, raccordo ferroviario, portineria 24 ore al giorno, parcheggi auto e camion e su-

perficie uffici. Da segnalare l'importante investimento, sia in termini economici sia tecnici, effettuato per installare un mega impianto fotovoltaico che occupa l'intera superficie del tetto. L'operazione di Pontenure dimostra che, se ben organizzata e articolata, con tempistiche e ruoli ben definiti, nonché il quotidiano dialogo tra cliente fi-

Si tratta di una struttura di ultima generazione anche dal punto di vista dell'eco-compatibilità

nale (logistico), sviluppatori più costruttori e investitori, si ottengono risultati eccellenti quanto a efficienza e risparmio, sia per lo sviluppo e la costruzione sia per l'utilizzo quotidiano dello "strumento" magazzino.



Luca Coppola
UPIM
"Il centro massimizza l'efficienza della supply chain"

Abbiamo intervistato i manager delle tre società coinvolte nel deal. "Upim dice Luca Coppola, direttore logistico della nota catena di negozi -ha scelto di muovere a Pontenure le sue attività logistiche centrali e di far costruire ex-novo il centro logistico per scegliere

una location posizionata in modo ottimale per massimizzare l'efficienza della supply-chain e potersi permettere di riprogettare l'intero layout e tutte le attività operative interne, affinché fosse in linea con il modello logistico-distributivo che l'azienda ha deciso di adottare. L'impianto presenta poi un'ubicazione ideale per accessibilità degli automezzi, essendo vicino all'asse autostradale. Questo fatto è fondamentale dal momento che la struttura piacentina è l'unico centro distributivo nazionale, dal quale serviamo 9 transit point dislocati principalmente nel centro-sud Italia. Da qui gestiamo due filoni commerciali: le collezioni stagio-

nali (articoli per la casa, abbigliamento, profumi, ecc.) che influiscono per l'85% delle nostre attività e le merceologie (prodotti continuativi, intimo, calze, ecc.) per il 15%. All'interno dell'immobile abbiamo installato un sorter che occupa in pianta circa 5.600 mq, con un nastro da 90 cm di lato e una capacità di trasportare colli da 1 hg a 90 kg di peso, grazie al quale riusciamo a movimentare 11.000 articoli all'ora. Sono 4,5 milioni i capi appesi che movimentiamo all'anno, stoccandoli su due livelli e con impianto di condizionamento automatico. Tutti i 54.000 mq dell'impianto sono riscaldati con termoconvettori aerei che permettono alle circa 200 persone occupate giornalmente tra dipendenti e cooperative di lavorare nelle migliori condizioni. Molto importante è stata per la nostra decisione anche la possibilità di avere un raccordo ferroviario esterno al magazzino che non togliesse spazio alla superficie di stoccaggio. Per Upim utilizzare il raccordo significa 3-4 treni a settimana in uscita, per circa 3.000 vagoni all'anno. Altresì importante la sicurezza dell'impianto, che è

CHI HA COSTRUITO L'IMMOBILE

Engineering 2K è una società per azioni, costituita nel 2000 e facente parte del gruppo FBH. Opera nei settori industriale, terziario, civile e urbanistico con una specializzazione consolidata nel comparto dell'immobiliare logistico. Presente sul mercato, in veste di general contractor, offre una gamma completa di servizi, dalla progettazione alla realizzazione di impianti *chiavi in mano*. Al suo interno è prevista anche una divisione *facility management* che coordina l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria in esclusiva per primari operatori logistici ubicati su tutto il territorio nazionale. Engineering 2K ha un forte orientamento al cliente cui offre soluzioni di ingegneria e studi di fattibilità personalizzati con particolare attenzione alle tematiche di innovazione, risparmio energetico e rispetto ambientale. E' oggi tra i leader di mercato italiani, grazie alla realizzazione di quasi un milione di metri quadrati, registrando un fatturato in costante crescita, nel 2008 vicino a 60 milioni di euro. E' certificata ISO 9001:2000 e nel 2008 ha ottenuto l'attestazione S.O.A. per l'esecuzione di lavori pubblici.

completamente recintato e sorvegliato 24 ore al giorno".



Eric Veron
REALTY VAILOG
"Un immobile bello ed efficiente in pochi mesi"

il deal Upim - Vailog - Deka nasce principalmente grazie all'esperienza e al "track records" ricco di successi di Vailog, società italiana di sviluppo immobiliare quotata alla Borsa di Milano co-

me Realty Vailog, che hanno convinto Upim a sceglierla come sviluppatore dell'immobile più strategico per la sua attività distributiva. Eric Veron, managing director di Vailog spiega che è parte della strategia aziendale avere una "land bank" di terreni pronti per essere sviluppati a seconda delle richieste dei clienti. "Lo sviluppo immobiliare di Pontenure - dice - nasce con l'acquisizione del terreno nel 2005 e con il relativo iter procedurale di richiesta permessi, analisi tecniche e due diligence. Una volta firmato l'accordo con Upim nella seconda metà del 2008 e definite le specifiche con un capitolato preciso, abbiamo cominciato a lavorare sul sito che era privo di tutte le urbanizzazioni necessarie per un immobile logistico di 54.000 mq. In pochi mesi siamo riusciti a fornire una struttura bella, efficiente e funzionale. E' dotata di un impianto fotovoltaico di 2,8 megawatt di potenza di dimensioni identiche alla superficie del tetto dell'immobile, frutto di un investimento di circa 12 milioni di euro ed è l'impianto più grande sul tetto di un singolo immobile industriale in Italia; ridurrà le emissioni di CO2 di 1.600 tonnellate all'anno. Come per gli immobili di Castel San Giovanni, anche Pontenure otterrà la certificazione ambientale internazionale BREEAM". >





Ludovico Calchi Novati
DEKA IMMOBILIEN
“Puntiamo su edifici moderni”

Con un portafoglio italiano complessivo dal valore di 800 milioni di euro all'interno del quale ci sono anche uffici e un hotel a Milano, Deka Immobilien GmbH è il fondo immobiliare tedesco facente parte del gruppo Deka Bank, proprietario del magazzino di Pontenure e partner finanziario di Vailog nella transazione. Ludovico Calchi Novati, rappresentante Deka Immobilien in Italia, rimarca il fatto che la sua società investe in immobili logistici nel nostro Paese fin dal 2003 con l'acquisizione del complesso di Castel San Giovanni (Piacenza) di 100.000 mq e che l'investimento di Pontenure, con l'acquisizione di un immobile moderno, ecocompatibile, con adeguate connessioni ferro-gomma, un'ottima visibilità dall'autostrada, nonché un “prime tenant” come Upim, è la conferma del consolidamento della presenza della sua azienda nel nostro Paese. *“La forza di Deka – chiarisce Calchi Novati – consiste nel fatto di non avere necessità di finanziamenti bancari per le sue nuove acquisizioni, dal momento che autofinanzia con la raccolta autonoma di fondi. Siamo così in grado di continuare a valutare nuove opportunità e investire in ottimi prodotti a prezzi inferiori rispetto agli anni scorsi e con una minore concorrenza. Le caratteristiche degli immobili logistici che cerchiamo sono l'alta qualità e la modernità; si tratta di costruzioni con una superficie minima di 40.000 mq e un'altezza minima di 10,5 m sotto tetto, flessibili in pianta con struttura cross-docking e un numero di bocche di carico adeguato, superficie uffici (di circa il 5%) e terreno in proporzione (doppio dell'immobile) con ottime strade di accesso e ubicazione. Per quello che riguarda il conduttore, come nel caso di Upim, cerchiamo clienti solidi e dinamici con contratti di locazione per almeno '6+6' anni, meglio ancora se '9+6'. La crisi economica non ci spaventa perché stiamo valutando altri potenziali acquisti “logistici” in zone che reputiamo strategiche quali Milano, Bologna, Roma e lungo l'autostrada Torino-Venezia, sempre però con un occhio alla qualità dell'immobile e al potenziale inquilino”.* ■