

10/03/2021

## Qualità, sostenibilità e resilienza nel futuro dei magazzini per il pharma

Si è tenuto oggi il webinar “**Logistica immobiliare e pharma in tempi di pandemia: mercato e tendenze raccontati dai player del settore**” organizzato da **World Capital** e **Assologistica Cultura e Formazione** (ramo formativo di Assologistica), in collaborazione con la **LIUC Business School**.

Un confronto tra autorevoli player del settore, che ha visto la partecipazione di **Michele Palumbo**, Supply Chain Professor and Executive Advisor, **Mila De Iure**, Direttore Generale di Assoram, **Sandro Innocenti**, Senior Vice President, Country Manager Italy di Prologis, **Fabrizio Dallari**, Direttore dell’Osservatorio sull’immobiliare logistico, LIUC Business School, **Paola Vercesi**, CEO di Autotrasporti Vercesi e **Roberto Martinelli**, Head of Logistic & Industrial Department di World Capital.

Dal webinar, introdotto da **Renzo Sartori**, Vice Presidente di Assologistica, e moderato da **Andrea Faini**, CEO di World Capital, è emerso che la pandemia ha sottolineato il tema della **sostenibilità**, non solo ambientale, ma anche sociale, e della **resilienza** della macchina logistica. In piena crisi emergenziale, infatti, la filiera ha svolto un ruolo fondamentale nell’approvvigionamento dei prodotti medicali e non solo, grazie anche al contributo di **partner di qualità**.

Soffermandosi sulla **Supply Chain del Pharma**, focus dell’intervento, dall’incontro è emerso che la rete distributiva deve far fronte a tre grandi sfide: **la trasparenza, la resilienza e la sostenibilità**. Quanto al tema della trasparenza, oggi la supply chain Pharma risulta molto più evoluta rispetto a molti altri settori, infatti attraverso la stampa di etichette collo con al loro interno un **tag RFID**, è possibile, ad esempio, avere sotto controllo, in tempo reale, la merce in transito lungo l’intero percorso distributivo.

In merito al tema della resilienza, il settore Pharma ha dimostrato un elevato grado di maturità autoregolamentandosi attraverso l'adozione di un **indicatore sintetico di resilienza** approvato dal consorzio di filiera DAFNE. Attraverso l'LSLC vengono messi a disposizione dei committenti dati cruciali sulla governance e business continuity, sulle buone pratiche (GxP) e sulla sostenibilità ambientale e sociale, perché i criteri di scelta dei partner non si limitino solo al miglior prezzo.

Un esempio di sostenibilità è il **Green Pallet** in plastica riciclata, una soluzione intelligente che mira al **recupero di rifiuti plastici poliaccoppiati destinati alla discarica (se non finiscono in mare) con l'obiettivo di creare un'economia circolare**, mediante un processo di **riutilizzo dei bancali**.

Durante l'incontro non si è parlato soltanto di logistica del Pharma, ma anche di **immobiliare logistico**, importante driver dell'attività. Fino a poco tempo fa gli immobili logistici per il Pharma destavano qualche preoccupazione agli occhi degli investitori, per via delle personalizzazioni richieste dagli operatori logistici: locali a temperatura controllata e celle frigorifere minavano la riutilizzabilità del magazzino.

Tale scenario, tuttavia, sta cambiando e oggi gli **immobili di logistica farmaceutica** sono **molto richiesti**, anche a fronte della recente introduzione della prassi vaccinale. Ne è un esempio il nuovo "**Green Thermo Park Vercesi**" di Pozzuolo Martesana (MI), case study presentato nel corso dell'evento, un hub di circa 30.000 mq innovativo a temperatura controllata, di proprietà di Prologis e interamente locato a Autotrasporti Vercesi.

Si tratta di un immobile che racchiude tutte le caratteristiche richieste oggi dagli operatori logistici farmaceutici: **ambienti a temperatura controllata, temperature fredde**, fino a **celle frigorifere a temperatura sottozero**, con **impianto fotovoltaico**, che permetterà un ridimensionamento dei costi energetici.

Image: MAGAZZINI%20LOGISTICA%283%29.jpg

Dagli interventi del webinar è emerso che oggi la domanda si orienta sempre più su **immobili di qualità**, elemento analizzato e misurato **dall'Osservatorio Immobiliare Logistico (OSIL) della LIUC Business School** attraverso un innovativo modello di rating. Tale sistema di valutazione prende in considerazione **4 ambiti** per determinare la qualità assoluta e relativa di un magazzino: **location** (contesto di riferimento e prossimità reti di trasporto), **esterno** (piazzali, aree esterne e baie di carico), **edificio** (forma e dimensioni e struttura), **interno** (uffici e spazi accessori, dotazioni impiantistiche).

I dati elaborati dall'Osservatorio Immobiliare Logistico confermano che lo stato di salute degli immobili logistici in Italia è generalmente positivo, trend che trova conferma anche nei valori immobiliari, soprattutto di nuova costruzione.

A confermarlo sono i dati del **Borsino Immobiliare della Logistica**, redatto da World Capital in collaborazione con Nomisma: il 95% delle chiusure delle trattative avviene entro l'anno, la percentuale di sconto maggiormente utilizzata si aggira tra il 10% e il 20% e gli spazi più richiesti dagli operatori logistici sono le superfici comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq (38%).

Spostandoci sugli **investimenti immobiliari logistici**, dal 2007 al 2015 i volumi erano molto contenuti, mentre dal 2016 si assiste ad un **netto rialzo**; conferma che il prodotto logistico porta grande appeal nei portafogli degli investitori.

"La logistica deve essere considerata un servizio essenziale. La pandemia ha sfatato un po' il mito dell'invincibilità, mettendo in luce la fragilità macro economica del mondo e la vera faccia delle imprese. In futuro si dovrà puntare sugli investimenti e sulla ricerca per essere in grado di far fronte ad altre eventuali crisi" ha dichiarato **Renzo Sartori, Vice Presidente di Assologistica**.

"Gli immobili logistici sono destinati ad assomigliare sempre meno spesso a degli scatoloni senza tecnologia, dovendo anzi arricchirsi di tecnologia ed automazione per incontrare le esigenze delle classi di meri più resilienti. La logistica farmaceutica, in particolare, sta diventando molto importante come risulta dagli investimenti di Prologis Italia nel 2020: rispetto ad investimenti in sviluppi ed acquisizioni di poco inferiori ai 100 M€ il 40% di questi è stato concentrato sul farmaceutico" dichiara **Sandro Innocenti, Senior Vice President, Country**

## **Manager Italy di Prologis.**

“In questo periodo di emergenza sanitaria mettiamo a disposizione per la logistica del farmaco il nostro nuovissimo Green Thermo Park Vercesi e tutti i nostri automezzi sono pronti per la sfida del trasporto del vaccino Covid-19. Il nostro innovativo magazzino permette lo stoccaggio con temperature controllate differenziate fino a – 25 gradi con autorizzazione GMP rilasciata da AIFA” ha **dichiarato Paola Vercesi, CEO di Logistic Vercesi.**

“La sfida della trasparenza, ovvero la visibilità in tempo reale, tocca in maniera particolare il settore del Pharma, coinvolgendo fattori importanti quali temperatura, aspetti qualitativi, geolocalizzazione dei prodotti, sicurezza e sostenibilità. In una situazione complessa come quella che stiamo vivendo, elementi come la trasparenza, la resilienza e la sostenibilità sono delle best practice che, grazie a tutti i player del settore, ci lasciano sperare in un futuro migliore” ha commentato **Michele Palumbo, Supply Chain Professor and Executive Advisor.**

“La logistica healthcare, che Assoram rappresenta, come ogni settore imprenditoriale, è chiamata ad attrezzarsi per reggere le sfide in atto: riorganizzazioni aziendali che aumentano la resilienza mettendo a frutto le esperienze apprese e le attività sperimentali messe in campo fin dalle prime chiusure; innovazione digitale al servizio della tracciabilità e della sicurezza dei flussi, una forte attenzione alla sicurezza ma anche agli aspetti di sostenibilità ambientale (tra le priorità anche del Next Generation). Mai come in questo periodo, l’unione è un dovere a tutela del Paese e noi come Associazione abbiamo collaborato attivamente su vari fronti creando tavoli e partnership con altre associazioni di rappresentanza anche a livello europeo” commenta **Mila De Iure, Direttore Generale, Assoram Associazione Nazionale degli Operatori Commerciali e Logistici della distribuzione primaria health.**

Image: MAGAZZINI%2810%29.jpg

“L’Osservatorio Immobiliare Logistico da anni studia la qualità dei magazzini, attraverso un modello di rating sviluppato grazie ai principali player del settore. Quest’anno la nostra ricerca

ha scelto di occuparsi delle caratteristiche che rendono un magazzino salubre, risk-free, dal punto della Health & Safety, temi fondamentali oggi. Inoltre stiamo ultimando l'Atlante della logistica, che prevede la mappatura sul territorio nazionale dei principali immobili ad uso logistico" ha dichiarato **Fabrizio Dallari, Direttore dell'Osservatorio sull'immobiliare logistico, LIUC Business School.**

"Nonostante l'effetto della pandemia, la logistica rimane un mercato molto stabile, ma allo stesso tempo dinamico e vivace. Oggi il prodotto immobiliare logistico rappresenta un asset molto corteggiato dagli investitori e ciò comporta un'esigenza in futuro di aumentare lo stock" ha commentato **Andrea Faini, CEO di World Capital.**