

11/03/2020

## Parla Roberto Piterà, country manager Italy di Gazeley

Gazeley, tra i principali investitori e specialisti di sviluppo di infrastrutture logistiche e parchi per la distribuzione, lo scorso anno ha deciso di ritornare nel mercato italiano con l'apertura di una sede milanese e la nomina di Roberto Piterà alla direzione di Gazeley Italia. Piterà ha il ruolo di country manager per l'Italia, sotto la direzione di Fabrice Cervoni, general manager del Sud Europa. "Il ritorno nel nostro Paese segna l'inizio di una nuova tappa per Gazeley, che da fine 2017, anno dell'acquisizione dell'azienda da parte di GLP (Global Logistics Properties), porta avanti un ambizioso programma di espansione – esordisce Piterà - Dall'iniziale presenza in Gran Bretagna, Francia e Germania, da subito (novembre 2018) la nuova Gazeley ha riaperto gli uffici in Spagna e quindi (giugno 2019) in Italia. A oggi Gazeley è il "veicolo" europeo di GPL, che invece è un leader globale, con forte presenza in Asia e negli Usa. La società ha una visione di lungo periodo e non di pura speculazione e ciò influenza la sua strategia aziendale: non scendiamo a compromessi in termini di localizzazione e qualità degli immobili, che vogliamo durino al di là dell'andamento del mercato".

Image: PITERA%283%29.jpg

### Come declinate questa strategia in Italia?

**Piterà:** Anche in Italia puntiamo ad acquistare terreni in posizioni e situazioni dove siamo sicuri che il mercato assorba quanto possiamo offrire; vogliamo costruire immobili con forte focalizzazione sulla qualità e un'attenzione particolare alla sostenibilità, non solo ambientale, ma anche sociale. Una visione quest'ultima molto innovativa nel nostro settore. Addirittura in certi mercati, come quello britannico, Gazeley realizza già immobili "WELL-ready" (nel 2018, Altitude nel Magna Park Milton Keynes è stato il primo immobile logistico "WELL-accredited" nel mondo) sia a livello di sede che di magazzini logistici, dove

viene garantito il “benessere” delle persone sul posto di lavoro.

### **Da chi è composto il team italiano?**

**Piterà:** Attualmente assieme a me nel team ci sono Elisabetta Terzariol, responsabile del marketing e della comunicazione, Marco Belli, senior development director, Alberto Carampin, construction director e Saverio Unganìa, investment associate. In arrivo a metà aprile il finance manager e, entro l’anno si aggiungerà un asset-property manager.

### **E veniamo agli immobili: quali sono i vostri progetti?**

**Piterà:** La nuova Gazeley di fatto parte da zero in Italia e anche i magna park non fanno più parte del nostro portafoglio. Stiamo per effettuare acquisizioni (sia come immobili che come terreni) nelle aree milanese, bolognese e lodigiana. Oltre a Milano, Bologna, Roma e corridoio veneto, location imprescindibili se si fa logistica, ci piacerebbe crescere in quelle che definiamo aree da “prime regional market”, ovvero Firenze, Torino e Genova. Siamo anche favorevoli a una nostra presenza nel Sud (Napoli, Bari e Catania), ma prima vogliamo consolidarci al Nord.

### **Quali reputa siano le tendenze di mercato più significative in atto?**

**Piterà:** Mancanza di prodotto (per via del notevole e costante assorbimento), con vacancy molto bassa e domanda forte di spazi da locare, sia come immobili che come terreni. Il tutto nell’ottica di soluzioni di più elevata qualità e con una buona tenuta dei livelli di locazione. Anche come investimenti il mercato ha molto appeal, con un conseguente aumento dei prezzi. L’Italia è un mercato relativamente nuovo per gli investitori: ha tenuto, è molto più trasparente che in passato e dove c’è ancora tanto da fare. C’è poi da tenere presente che dopo una giusta legge sul contenimento del consumo del suolo, sta per essere introdotta una legge del riuso di suolo che consentirebbe di recuperare fino al 60% di oneri di urbanizzazione intervenendo su immobili brownfield.

Image: A80J0688\_7728\_edited-27.jpg

### **[Altitude, il magazzino Gazeley “WELL-accredited” a Milton Keynes, fuori Londra](#)**

**Quali sono i fattori di contesto che stanno maggiormente impattando sugli immobili di logistica?**

**Piterà:** Il passato è l'e-commerce, che deve solo continuare a strutturarsi, pur avendo rappresentato la più grande rivoluzione nella catena logistica di questi ultimi tempi. Il presente subisce l'impatto della robotica, che ha preso piede e si spingerà a sostituire il lavoro umano in attività ripetitive e poco intelligenti. Forma, localizzazione a dimensione dell'immobile in tempi recenti hanno subito modifiche per via soprattutto dell'e-commerce, con strutture dai 3-5 mila mq fino ad arrivare addirittura allo scantinato. Per contro, da questo minimo si passa al massimo di immobili che non potendo più occupare grandi spazi (300 mila mq) si sviluppano su più livelli, realizzazione considerata da sempre bestia nera per chi costruisce immobili logistici, ma anche questo tabù è andato in soffitta. Oggi ci sono immobili che possono arrivare fino a 5 livelli (30 metri di altezza) per oltre 200 mila mq di superficie. Ce ne sono già in costruzione anche in Italia. In futuro impatterà tanto la robotica più spinta perché oggi c'è carenza di forza lavoro. E questo avrà effetti sulla struttura interna dell'immobile. L'altro tema dirompente è rappresentato dalla sostenibilità, tema che sta entrando nel DNA di molte aziende utilizzatrici assieme a quello della circolarità.

**Cosa obietta a chi sostiene che siete arrivati ultimi e forse in ritardo nel mercato italiano?**

**Piterà:** Rispondo che può essere vero, ma che questo ci spinge con decisione a qualificarci: intendiamo fare le cose seriamente, vogliamo disporre di un portafoglio con cui presentarci nel modo migliore ai nostri clienti ai quali offrire un catalogo di qualità, senza escludere la possibilità di realizzare anche soluzioni su richiesta. Vogliamo portare aria nuova in un mercato che per sua natura è impattante, ma con scelte e soluzioni che abbiano conseguenze le più light possibili.

Image: Altitudesunset.jpg

**Altitude, il magazzino Gazeley "WELL-accredited" a Milton Keynes, fuori Londra**

**Chi è Gazeley**

E' tra i principali investitori e specialisti di sviluppo di infrastrutture logistiche e parchi per la distribuzione in Europa, con un portafoglio di 2.1 milioni di metri quadrati nei mercati strategici della logistica del Regno Unito, Germania, Francia, Spagna e Paesi Bassi. Oltre al suo portafoglio operativo, che è al 98% concesso in locazione a clienti blue chip quali Amazon, UPS e Volkswagen, Gazeley ha una land bank che consente lo sviluppo di ulteriori 2.8 milioni di metri quadrati. Gazeley è la piattaforma europea di GLP. In Italia ha sede nel

centro di Milano, in un immobile Leed in via Broletto 16.

### **Chi è GLP**

E' un gestore di investimenti leader a livello globale specializzato in investimenti nella logistica e in tecnologia correlata, con 66 miliardi di dollari di asset gestiti in fondi immobiliari e di private equity in tutto il mondo. Il fondo immobiliare della società è uno dei più grandi al mondo, con una superficie gestita di 73 milioni di metri quadrati.

### **Ornella Giola**