27 Gennaio 2016

Intervista al Senior Vice Presidente e Country Manager italiano di Prologis

Dott. SANDRO INNOCENTI

- **Prologis è il principale sviluppatore a livello mondiale di immobili logistici. Come sta evolvendo il mercato immobiliare della logistica italiana e internazionale?**
  La principale evoluzione è rappresentata dall'e-commerce che sostituisce gli immobili retail con gli immobili logistici. Gli immobili logistici diventano più grandi e più raffinati, con soluzioni tecniche volte ad ottimizzare la movimentazione di merci destinate direttamente ai consumatori anziché ad altri magazzini. La "reverse logistics" (la gestione dei resi) assume più importanza e richiede ulteriori spazi dedicati nei magazzini.

- **In Italia, Prologis possiede 1 mln di mq (corrispondenti a 37 immobili) su un totale di 54 mln sparsi tra Europa, America e Asia. Ci sono previsioni di ulteriori sviluppi europei e, in modo particolare, in Italia?**
  Il principale obiettivo di Prologis in Italia nel prossimo biennio è riprendere a fare nuovi sviluppi, dopo una pausa che dura dal 2011, a causa della crisi economica e di una scarsa competitività nel nostro paese. Oggi c'è più fiducia nel nostro paese e l'interporto di Bologna, dove abbiamo acquisito 12 immobili (11 dalla società Interporto di Bologna SpA e d 1 da Sifte Berti Srl - oltre 130.000 mq nel solo 2015) rappresenta la location ideale per realizzare nuovi immobili nel nostro paese.

- **Quali sono le strategie che stanno muovendo il mercato della logistica? L'Italia, in questo settore, come si posiziona rispetto al resto del mondo?**
  L'Italia non è baricentrica in Europa e ha un sistema di porti che deve migliorare la competitività per intercettare i flussi di merce in transito dal canale di Suez. Per il momento, è una logistica destinata al consumo interno delle merci, che però può evolvere in senso europeo se i porti italiani diventeranno più competitivi.

- **Quali sono le caratteristiche che gli immobili di nuova generazione devono possedere per far fronte ai cambiamenti che stanno avvenendo nel mondo logistico e del trasporto? Citiamo ad esempio lo sviluppo dell'e-commerce, questo come si riflette sulle strutture immobiliari?**
  Gli immobili dedicati all'e-commerce vanno personalizzati sulle richieste del conduttore che li utilizzerà. L'immobile diventa meno "generalista". Questo può non piacere agli investitori istituzionali e sconsigliare gli sviluppi senza un conduttore identificato in anticipo. D'altro canto, però, le durate contrattuali tendono ad allungarsi, restituendo agli investitori la riduzione di attrattiva conseguente alla maggior specializzazione.

- **A Febbraio 2015 è stata conclusa un'importante operazione immobiliare per Prologis, con l'acquisizione di 11 immobili di proprietà della Società Interporto Bologna S.p.A.. Quali sono stati i fattori attrattivi dell'infrastruttura bolognese?**
  Interporto di Bologna è una struttura che funziona e risponde alle esigenze degli utilizzatori di spazi ai fini della logistica. Ci sono i magazzini per la logistica, quelli per i corrieri, ci sono i terminal ferroviari ed i piazzali per la sosta dei mezzi e la movimentazione dei container; è collegato alla autostrada, alla ferrovia ed organizzato in un layout funzionale; c'è possibilità di espansione ed una gestione trasparente. Era inevitabile che attraesse l'interesse degli operatori immobiliari del settore, in particolare di quelli internazionali, tanto è vero che abbiamo dovuto superare un'agguerrita concorrenza per completare la nostra acquisizione. Siamo convinti che l'attrattività dell'Interporto di Bologna sia destinata ad aumentare nel tempo e la presenza al suo interno rappresenta un aspetto fondamentale nella strategia di Prologis in Italia.

- **Come si inserisce Bologna INTERPORTO nella strategia nazionale ed internazionale di Prologis?**
  Ho detto che l'Italia ha della capacità inespresse in campo logistico europeo. Ma anche non considerando queste potenzialità, a livello di disponibilità di spazi logistici si notano forti dissimmetrie fra nord e sud, ed in particolare fra Roma e Milano. Riteniamo che la logistica guarderà con crescente interesse verso Roma, dove oggi c'è carenza di strutture immobiliari moderne, ed è per questo motivo che stiamo investendo anche in quell'area. In uno scenario orientato sui due principali poli dei consumi nazionali, Milano e Roma, e stante l'esigenza di trasferire i trasporti merci dalla gomma alla rotaia, Bologna ed il suo Interporto intermodale occupano una posizione baricentrica, quindi strategica.

GRAZIE PER LA COLLABORAZIONE!