

Può sembrare semplice decidere dove posizionare un centro di distribuzione e che tipo di magazzino sia necessario; invece prima di poter trovare la soluzione giusta esistono delle questioni molto complesse da valutare.

Quando si cerca una proprietà la sua localizzazione è uno degli aspetti principali da valutare. Ciò è ancor più vero quando si vuole aprire un nuovo centro distributivo, dato che la localizzazione avrà un effetto considerevole sul risultato finale, influenzando variabili quali il costo della manodopera, i tempi di consegna, i livelli dello stock e i costi di trasporto.

Non è facile sapere dove cominciare quando si devono prendere in considerazione tanti fattori così diversi.

Secondo la maggior parte degli esperti del settore immobiliare e della logistica, la cosa migliore è iniziare con un'analisi generale dei vari aspetti per definire in prima approssimazione dove si desidera operare, ad esempio in quale nazione, paese o zona, per arrivare poi a decidere in modo preciso la localizzazione, prendendo in considerazione diverse variabili, quali ad esempio la localizzazione dei vostri clienti migliori. E' una buona idea essergli il più vicino possibile, dato che i tempi di consegna e i costi di trasporto saranno ridotti al minimo. È bene tenere in mente però il fatto che i clienti vanno e vengono!

È ugualmente importante prendere in considerazione dove si trovano i vostri fornitori: più siete lontani più aumenteranno i costi che dovranno essere aggiunti alla fattura per la consegna. Probabilmente anche i tempi saranno più lunghi.

Dopo essersi fatti un'idea generale dove localizzare il proprio magazzino, è necessario considerare altri fattori più specifici, tra i quali uno dei più importanti riguarda la manodopera.

La regione che avete in mente, per esempio, può offrire abbastanza personale per le vostre necessità? In caso negativo, potreste essere in competizione per il personale di cui avete bisogno con altre attività già operanti in quella zona.

Dovrete anche prendere in considerazione quali abilità potrà offrire il personale del luogo. Ci sono operativi esperti nel settore del magazzino, oppure trovare le persone giuste sarà un grosso problema?

I salari rappresentano naturalmente un altro aspetto importante. Possono esserci infatti differenze considerevoli da una regione all'altra che possono arrivare anche al 20%.

Se andate in una zona dove già operano diverse altre attività di distribuzione, la competizione per il personale che ne risulterà potrebbe portarvi ad una guerra dei salari con le altre ditte; il costo diventerà quindi più alto.

Un altro aspetto, associato ai precedenti, che dovete tenere presente è la dimensione dell'attività che intendete iniziare. Attualmente c'è la tendenza a sovradimensionare i magazzini: ciò può essere una buona idea dal punto di vista finanziario in quanto genera economie di scala. Bisogna però tenere presente che maggiori sono le dimensioni, maggiore è il numero di dipendenti che dovrete impiegare. In generale, si può stimare un impiegato per ogni 100 m2 di magazzino, quindi uno stabilimento di 50.000 m2 probabilmente necessiterà di 500 persone - una richiesta considerevole per il mercato locale del lavoro, indipendentemente dal fatto che ci siano oppure no altri magazzini nelle vicinanze.

*Jon Sleeman, impegnato nel reparto ricerca logistica di King Sturge, un consulente immobiliare:*

**“Gli stabilimenti più grandi necessitano di più manodopera. In un magazzino di 50.000 m2, avrete bisogno di 500 persone o anche più; se vi trovate in un luogo dove già esistono diversi magazzini simili, ciò ovviamente rappresenta una richiesta considerevole per il mercato locale della manodopera”.**

Inoltre si consiglia di prendere in considerazione la possibilità di dover trasferire il personale da altri magazzini già esistenti. Questo fattore potrebbe diventare importante se ne aprite uno nuovo a centinaia di chilometri di distanza e già possedete del personale con abilità specifiche che desiderate continuare ad impiegare. Se andate troppo lontano probabilmente il personale specializzato non sarà molto interessato a seguirvi!

Un altro aspetto importante da considerare è l'infrastruttura locale per i trasporti; in generale più siete vicini ad una strada, ferrovia, aeroporto o porto, più le cose diventeranno facili per voi. Quale sarà la modalità di trasporto prevalente dipenderà soprattutto dalla localizzazione dei vostri clienti e fornitori, oltre che dalla modalità che utilizzate attualmente. In genere la strada rappresenta la



### 1. NYK, Magazzini Raggruppati, Regno Unito

Se andate in una zona dove già operano diverse altre attività di distribuzione, la competizione per il personale che ne risulterà potrebbe portarvi ad una guerra dei salari con le altre ditte.

### 2. Prologis, Kettering, Regno Unito

Un altro aspetto importante da considerare è l'infrastruttura locale per i trasporti; più siete vicini ad una strada, ferrovia, aeroporto o porto, più le cose diventeranno facili per voi.

### 3. Tiner, Palmela, Portogallo

Al momento in Europa c'è una larga offerta di magazzini di varie metrature e tipologie all'interno delle quali potrete senz'altro trovare ciò che risponde alle vostre esigenze. **Immagine Principale: Prologis, Wakefield, Regno Unito** Dovrete anche assicurarvi che ci sia abbastanza spazio attorno alla costruzione per garantire il parcheggio e il movimento dei mezzi privati dei dipendenti e dei veicoli commerciali.

modalità più utilizzata, considerando che comunque le fasi di terminalizzazione dei prodotti spediti per mezzo di ferrovia, mare o aereo avvengono su gomma.

*Rita Varela, Dirigente di Tiner s.g.p.s., società leader nel settore internazionale dei finanziamenti e dell'edilizia:*

**“La maggior parte dei centri logistici in Portogallo sono concentrati in zone che offrono un accesso eccellente per strada o ferrovia. In tempi recenti, le zone attorno all'aeroporto di Ota hanno attirato l'interesse di investitori stranieri importanti”.**

Nel prendere in considerazione la rete stradale attorno al magazzino bisogna anche guardare ai piani futuri di sviluppo delle infrastrutture. Ad esempio un progetto triennale di allargamento di un'autostrada che passa vicino alla localizzazione prescelta potrà dare dei vantaggi a lunga scadenza, ma potrebbe anche causare gravi problemi durante la fase di costruzione, rendendo difficili i collegamenti e rallentando le consegne.

Naturalmente le scelte localizzative dipenderanno anche da considerazioni circa la disponibilità di aree adatte, il loro costo, nonché la tipologia di magazzino che intendete aprire.

Inoltre, più è grande il centro di distribuzione che intendete costruire, minori saranno le opzioni localizzative a vostra disposizione, in quanto non tutte le zone geografiche hanno disponibilità di aree adeguate ai vostri scopi. Prendete in considerazione anche il fatto che in un centro distributivo l'area coperta rappresenta tipicamente soltanto il 40% dello spazio totale necessario. Pertanto se avete necessità di 50.000 mq coperti dovrete disporre di un'area di almeno 12.000 mq. Un'area considerevole! Dovrete anche assicurarvi che ci sia abbastanza spazio attorno alla costruzione per garantire il parcheggio e il movimento dei mezzi privati dei dipendenti e dei veicoli commerciali; non dimenticate inoltre di prendere in considerazione una possibile futura espansione. L'area che avete scelto, anche se adesso vi sembra molto grande, potrebbe diventare insufficiente in un breve arco di tempo.

*Les Beaumont, consulente senior per The Logistics Business, una società specializzata nella consulenza logistica:*

**“L'interesse per le questioni ambientali continuerà ad aumentare; sono consapevole del fatto che molte aziende ancora non pensano a questi aspetti, ma probabilmente dovrebbero incominciare a farlo dato che normativa ambientale continuerà ad aumentare e sarà sempre più stringente”.**

Come se tutto ciò non fosse abbastanza, potreste essere influenzati nelle vostre scelte da altre questioni come ad esempio quelle ambientali riguardanti l'emissione di gas serra e i consumi di energia. Per esempio, alcuni appaltatori ora usano tecnologie alternative come pannelli solari, turbine a vento e sistemi di raccolta dell'acqua piovana per diminuire i consumi di acqua ed energia.

L'interesse nei confronti di questi argomenti da parte dell'opinione pubblica e dei legislatori è crescente, ne consegue che è meglio anticipare i tempi, mettendosi

in regola ed operando scelte ad elevata compatibilità ambientale.

Un altro fattore da tenere in considerazione è il prezzo dei terreni che, come per la manodopera, variano molto tra i diversi paesi europei: con differenze che possono arrivare ai 700.000 – 800.000 € per ettaro.

Di nuovo, dipende dalle circostanze individuali se conviene accettare i costi addizionali di trasporto che potrebbero risultare da un centro di distribuzione localizzato in un'area i cui i terreni sono più economici, piuttosto che pagare un prezzo più alto per il terreno risparmiando però poi sui costi di trasporto.

*Roberto Pennini, Geometra della Società Par.Co srl:*

**“I terreni in vendita in questo momento hanno costi abbastanza alti dati dal fatto che solitamente queste zone sono acquistate da Società Immobiliari che si accollano i costi di urbanizzazione e disbrigo di tutte le pratiche di progettazione per poi rivenderli a lavori ultimati”.**

Naturalmente è anche necessario decidere se acquistare un magazzino già esistente oppure costruirne uno nuovo. È facile vedere i lati positivi e negativi di entrambe le soluzioni. Costruire un magazzino nuovo, ad esempio, vi permetterà di tararlo esattamente sulle vostre esigenze, ma richiederà più tempo e sforzi nel periodo iniziale. D'altra parte avvalersi di un magazzino già esistente potrebbe significare non avere a disposizione una configurazione ottimale, ma con il vantaggio di ridurre drasticamente i tempi di ingresso.

Se cercate un edificio nuovo già costruito al momento in Europa c'è una larga offerta di magazzini di varie metrature e tipologie all'interno delle quali potrete senz'altro trovare ciò che risponde alle vostre esigenze.

Molti però sono stati costruiti su progetti standard e quindi quasi certamente non adatti a scopi speciali. Inoltre molto probabilmente per queste proprietà si richiedono periodi d'affitto più lunghi che per quelle di più vecchia costruzione, tipicamente il contratto d'affitto di una proprietà nuova è di 15 anni, contro i tre - quattro anni di un edificio di vecchia costruzione.

Un'altra decisione da prendere riguarda la scelta se comprare o affittare il magazzino. Ciò chiaramente dipende da molti fattori, quali le disponibilità finanziarie della vostra società e le decisioni circa il loro impiego che potrebbe indirizzarsi, ad esempio, verso lo sviluppo di nuovi prodotti, piuttosto che su campagne di marketing o in altre attività.

Spesso la scelta si indirizza verso l'affitto in quanto esso non pone il problema della vendita qualora si decidesse di cambiare magazzino. Un contratto d'affitto, d'altra parte, ha una scadenza. Bisognerà quindi affrontare una trattativa per il suo rinnovo che comporterà molto probabilmente un suo aumento nel tempo.

Essere proprietari facilita gli interventi di ristrutturazione in quanto intervenite su un vostro immobile, inoltre il suo valore in conto capitale può accrescersi anche considerevolmente nel tempo.