



SERVIZI

La valenza strategica del pilotage evoluto

Mentre si torna a parlare da più parti di segnali di ripresa del mercato immobiliare, risulta evidente che la crisi degli ultimi anni ha avuto effetti di ampia portata nell'ambito dell'industria dei centri commerciali, che non ha peraltro ancora assorbito lo shock causato da stretta creditizia e congiuntura economica, pur avendo superato la fase di più acuta emergenza. Alcune conseguenze di carattere generale sono sotto gli occhi di tutti e possono essere riassunte con il termine "selezione": un processo manifestatosi in maniera trasversale, che ha il merito di avere riportato in primo piano i fondamentali e le competenze specialistiche, troppo spesso trascurate nel recente passato e indi-

UN APPROCCIO ORGANICO ALLA CONDUZIONE DELLE ATTIVITÀ TECNICHE E LOGISTICHE PRE-APERTURA ASSICURA BENEFICI TANGIBILI

spensabili per fare fronte alle sfide del presente. Perché uno shopping center è un organismo complesso, che richiede una piena comprensione delle sue specificità e un approccio professionale, a tutti i livelli, lungo l'intera catena del valore. Se chi ben comincia è a metà dell'opera ("location, location, location!", recitano i sacri testi), non c'è dubbio che per completarla (in

senso figurato e materialmente) è necessario fare ricorso ai migliori strumenti. Al riguardo, il ruolo del pilotage è basilare. In breve, si tratta di "condurre" tutte le attività tecniche e logistiche che concorrono alla creazione di un centro, dall'inizio dei lavori fino alla sua inaugurazione, interagendo nell'arco del ciclo con molteplici soggetti (committenti, proprietari, progettisti, direzione lavori, società di commercializzazione, operatori, fornitori di prodotti e di servizi). Il tutto al fine di garantire un'apertura che sia in linea con gli obiettivi prefissati e con le tempistiche programmate, nel rigoroso rispetto dei budget assegnati. Un aspetto, quest'ultimo, di stringente attualità: ottimizzare il rapporto tra costi e benefi-

ci è infatti un'esigenza sentita da parte di tutti gli operatori. Sappiamo che ogni centro commerciale in costruzione presenta un variegato insieme di problematiche, destinate a moltiplicarsi e ad acuirsi man mano che si procede, arrivando a toccare lo zenit nelle fasi finali. Soltanto l'intervento di tecnici specializzati, nel quadro di una regia unitaria, consente di risolverle al meglio, evitando contestualmente di sprecare risorse. In sintesi: l'approccio organico che contraddistingue il pilotage evoluto, vero e proprio marchio di fabbrica di Spazio Futuro Group, permette di avere la certezza dei risultati, realizzando allo stesso tempo economie di scala.

L'operatività sul campo

L'individuazione preliminare delle criticità e il costante monitoraggio dell'avanzamento dei lavori rappresentano fattori decisivi in cantieri che tendono per loro natura all'entropia. Sulla scorta delle analisi effettuate a monte e via via aggiornate, a ciascuna delle squadre di pilotaggio impegnate sul campo vengono assegnati specifici incarichi: dall'esame e approvazione dei progetti, alla consegna delle aree; dalla supervisione delle singole unità commerciali e degli allestimenti, al controllo di gestione delle attività più disparate, che vanno dalla movimentazione delle merci, alla verifica, raccolta e smaltimento dei materiali di risulta, comprendendo anche ulteriori funzioni complementari (pulizie, guardiania ecc.). Un sofisticato sistema di reporting informatico ci fornisce un quadro esaustivo dello stato di fatto in qualunque momento. Le squadre impiegate, riconoscibili dalla "maglia" aziendale e punto di riferimento

per chiunque si trovi in situ, sanno sempre con assoluta precisione dove, come, quando, con chi e con quali forze, attrezzature e macchinari bisogna agire. Ogni membro delle stesse, oltre a ricoprire un preciso ruolo, s'interfaccia con i colleghi, essendo

ne, rallentamenti di sorta o, peggio, un blocco. Perché anche un problema in apparenza piccolo, se trascurato, rischia di ripercuotersi su tutti i passaggi successivi. La massimizzazione dell'efficienza nella gestione dei flussi di merci e di materiali, in



dunque in grado, in caso di necessità, di subentrare nell'espletamento di altri compiti, dando così risposte certe e in tempo reale alle differenti esigenze.

L'efficienza dei flussi

A titolo esemplificativo, tutte le movimentazioni, operazioni e lavorazioni non devono e non possono subire, per nessuna ragio-

ingresso e in uscita, costituisce quindi un elemento essenziale ai fini dell'armonico svolgimento delle diverse componenti operative. Pertanto, dedichiamo particolare attenzione alla necessità di assicurare che mezzi e personale possano operare fluidamente, senza interferire con le altre attività di cantiere, in modo tale che nessuno rechi danni alle strutture interne ed esterne o crei

I pilotage di Spazio Futuro Group

Centro Commerciale	Provincia	Committente	Anno	Negozi	Mq
San Martino 2	Novara	LSGII	2002	90	35.000
Aprilia 2	Latina	LSGII	2003	100	35.000
Auchan Cuneo	Cuneo	GCI Auchan	2004	75	50.000
Adriatico	Venezia	LSGII	2004	135	55.000
Auchan Cesano Boscone	Milano	GCI Auchan	2005	55	25.000
Le Vigne	Cosenza	Agorà	2005	25	12.000
Auchan Giugliano	Napoli	Innova (GCI - Cualbu)	2005	100	80.000
Corte Santa Maria	Sassari	Agorà	2006	32	15.000
Porto degli Ulivi *	Reggio Calabria	Agorà	2006	62	25.000
Le Zagare	Catania	Agorà	2006	22	10.000
Multiplex Medusa	Milano	Agorà	2006	26	5.500
Le Ginestre *	Catania	Agorà	2007	30	10.000
Auchan Cinisello Balsamo	Milano	Gallerie Cinisello	2007	104	55.000
Ibleo	Ragusa	Altarag (Altaarea)	2007	70	30.000
Campania	Caserta	Corio	2007	180	80.000
Auchan Olbia	Olbia-Tempio	GCI Auchan	2007	40	10.000
Centauro	Chieti	Agorà	2007	30	12.000
Bari Blu *	Bari	Agorà	2007	50	25.000
Auchan Monza	Monza e Brianza	GCI Auchan	2008	70	30.000
Rho Center	Milano	Rho Immobiliare (Aedes)	2008	50	20.000
Euroma 2	Roma	LSGII2	2008	224	70.000
Outlet Palmanova	Udine	Marangi Immobiliare	2008	90	15.000
Le due valli	Torino	Altapinerolo (Altaarea)	2008	70	30.000
Napoli Dock *	Napoli	Intership	2008	45	6.000
Sidicinum	Caserta	Kent	2009	52	24.000
Shopping Center Antegnate	Bergamo	Iniziativa 13 (Premium Retail)	2009	100	40.000
Forum Palermo	Palermo	Multi Development	2009	117	28.000
Auchan Napoli via Argine	Napoli	ICN (GCI - Cogei Costruzioni)	2010	83	14.000
Auchan Porte di Catania	Catania	ICOM (GCI - Immobiliare Europea)	2010	160	53.000

* Collaborazione

situazioni di pericolo.

E' poi fondamentale che macerie e materia-



li di risulta siano raccolti e smaltiti in maniera centralizzata, prevenendo l'incontrollata dispersione di scarti. Il nostro lavoro inizia dalla valutazione dei percorsi interni ed esterni, individuando quindi le zone più idonee per baie di carico e oasi ecologiche e mettendo a disposizione i mezzi (muletti, merli, piattaforme elevatrici, nastri trasportatori ecc.) e gli operai effettivamente richiesti, nel segno dell'ottimizzazione.

Un procedimento applicato anche ai rifiuti prodotti, da noi raccolti in appositi cassoni in pvc, sulla base di una differenziazione integrale, in modo tale da rispettare principi ecocompatibili, limitando al contempo gli oneri di discarica. Sono trascorsi otto anni dal nostro esordio come "pilota". Dopo

avere condotto all'apertura San Martino 2, shopping center sito a Novara (en passant, una sfida vinta per conto di Lsgii, filiale italiana della transalpina Lsgi, guidata da Robert de Balcan, uno dei protagonisti assoluti della scena europea), Spazio Futuro Group ha avuto la possibilità di collaborare con i principali player del settore, imponendosi come riconosciuto leader di mercato. E il successo delle nostre ultime realizzazioni testimonia ancora una volta la valenza strategica del pilotage evoluto. Un motivo d'orgoglio che non ci induce però a riposare sugli allori: come sempre, siamo proiettati verso il futuro.

Roberto Bramati

(Presidente di Spazio Futuro Group)