

## **Un nuovo business: I MAGAZZINI TEMPORANEI**

**Enrico Mendace**

Sinceramente non ne conosco il vero motivo, ma per quanto spazio una famiglia possa disporre, una dispensa, una cantina o addirittura un magazzino, si trova sempre "roba" con cui riempirli e lo spazio non è mai abbastanza.

Forse è questo lo spunto da cui è nata l'idea di creare il business dei *Magazzini Temporanei* nel Regno Unito (*Temporary warehouse oppure selfstorage*) dove è nata e sviluppata. O forse è dovuto ad una differente mentalità delle popolazioni anglosassoni, tale per cui questa attività ha trovato facilmente una sua collocazione naturale.

Già consolidata in alcuni Paesi Europei (Inghilterra ovviamente, ma anche Olanda), l'attività dei Magazzini Temporanei sta ora cercando nuovi mercati potenziali, affacciandosi in Francia, Italia e Spagna.

Nel nostro Paese sono attive solamente 2 società di questo nuovo settore; una di queste, in particolare, ha "aperto i battenti" solamente dal mese di Maggio 2001.

In sintesi, cosa si intende per Magazzini Temporanei?

Queste Aziende offrono ai loro potenziali utenti piccoli magazzini (anche di soli 10 metri quadrati) in affitto per un periodo minimo di 1 mese, all'interno di un immobile "ad hoc", con tutta una serie di piccoli locali, controllati 24 ore su 24, con i dovuti sistemi di sicurezza ed antincendio e con l'accesso consentito solamente al personale autorizzato dall'utente.

Chi sono i potenziali Clienti? In genere sono privati (circa il 70%), che per un breve periodo hanno bisogno di piccoli spazi dove immagazzinare mobilio, biciclette, pianoforti, ecc., che temporaneamente non hanno posto, ad esempio durante un trasloco di casa.

Ma prende sempre più consistenza una clientela "business", piccole Aziende esercizi commerciali e professionisti, che necessitano di locali dove depositare merce, documenti, prodotti finiti per un breve periodo di tempo (ad esempio, in caso di esubero di materiale e/o in caso di trasferimento della sede operativa).

In genere, le Aziende specializzate in questo business, acquistano immobili che vengono radicalmente ristrutturati ed adattati alle nuove esigenze; il personale impiegato è molto ridotto, poiché le operazioni di carico/scarico dei materiali vengono direttamente eseguite dagli utenti. In genere, l'Azienda mette a disposizione mezzi di trasferimento merce (carrelli elevatori, transpallet). Talvolta, alcune Aziende offrono servizi ausiliari, come ritiro e consegna merce, noleggio furgoni, ecc..

### **Descrizione tecnica**

In genere si tratta di immobili ristrutturati, inizialmente completamente sgombri e successivamente adattati allo scopo tramite divisori in lamiera grecata, per costituire i piccoli magazzini, numerati e con porte di accesso indipendenti.

Generalmente gli immobili hanno caratteristiche molto differenti e variegata, poiché sono sempre edifici riadattati alla nuova attività e non realizzati con specifica finalità di Magazzini Temporanei.

Volendo, comunque, indicare alcune caratteristiche fondamentali degli immobili, possiamo così esprimere:

- Metratura varia, ma con più accessi carrabili
- Possibilmente nessuna barriera architettonica e di opere civili (ad esempio colonne)
- All'interno sono realizzati dei locali (tramite lamiera grecata) di varie misure (minimo 10 metri quadrati), con accesso indipendente.
- Sopra ad ogni locale, generalmente viene posizionata una rete, al fine di evitare intrusioni da un locale all'altro.
- Vari e sofisticati sistemi di sicurezza ed antincendio
- E' possibile lo sfruttamento di immobili a più piani, purché dotati di idonei montacarichi in grado di ospitare carrelli elevatori e/o transpallet.

Può avere successo in Italia? Probabilmente sì, ma a differenza delle esperienze precedenti in Inghilterra, particolare importanza rivestono i servizi accessori al puro e semplice stoccaggio. E quindi la possibilità di noleggiare veicoli, personale che ritira e consegna il materiale, la vendita di imballi idonei.

Predominante per un buon successo dell'iniziativa è ovviamente la localizzazione dell'attività, il più vicino possibile a centri urbani e contemporaneamente con un agevole accesso stradale, possibilmente vicino all'autostrada. Essendo, inoltre, una nascente attività, diventa determinante la massima visibilità dell'immobile che ospita i magazzini, affinché il servizio offerto venga conosciuto dal maggior numero possibile di potenziali utenti.

Come sono i risultati finanziari dell'operazione? A sentire gli operatori inglesi del settore, sicuramente notevoli, tali da consentire di ammortizzare l'investimento immobiliare anche in soli 5 anni.