

## IL PARCO DI ATTIVITÀ LOGISTICHE DI AULNAY-SOUS-BOIS

**Il Parco a nord di Parigi è il fiore all'occhiello della società Garonor, che alla metà degli anni Sessanta a saputo cogliere la sfida dall'Amministrazione pubblica che sollecitava la creazione di centri di raccolta e distribuzione delle merci fuori dall'ambito urbano**

Da anni la società immobiliare Garonor si è sviluppata attorno al concetto di Parco di attività logistiche. Questi parchi, o piattaforme logistiche come si è soliti chiamarli, si rivolgono a tre grandi categorie di utilizzatori: società dette "chargeurs", che svolgono attività di stoccaggio-distribuzione, corrieri e spedizionieri e operatori logistici.

Garonor studia, progetta, realizza, commercializza e gestisce i suoi centri, vere e proprie città dedicate alla logistica, con il duplice obiettivo di liberare le imprese da ogni preoccupazione di tipo immobiliare e di offrire una vasta gamma di servizi.

I sei parchi di attività logistiche fin'ora realizzati, attraverso un processo di concertazione decisionale dei poteri pubblici ai diversi livelli istituzionali, sono localizzati in prossimità dei grandi bacini di consumo e beneficiano di connessioni dirette con gli assi autostradali e con la rete ferroviaria, contribuendo così a ottimizzare l'inserimento delle attività di trasporto e di distribuzione in seno ai grandi sistemi urbani. Per altro, per il fatto di riunire in un medesimo luogo società di stoccaggio e distribuzione, corrieri e spedizionieri, operatori logistici, si attivano sinergie che inducono una migliore organizzazione dei flussi di merci.

Attualmente i sei centri di Aulnay-sous-Bois, Cergy-Pontoise, Sénart, Annecy, Vitrolles, Bordeaux e le Havre coprono oltre 250 ettari e dispongono di una superficie di 520 mila metri quadrati destinati a magazzini, uffici, servizi.

Il principio della flessibilità costituisce la caratteristica principale nella concezione e nella gestione di questi Parchi: flessibilità nei tempi dei contratti di locazione a lungo termine ma anche a

breve termine (fino a un mese o a una settimana);

- flessibilità negli spazi offerti che, in ragione di

una concezione modulare degli insediamenti e di una dimensione significativa dei centri, consente l'adattamento progressivo dell'offerta alla domanda;

- flessibilità nella capacità di adattamento delle soluzioni tecniche prospettate in relazione alla costante evoluzione del settore della logistica;

- flessibilità nei finanziamenti non solo rispetto alle forme di affitto o di leasing ma anche all'acquisto di magazzini e uffici realizzati "su misura".

### IL PARCO LOGISTICO DI AULNAY-SOUS-BOIS.

A nord est della regione parigina, il Parco di attività logistiche di Aulnay-sous-Bois è collocato al centro della rete dei trasporti a nord di Parigi: è all'intersezione delle autostrade A1 e A3 (e quindi all'intero sistema autostradale) ed è raccordato alla stazione ferroviaria di smistamento di Bourget-Drancy e adiacente al terminal intermodale ferro-gomma della Novatrans di Noisy-le-Sec; inoltre è poco distante dall'aeroporto internazionale "Charles de Gaulle" di Roissy e dall'aeroporto d'affari di Bourget.

Esteso su una superficie di 85 ettari, dispone di 400 mila metri quadrati di magazzini, uffici e servizi, 12 chilometri di strade interne, 11 chilometri di binari e di sette ettari a verde.

Delle 300 imprese presenti, che occupano 4.200



▲ Vista di uno degli ingressi del Parco di attività logistiche di Aulnay-sous-Bois, a nord di Parigi.



**CONCESSIONARIO**

Garonor.

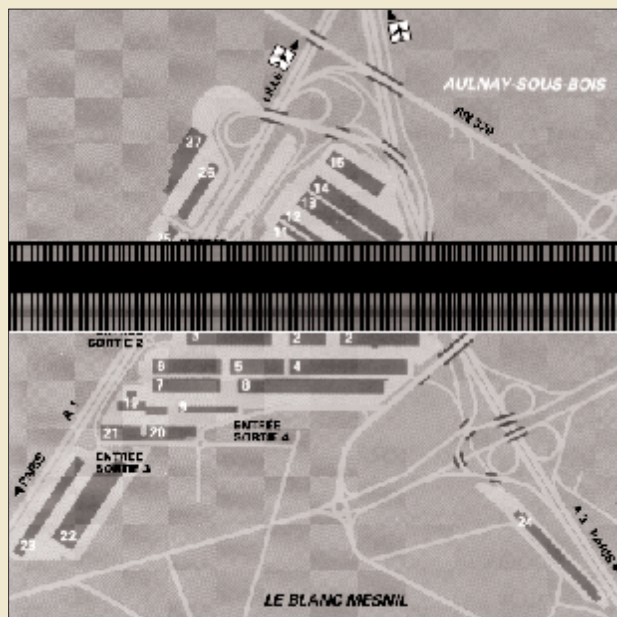
**DATI QUANTITATIVI**

*Superficie complessiva: 85 ettari. Magazzini e uffici: 400 mila metri quadrati. Rete stradale interna: 12 chilometri. Rete ferroviaria interna: 11 chilometri. Aree a verde: 7 ettari.*

addetti, 150 sono imprese di trasporto, 70 società industriali e commerciali e 80 imprese di servizio.

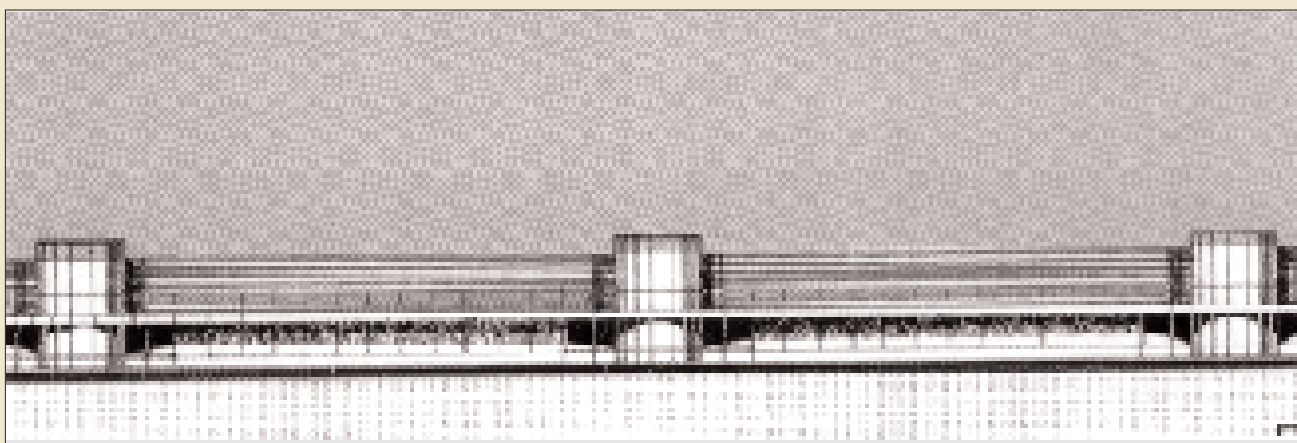
Il Parco è una struttura capace di accogliere diversi tipi di attività indirizzate alla logistica, grazie alla dimensione e alla diversificazione del suo parco immobiliare, offre alle imprese la possibilità di adattare progressivamente le superfici utilizzate in funzione del proprio sviluppo. I magazzini destinati alle imprese di stoccaggio e di distribuzione sono modulari con unità che variano dai mille ai 1.500 metri quadrati (profondità variabile da 45 a 75 metri e altezza netta interna da 6 a 10 metri) e sono tutti dotati di uffici interni posti nei mezzanini, con ingressi indipendenti e parcheggi per clienti e visitatori.

La presenza di imprese di recente costituzione è favorita attraverso la disponibilità di attrezzature comuni di ufficio, servizio di accoglienza, segreteria, sale riunione, ecc. Inoltre, per rispondere alle esigenze delle imprese si propongono diversi tipi di contratto di affitto: a lungo termine, annuali o triennali, con possibilità di disdetta; a breve termine, da uno a 23 mesi; in vendita o leasing "chiavi in mano".



▲ Veduta aerea dell'area di Aulnay-sous-Bois e, in alto, la sua posizione rispetto alla capitale francese.

▲ Sopra, planimetria generale del Parco logistico.



Un ben integrato insieme di servizi costituisce uno degli aspetti principali che caratterizzano la qualità offerta alle imprese e agli addetti in un centro di attività logistiche. Oltre i servizi pubblici, i servizi privati presenti all'interno del Parco di Aulnay-sous-Bois sono gestiti in parte direttamente da Garonor, in parte da altre imprese.

All'interno del Parco di attività logistiche sono present una serie di servizi: l'ufficio doganale; l'ufficio postale; l'ufficio tasse; l'Agenzia nazionale di collocamento (Anpe); l'ufficio delle ferrovie statali (SnCF); fermate interne delle linee di trasporto pubblico.

I servizi direttamente assicurati dalla Garonor sono quelli di sicurezza generale del Parco contro furti e incendi (con servizi di sorveglianza 24 ore su 24, stazione di pompieri, impianti di telesorveglianza, servizio medico e ambulanze); manutenzione generale delle infrastrutture e delle costruzioni; lavori di adattamento murario e impiantistico dei locali; servizi di pulizia; custodia di merci, libere o in recinto doganale; servizio ferroviario interno; sala conferenze e reception; manutenzione per mezzi pesanti, con disponibilità di carro ponte da 20 tonnellate.

I servizi forniti da altre società e imprese sono costi-

tuiti da: hotel e ristoranti; parcheggio custodito dei mezzi pesanti; stazione di servizio; officina di riparazione e di manutenzione dei veicoli; mensa interaziendale; caffetteria; ambulatori medici; negozi, tabaccherie ed edicole; agenzie di spedizione e uffici assicurativi; centri di formazione professionale; noleggio autoveicoli.

Il Parco di Aulnay-sous-Bois è poi un sistema in evoluzione, che continua ad adattarsi all'evoluzione della logistica moderna: in un prossimo futuro si prevede, oltreché la realizzazione di nuovi magazzini sul fronte dell'autostrada A1, anche un profondo riassetto generale delle parti destinate a servizi. Si attua un nuovo concetto distributivo che integra in un unico complesso posizionato presso l'ingresso principale, il centro di vita e di servizi, il centro di accoglienza per i mezzi, il centro alberghiero e un insieme di locali adatti per determinate funzioni tecniche legate alla logistica della distribuzione di prodotti a forte valore aggiunto (messa a norma, configurazioni specifiche, laboratori, offerta di servizi successivi alla vendita del prodotto ecc.).

*Gian Paolo Corda*

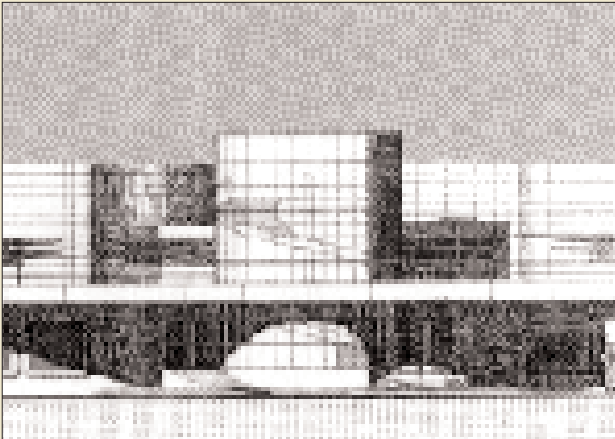


▲ Particolare del parco di attività logistiche di Aulnay-sous-Bois.



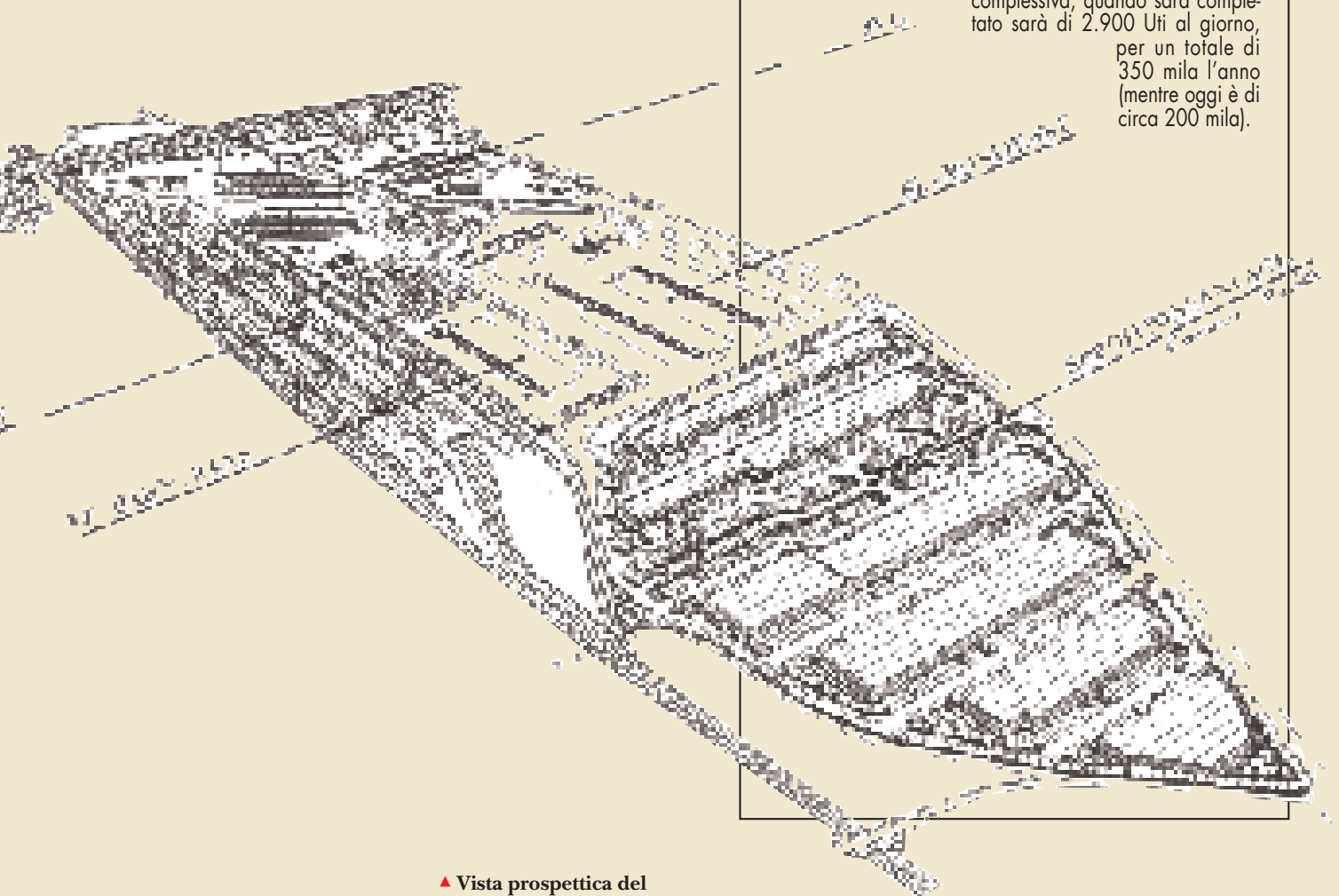
▲ In alto, particolari di uno degli edifici previsti nel possibile ampliamento a ovest del Parco logistico (progetto Roger Tallibert).

▲ Particolare del modello dell'edificio 10, che dispone di 3.200 metri quadrati di magazzino e 220 di uffici.



## UNA ATTIVITÀ IN EVOLUZIONE

Oltre la rete Garonor già realizzata, altri Parchi di attività logistiche sono in corso di studio, non solo in Francia, ma anche in Italia, Spagna, Belgio (Anversa), Olanda (Rotterdam-Dordrecht) e in Germania (Colonia-Eifeltor, Berlino-Grossbeeren). Garonor partecipa insieme alla Deutsche Bahn AG (Zentralbereich Immobilien) allo sviluppo e delle infrastrutture e delle costruzioni (magazzini, uffici e servizi) del Centro di attività logistiche (Gvz) di Colonia-Eifeltor che dal 1969 è il più grande centro di trasporto combinato ferro-gomma della regione renana. Il terminal intermodale, sebbene non ancora completato, dispone oggi di 12 fasci ferroviari attrezzati di gru a portale d'una capacità giornaliera complessiva di 1.900 Uti (unità di trasporto intermodale: casse mobili, container); la capacità complessiva, quando sarà completato sarà di 2.900 Uti al giorno, per un totale di 350 mila l'anno (mentre oggi è di circa 200 mila).



▲ Vista prospettica del progetto di ampliamento previsto per il complesso logistico di Colonia - Eifeltor.