la Repubblica
AFFARI&FINANZA

102

L'hub di Tortona si sviluppa su circa 102 mila metri quadrati

IL COLLOQUIO

"La logistica cambia con la tecnologia"

Della Torre (head of logistic activity di Gse): "La logistica continua ad attirare investimenti verso l'Italia Oggi servono immobili più efficienti, tecnologici e sostenibili". Completato per Garbe il polo di Tortona

La logistica immobiliare cambia pelle. Dopo la forte espansione degli ultimi anni, il mercato entra in una fase nella quale a fare la differenza non sono soltanto le dimensioni dei nuovi insediamenti, ma soprattutto la localizzazione, la qualità degli edifici e la capacità di adattarli alle esigenze degli operatori. Efficienza energetica, automazione e riduzione dell'impatto ambientale entrano così nella progettazione dei nuovi hub, mentre alla costruzione su aree libere si affianca la riconversione di siti industriali dismessi.

È su questo scenario che si muove Gse Italia, general contractor attivo nella progettazione e costruzione chiavi in mano di immobili per le imprese. «La logistica resta un'asset class importante che continua ad attirare investimenti verso il nostro Paese», spiega Giulio Della Torre, head of logistic activity di Gse Italia. «L'interesse si concentra soprattutto nelle aree strategiche, ben collegate alle principali reti di trasporto, come Milano, Bologna e Roma», aggiunge il manager.

Parallelamente cambiano le caratteristiche richieste agli immobili. «La performance energetica è diventata centrale nella progettazione: si interviene sull'isolamento e sull'involucro dell'edificio per ridurre i consumi, ma anche sull'efficienza degli impianti», evidenzia Della Torre.

Un ruolo crescente è svolto dai Bms, Building management system, sistemi che permettono di monitorare e gestire in modo integrato gli impianti dell'edificio, dall'energia alla climatizzazione, ottimizzandone il funzionamento. A cambiare la progettazione è anche la crescente automazione delle attività logistiche, con l'impiego di sistemi robotizzati per la movimentazione e la gestione delle merci. «L'edificio deve essere progettato tenendo conto delle tecnologie e delle attività che ospiterà», spiega l'head of logistic activity.

Le esigenze, inoltre, variano molto a seconda dell'operatore e delle merci trattate. Alcune strutture richiedono ambienti a temperatura controllata, celle frigorifere e impianti meccanici specifici, con livelli di complessità maggiori rispetto a un magazzino tradizionale. «Per questo progettazione dell'immobile e progettazione degli impianti devono procedere insieme, in modo da rispondere alle necessità operative del cliente», osserva Della Torre.

La sostenibilità entra anche nella scelta dei materiali, con l'obiettivo di ridurre le emissioni generate già nella fase di costruzione. Gse utilizza, ad esempio, cemento a basse emissioni per fondazioni e pavimentazioni industriali, una soluzione che, spiega l'head of logistic activity, consente di ridurre fino al 25% le emissioni di CO_2 a parità di opera.

Un esempio di questa evoluzione è Nexos Tortona Logistics, nuovo polo realizzato da Gse per Garbe Industrial Real Estate Italy a Tortona, in provincia di Alessandria. L'hub si sviluppa su circa 102 mila metri quadrati, all'interno di un'area complessiva di 265 mila, ed è stato progettato come un'unica grande piastra logistica articolata in quattro compartimenti autonomi. Una configurazione che permette di suddividere gli spazi e adattarli alle necessità di operatori diversi. La struttura dispone inoltre di oltre cento baie di carico. «Tortona è un nodo strategico perché si trova all'incrocio tra A7 e A21, lungo l'asse che collega Milano a Genova e al suo sistema portuale e ferroviario», spiega Della Torre. Ma la localizzazione è soltanto uno degli elementi del progetto. «Fin dall'inizio abbiamo condiviso con il committente l'obiettivo di realizzare un immobile capace di mantenere nel tempo elevate prestazioni, con una particolare attenzione anche alla sostenibilità», aggiunge l'head of logistic activity. Il progetto ha ottenuto la certificazione Leed Platinum, il livello più elevato del sistema internazionale che valuta la sostenibilità degli edifici in base a parametri come efficienza energetica, gestione dell'acqua, materiali e qualità ambientale degli spazi.

Nelle aree circostanti sono stati inoltre piantati circa 1.500 alberi, con l'obiettivo di tutelare la biodiversità e migliorare l'inserimento del polo logistico nel territorio. Accanto all'attenzione ambientale nella realizzazione dei nuovi insediamenti, un'altra strada è quella della rigenerazione delle aree già urbanizzate. «Il recupero dei brownfield è uno dei temi sui quali si sta concentrando lo sviluppo della logistica, perché riconvertire un'area industriale dismessa consente di recuperare territorio già utilizzato e di limitare il consumo di nuovo suolo», spiega Della Torre.

Gse ha recentemente completato un intervento a Tor Cervara, nel tessuto urbano di Roma, dove un'ex area industriale è stata oggetto di riqualificazione ambientale e sociale. Infine, a Maranello, in provincia di Modena, il gruppo sta realizzando un polo logistico di 55 mila metri quadrati sul sito di un'industria dismessa e successivamente bonificata. – **s.d.p.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

I PROTAGONISTI



GIULIO DELLA TORRE
Head of logistic activity di Gse Italia: "L'interesse si concentra nelle aree strategiche, ben collegate alle reti di trasporto"

LOGISTICA, VALE IL 9% DEL PIL

La logistica si conferma un comparto strategico per l'economia italiana. Secondo Confetra, trasporti, spedizioni e attività logistiche valgono complessivamente circa il 9% del Pil. Nel 2025 il settore ha mostrato andamenti differenziati, con il traffico stradale nazionale delle merci cresciuto del 6,3% rispetto all'anno precedente. Sui prossimi mesi pesano però le tensioni geopolitiche e i cambiamenti nelle rotte commerciali, che stanno modificando i flussi internazionali e aumentando l'attenzione su infrastrutture, efficienza e organizzazione delle catene di fornitura.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato