



LOSA 2

Hub LOgistico della SAute Digital edition

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

9 Marzo 2023

Progetto realizzato da



con il contributo di



In collaborazione con



2. I driver del cambiamento nel settore Life Sciences



Il settore delle Life Sciences e, in particolare, le scelte relative agli assetti e agli investimenti della logistica hanno subito un cambiamento radicale negli ultimi decenni, grazie ad importanti driver strettamente connessi tra loro:

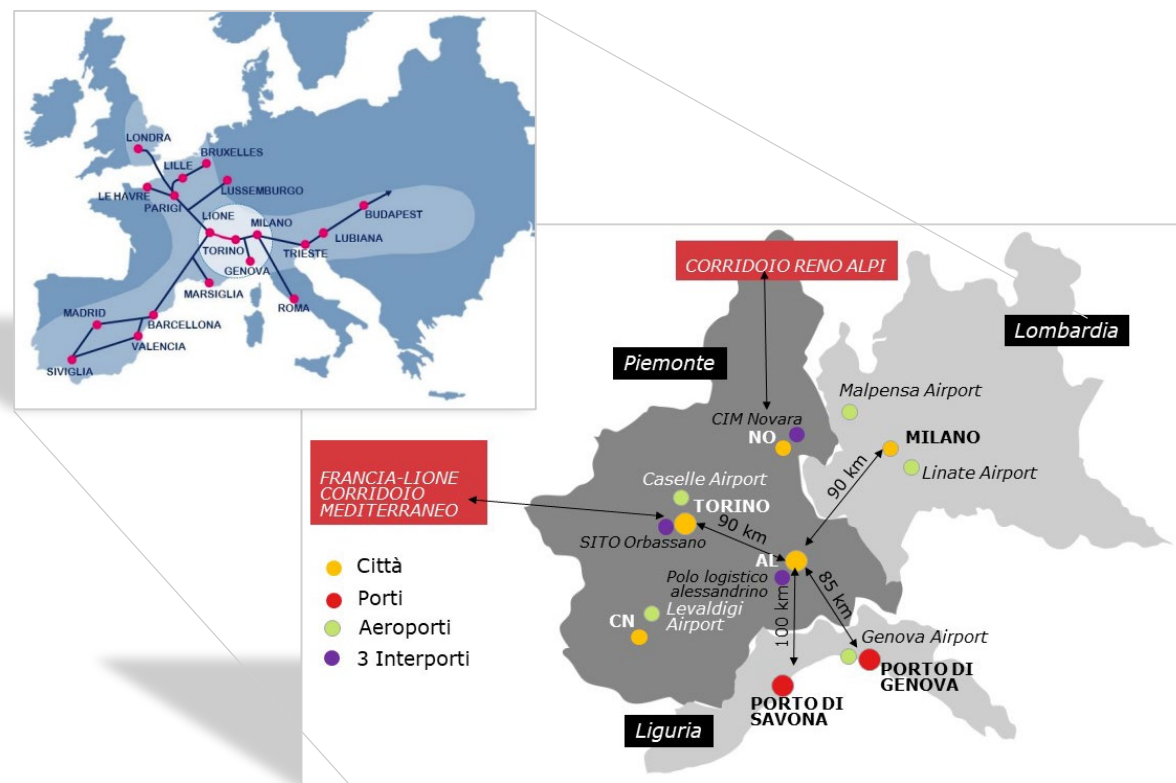
TRASFORMAZIONE DIGITALE	E-COMMERCE	TRANSIZIONE ECOLOGICA	VERTICALIZZAZIONE DELLA LOGISTICA
<ul style="list-style-type: none">• Big Data• Cloud e API (Application Programmes Interfaces)• Cybersecurity 2.0• Internet of Things (IoT)• Digital Marketplaces• Blockchain	<ul style="list-style-type: none">• Home delivery e Instant delivery• Logistica dell'ultimo miglio• City Logistic• Valori immobiliari	<ul style="list-style-type: none">• Decarbonizzazione dei trasporti (cargo bike, droni, veicoli BEV, idrogeno, etc.)• Trasferimento modale• Economia circolare• Efficienza energetica	<ul style="list-style-type: none">• Logistica 4.0• Industria 4.0• Tracciamento e ciclo di vita dei prodotti• Local Optimized• Central Optimized• Hub &Spoke

2. Le tendenze localizzative in atto

Nell'ultimo periodo è cresciuto il peso della logistica nella produzione industriale. Nelle scelte di insediamento un fattore competitivo è sempre più rappresentato dalla **qualità** e della **molteplicità dei servizi offerti dal territorio**. E' quindi opportuno porre attenzione ai settori, alle merceologie e guardare alle **aree geografiche più dinamiche**.

Il Piemonte si trova all'incrocio di due corridoi europei della rete TEN-T (Mediterraneo e Reno-Alpi) in posizione strategica rispetto ai flussi economici.

A livello europeo, è **la 54° regione** (su 267) **per competitività infrastrutturale**. A livello nazionale, è **la 1° regione per accessibilità su strada** e **la 5° per accessibilità su ferrovia**.



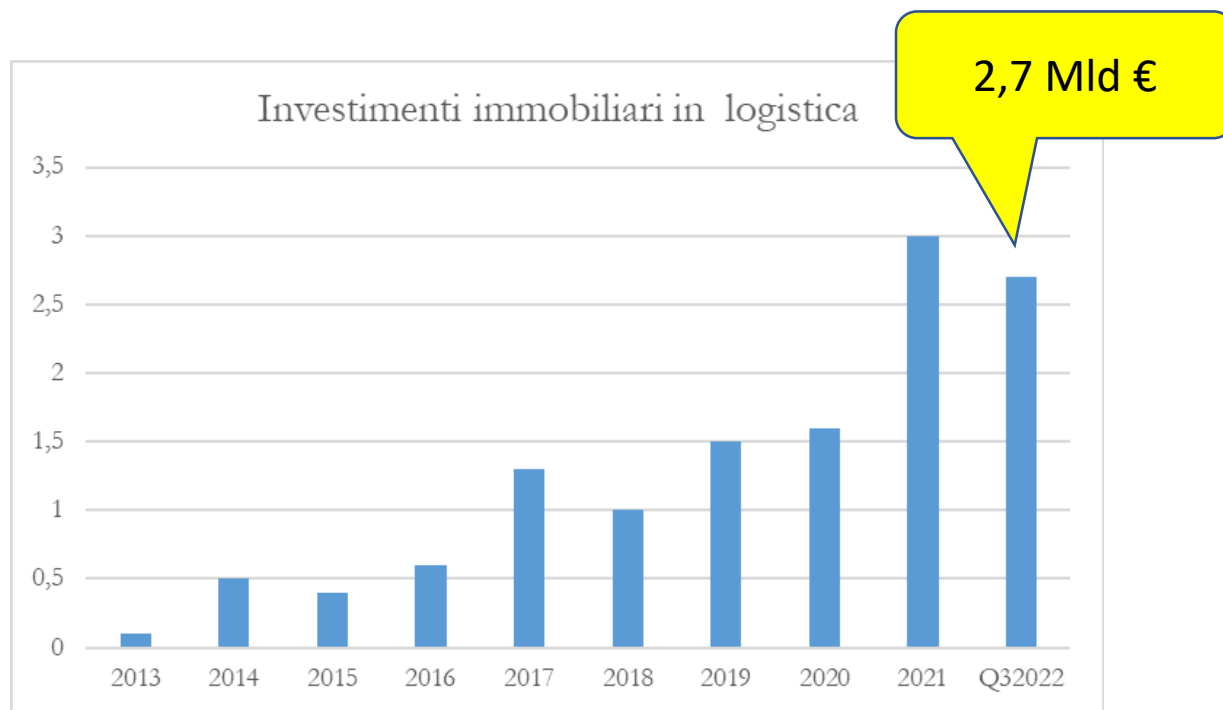
2. Le tendenze localizzative in atto



La logistica si è rivelata l'asset class immobiliare degli ultimi due anni, che conferma il suo trend positivo nel 2022, dimostrandosi un **settore in grado di attrarre investimenti esteri**.

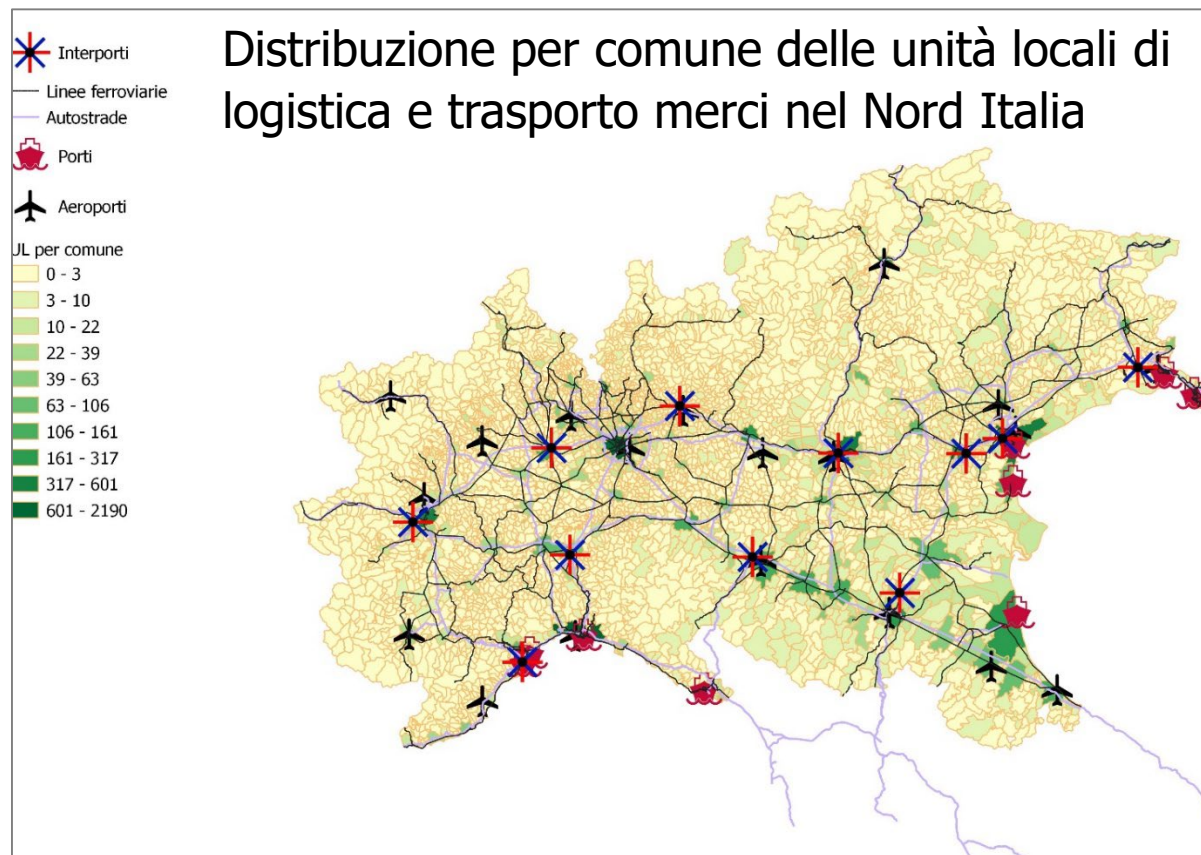
In Italia, Milano e la sua area metropolitana continuano ad essere la destinazione preferita per tale tipologia di investimento, ma **stanno acquisendo maggiore attrattività anche Torino e la sua area metropolitana, Novara, Bologna e l'intero Veneto**.

Tutto ciò si è tradotto in un crescente interesse da parte di investitori istituzionali sia nazionali che esteri, in particolare player europei, statunitensi e del sud-est asiatico.



Fonte JLL, 2022

2. Le tendenze localizzative in atto



Fonte: nostra elaborazione su dati Istat, 2020

Appare differente la sensibilità tra player **internazionali e domestici** riguardo al posizionamento geografico di un immobile a destinazione logistica, oggetto di un potenziale investimento.

L'e-commerce, inoltre, ha consolidato la domanda di immobili 'last mile/last touch' che si sviluppano con dimensioni unitarie ridotte, ma che hanno un ampio margine di crescita se si guarda ad un modello organizzativo per **Hub & Spoke**, ovvero strutturato in un hub centrale e diversi spokes (raggi) locali.

3. Perché una piattaforma logistica in Piemonte?



I sistemi sanitari, da anni ormai e con un'accelerazione conseguente alla pandemia, sono sotto pressione per migliorare le prestazioni in termini di servizio e in relazione all'efficienza dei costi.

Il Piemonte, e in particolare il territorio metropolitano torinese, è il luogo più idoneo ad ospitare un hub logistico della salute con un bacino di riferimento interregionale (di fornitori e clienti) grazie a:

- la presenza di un **solido e radicato «ecosistema»** dedicato al settore Life Sciences (lungo l'asse Lione - Colletterto Giacosa/ Bioindustry Park – Saluggia/ polo biomedicale – Polo Mind/ area milanese);
- **le prospettive di sviluppo infrastrutturale;**
- **la disponibilità di aree e immobili industriali a costi inferiori** rispetto ad altre aree del Nord Italia;
- la **disponibilità e qualità di competenze** innovative.

3. L'esperienza del Bioindustry Park

Il Bioindustry Park ha allestito negli ultimi due anni un magazzino logistico di circa 1.700 mq destinato a servire le aziende insediate all'interno del Parco che ospita tre multinazionali, importanti start-up e PMI.

E' in questo contesto che è emerso l'impegno condiviso e sostenuto dal CIP (Consorzio Insediamenti Produttivi) di completare le strutture del Parco con un nuovo e importante HUB dedicato alla logistica della salute.



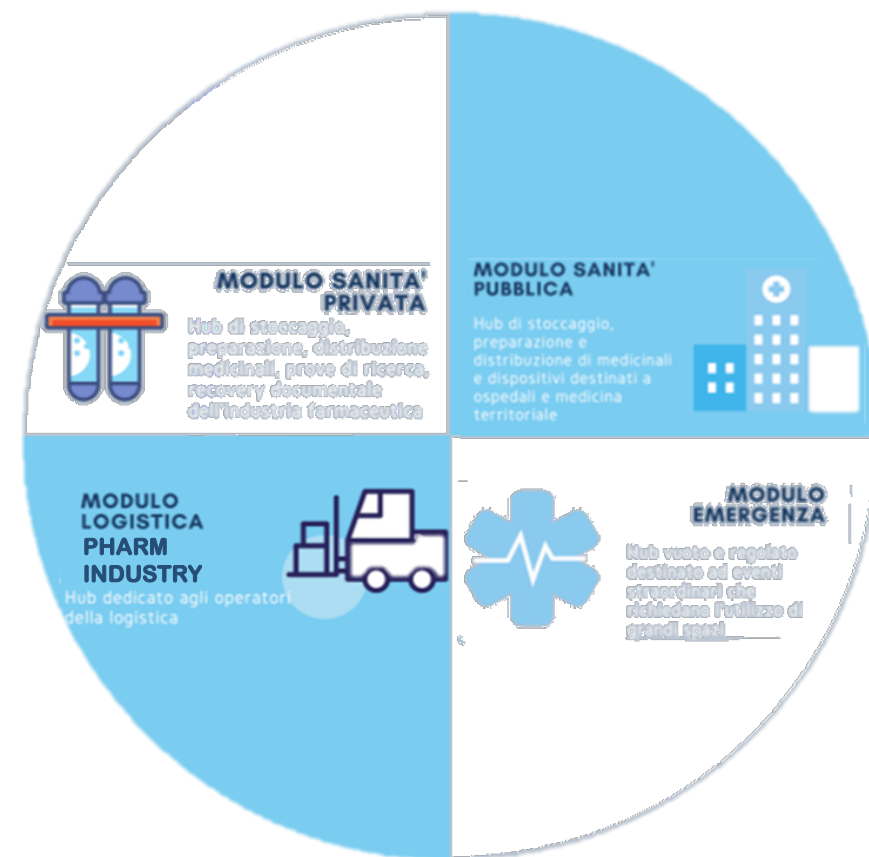
4. Le proposte in campo

Le proposte ipotizzate sono tre: due brownfield e un greenfield.

Un terreno **greenfield** - seppur già, spesso, con una destinazione d'uso industriale o commerciale - presenta costi di costruzione del manufatto inferiori, ma quelli di acquisto o locazione sono maggiori e sono necessarie le opere di urbanizzazione.

Un terreno **brownfield**, invece, può richiedere interventi di bonifica, ma è già stato urbanizzato ed, inoltre, la scelta di un sito brownfield si colloca nella direzione di **limitare il consumo di suolo**, tutelare il territorio agricolo e favorire **il recupero e la rigenerazione urbana**, principi contenuti negli strumenti di pianificazione regionale e metropolitani, che richiedono un sostegno di tipo procedurale ed economico.

Le 4 macro-funzioni dell'Hub



4. Prossimi passi



Le tre proposte prendono in considerazione i luoghi indicati a titolo meramente esemplificativo consentendo, per le loro differenze, di offrire elementi di discussione e di approfondimento che riteniamo utili alla realizzazione concreta dell'hub.

PROSSIMI PASSI

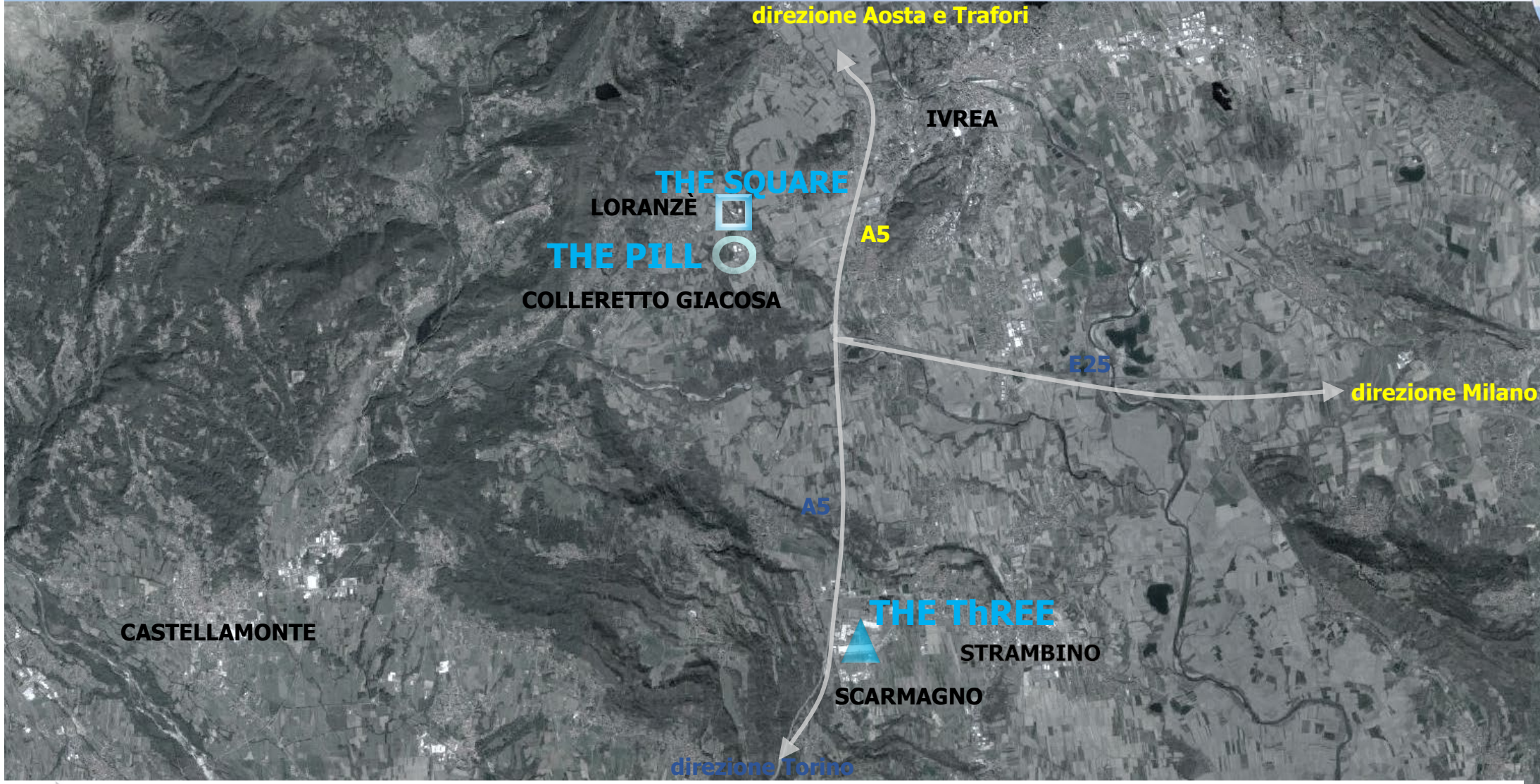
1. Verificare l'interesse del pubblico e del privato;
2. Ricercare lo sviluppatore;
3. Redigere il progetto esecutivo insieme a sviluppatore, esecutore e utenti.

Il gruppo che ha lavorato al progetto, coordinato dal Bioindustry Park, potrebbe essere il primo nucleo di un Comitato Promotore per la realizzazione dell'hub.

4. Il Canavese in Europa



4. LOSA 2 - the PILL - the SQUARE - the ThREE



4. LOSA2 - the PILL - the SQUARE - the ThREE



Lotto agricolo con piccola cascina in **prossimità del Bio Industry Park Silvano Fumero**, a **Colleretto Giacosa**

THE PILL

BASILEA:
375 KM 4 ore e 20 minuti

TRAFORO DEL SAN BERNARDO:
100 km 1 ora e 10 minuti

MILANO:
122km 1 ora e 30 minuti

AEREOPORTO DI MALPENSA:
115 km 1 ora e 10 minuti

TORINO:
50 km 45 minuti

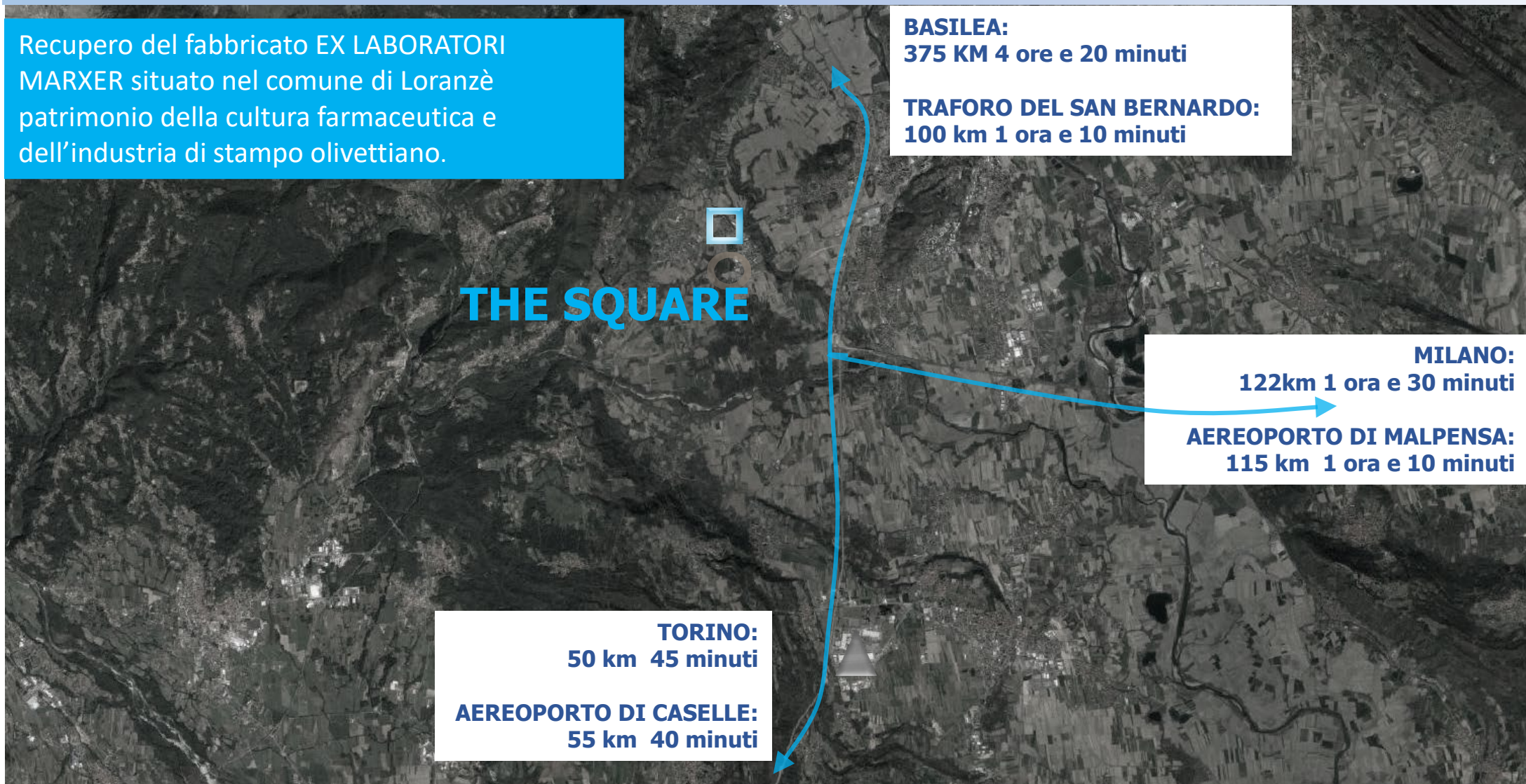
AEREOPORTO DI CASELLE:
55 km 40 minuti



4. LOSA 2 the PILL - the SQUARE - the ThREE



Recupero del fabbricato EX LABORATORI MARXER situato nel comune di Lornazè patrimonio della cultura farmaceutica e dell'industria di stampto olivettiano.



4. LOSA 2 the PILL - the SQUARE - the ThREE



Recupero del complesso OLIVETTI di Scarmagno; in prossimità dell'autostrada collocato in posizione baricentrica tra Torino Aosta Milano è un simbolo dell'industria italiana.

BASILEA:
380 KM 4 ore e 25 minuti

TRAFORO DEL SAN BERNARDO:
110 km 1 ora e 20 minuti

MILANO:
130 km 1 ora e 35 minuti

AEREOPORTO DI MALPENSA:
120 km 1 ora e 15 minuti

TORINO:
43 km 40 minuti
AEREOPORTO DI CASELLE:
40 km 35 minuti

THE ThREE



○ THE PILL

4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions

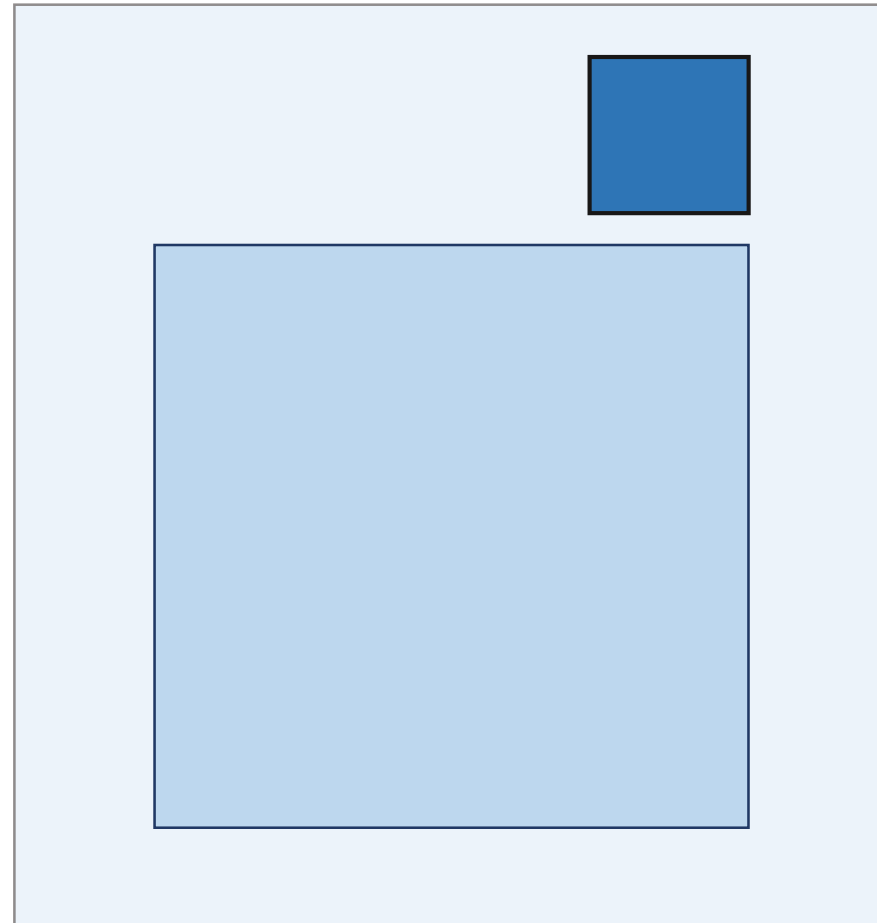


LOTTO DI INTERVENTO



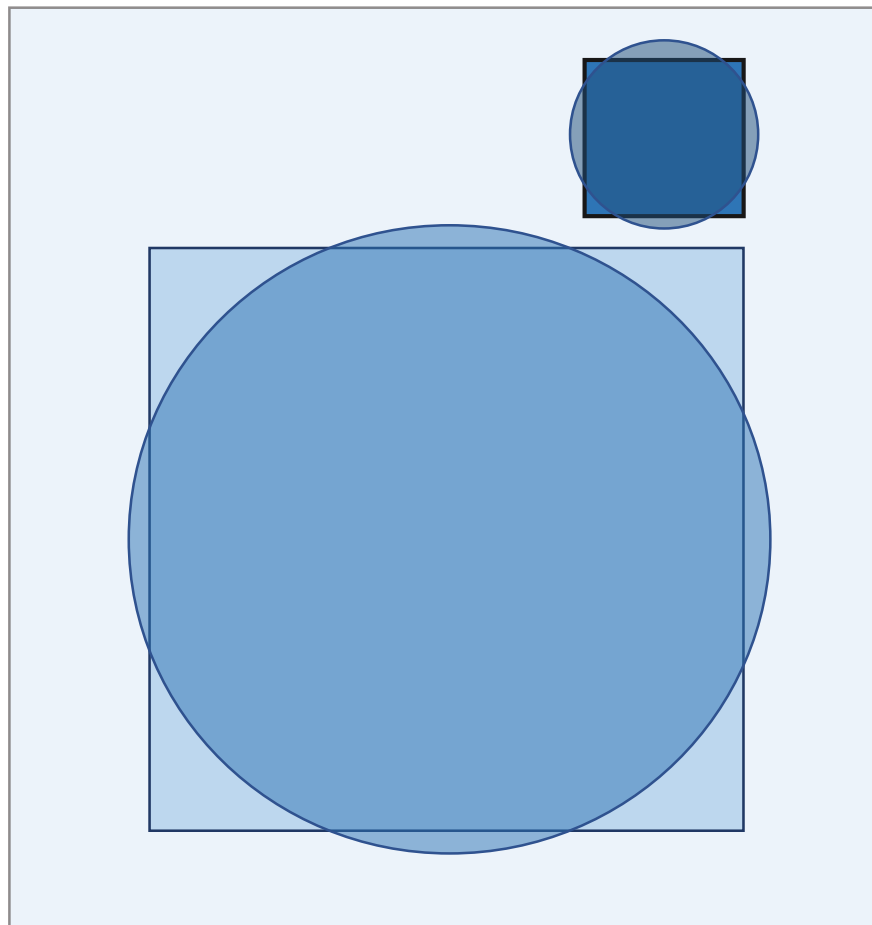
Dimensioni lotto:
Superficie fondiaria = 38 000 mq

4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



- Dimensioni fabbricato:**
- Area edificio principale = 18 000 mq
 - Area edificio produttivo = 1 000 mq
- Dimensioni lotto:**
- Superficie fondiaria = 38 000 mq
 - Superficie libera: 31 600 mq

4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



Dimensioni fabbricato:
Area edificio principale = 18 000 mq

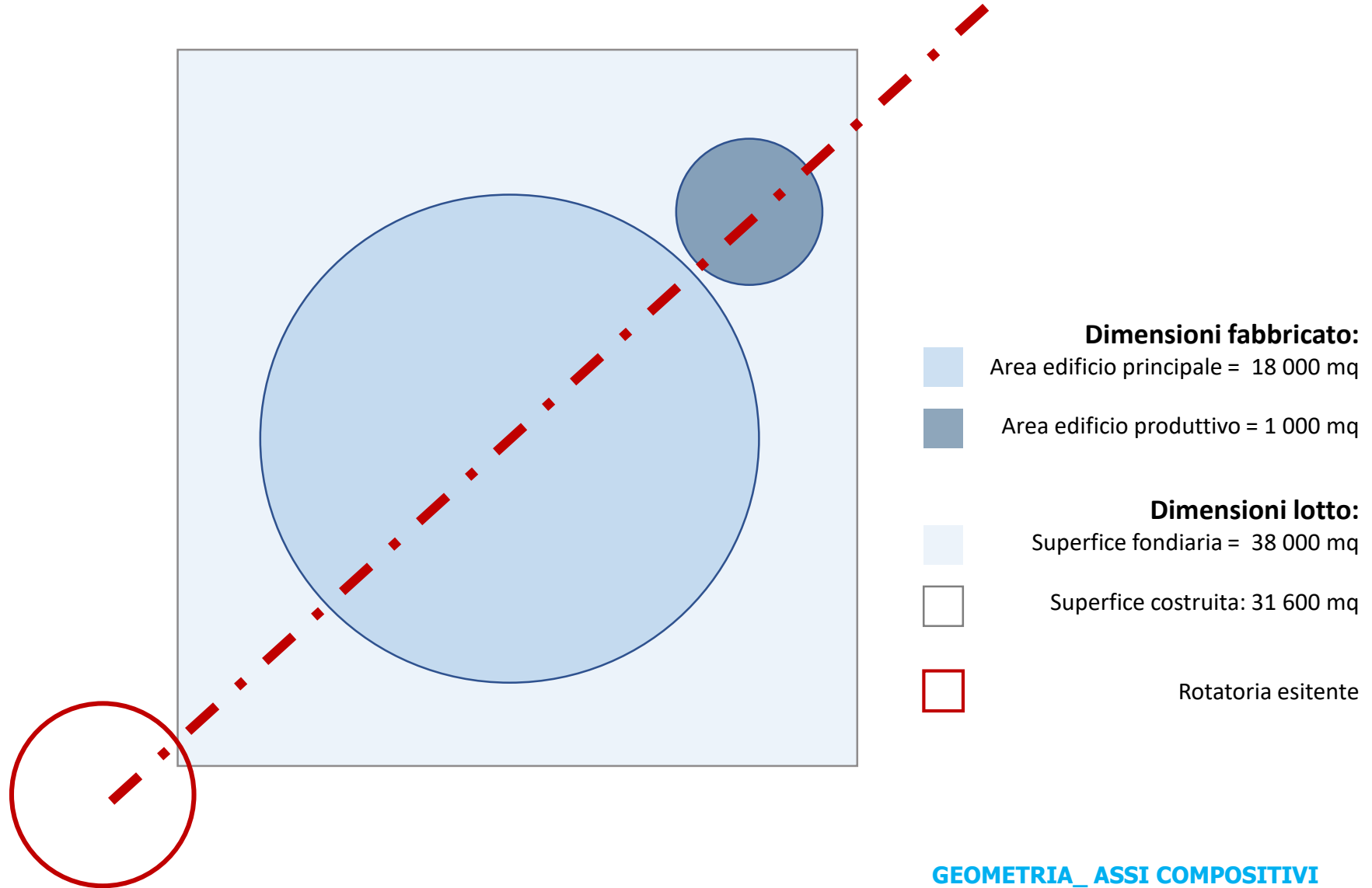
Area edificio produttivo = 1 000 mq

Dimensioni lotto:
Superficie fondiaria = 38 000 mq

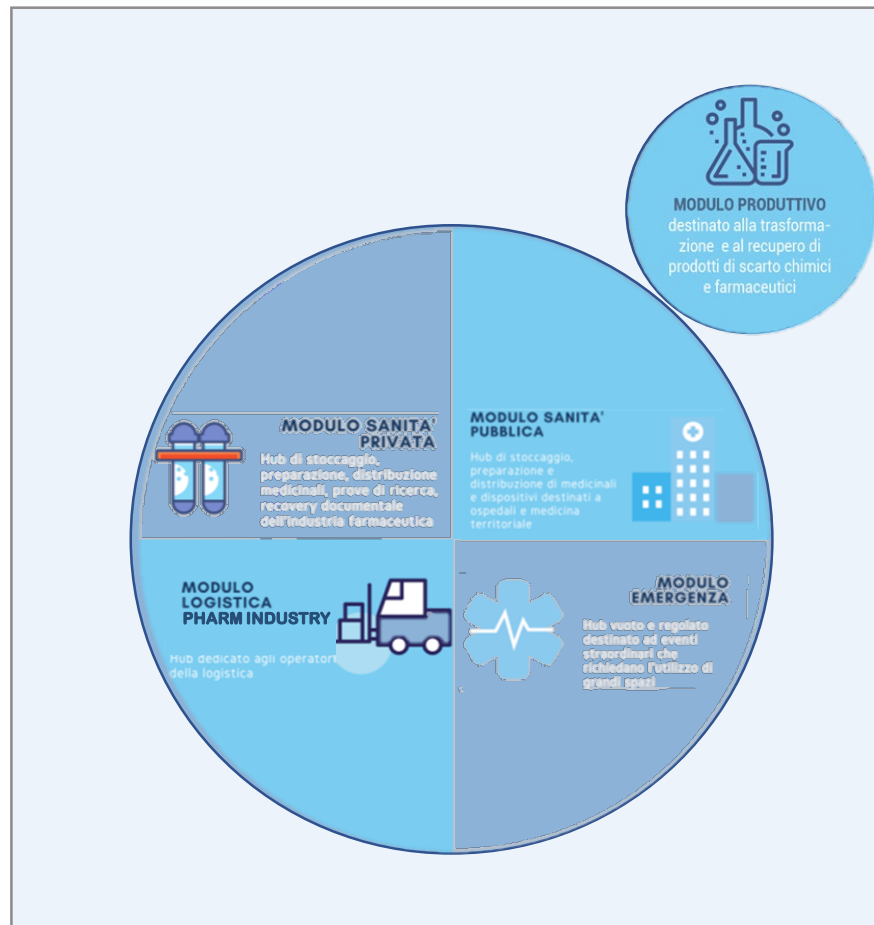
Superficie libera: 31 600 mq

La geometria del cerchio permette di diminuire il perimetro e le superfici disperdenti aumentando la superficie utile dell'edificio

4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



Dimensioni fabbricato:

Settore sanità privata= 2 500 mq

Settore sanità pubblica= 2 500 mq

Settore Logistica Pharm Industry= 2 500 mq

Settore emergenza= 2 500 mq

Uffici= 9 000 mq

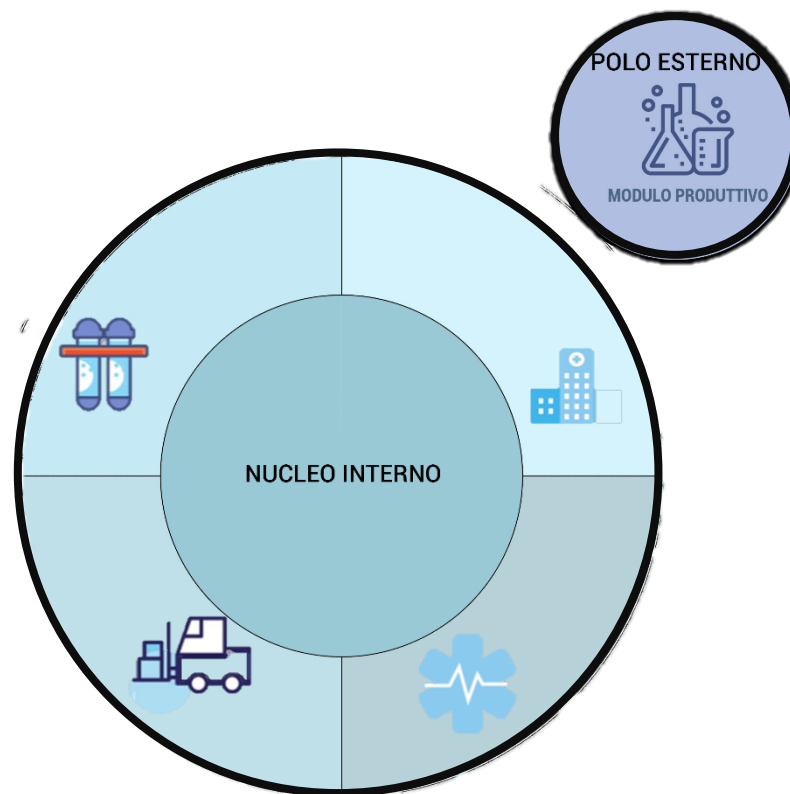
Edificio produttivo = 1 000 mq

Dimensioni lotto:

Superficie fondiaria = 38 000 mq

Il cerchio con le sue caratteristiche geometriche, ovvero la sua simmetria centrale, è facilmente frammentabile e modulabile

4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



Dimensioni fabbricato:

Settore sanità privata= 2 500 mq

Settore sanità pubblica= 2 500 mq

Settore Logistica Pharm Industry = 2 500 mq

Settore emergenza= 2 500 mq

Uffici= 9 000 mq

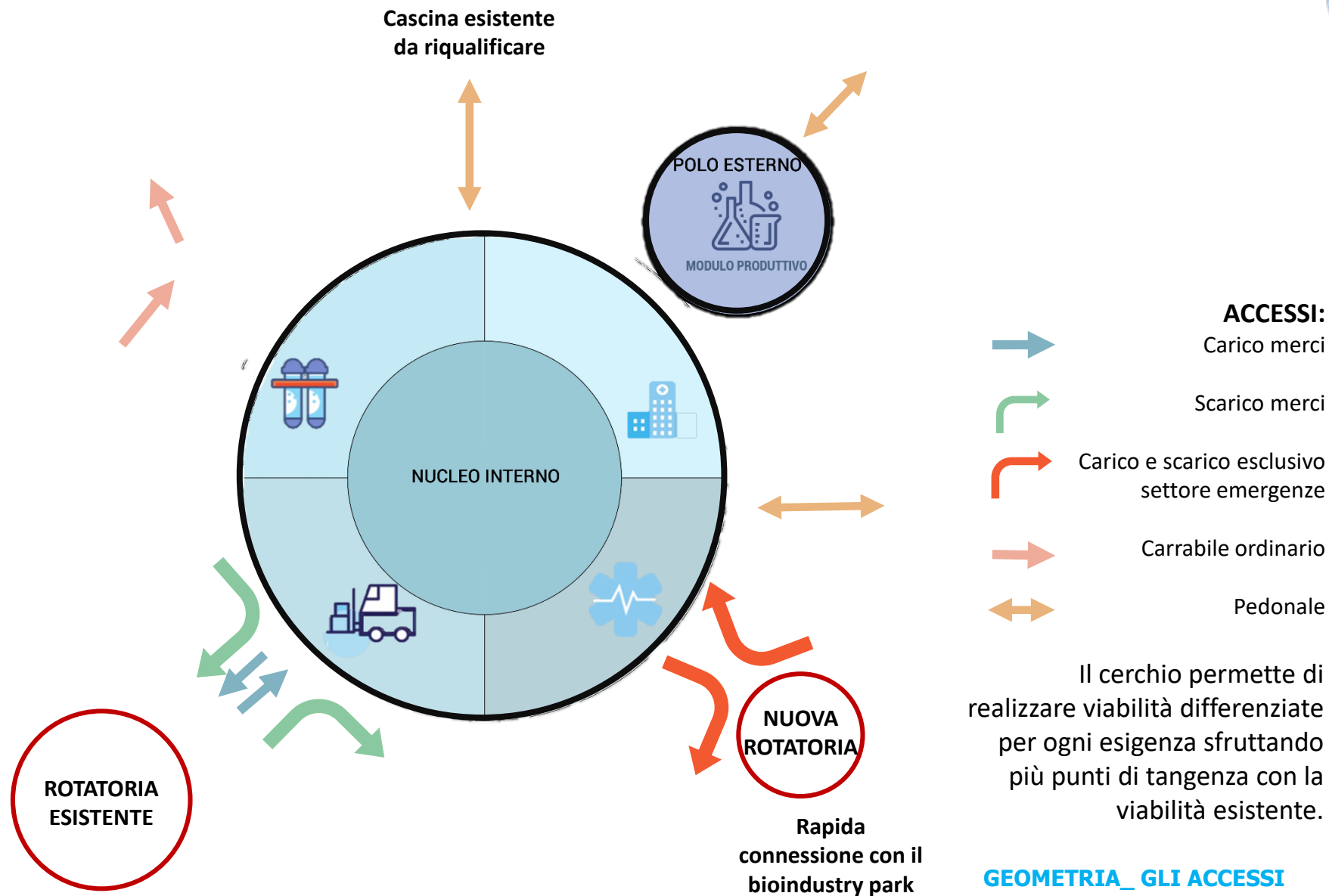
Edificio produttivo = 1 000 mq

Dimensioni lotto:

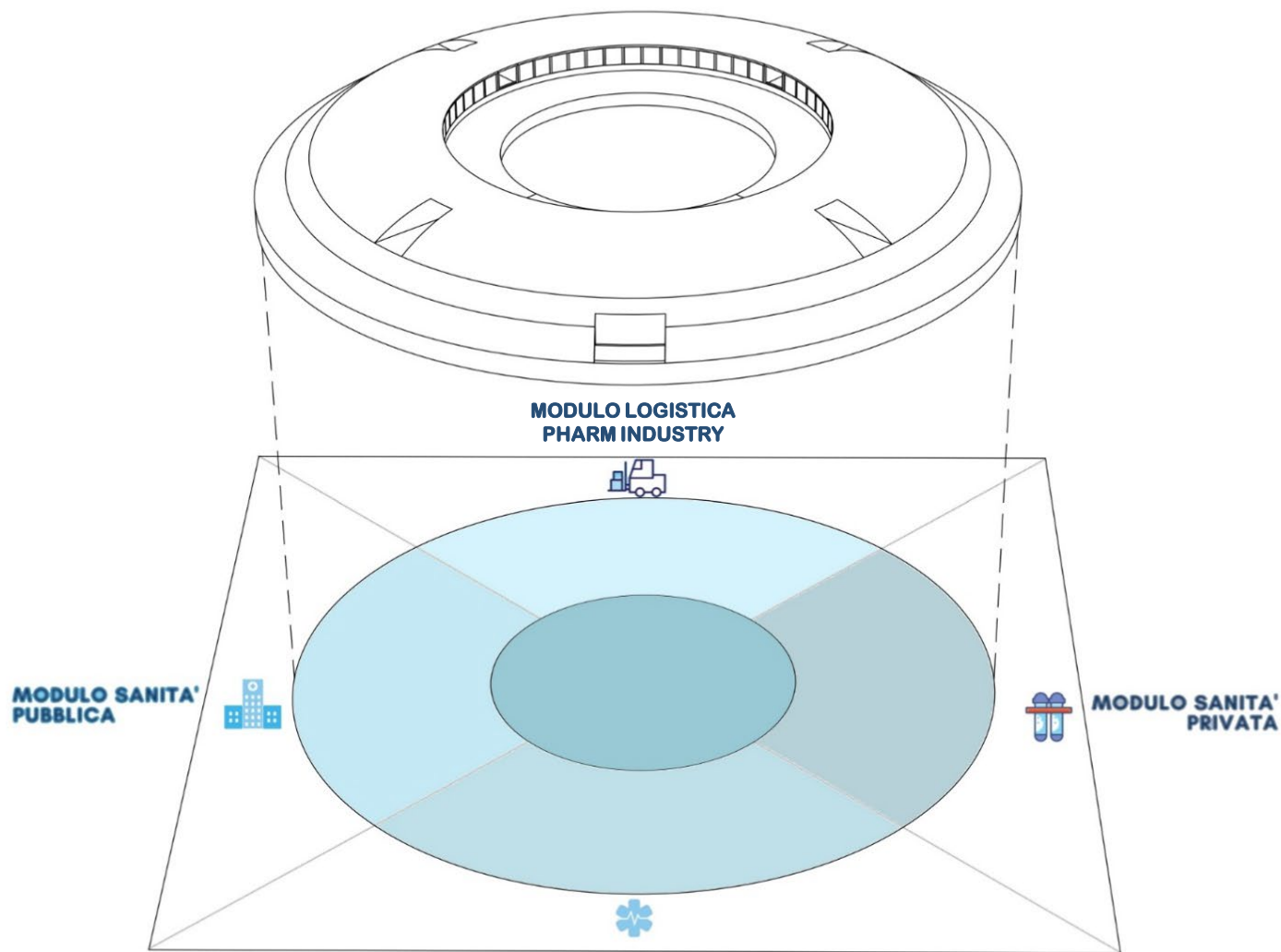
Superficie fondiaria = 38 000 mq

Il cerchio con le sue caratteristiche geometriche, ovvero la sua simmetria centrale, è facilmente frammentabile e modulabile

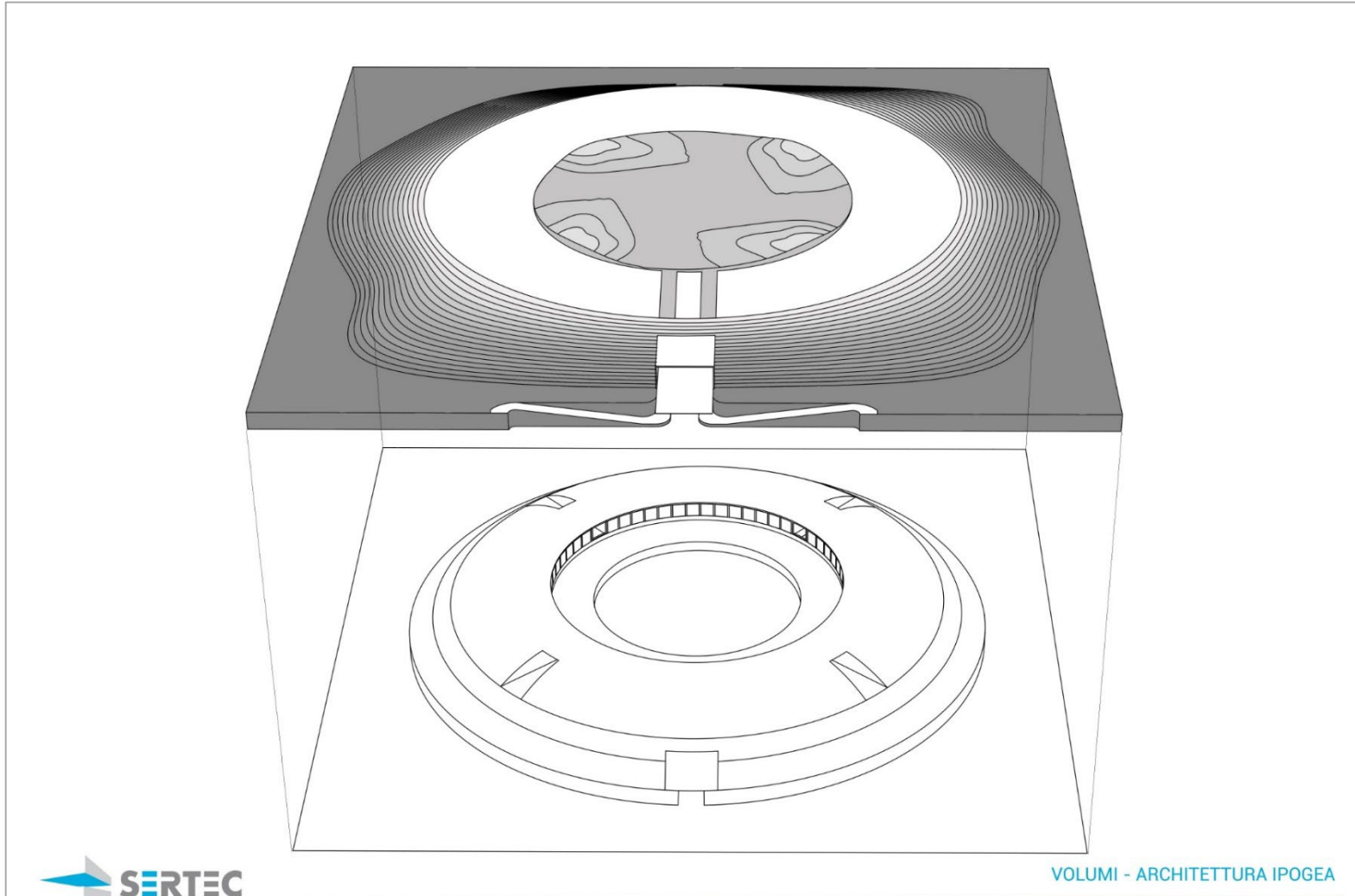
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



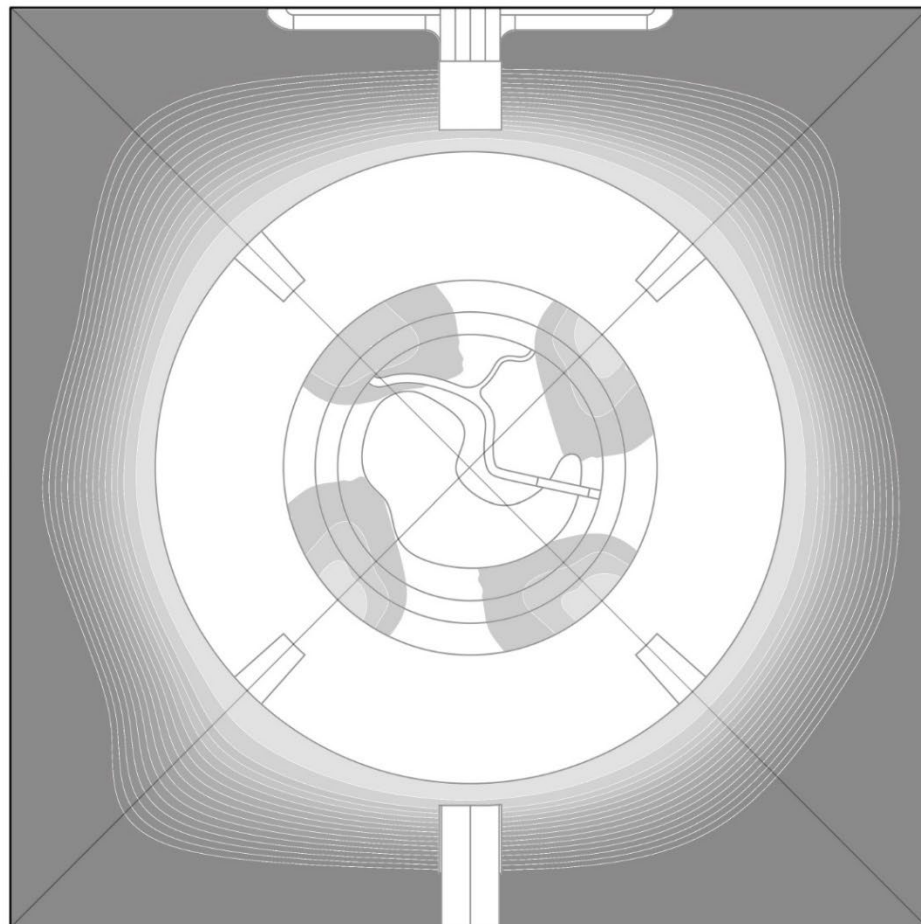
VOLUMI - ARCHITETTURA IPOGEA



VOLUMI_ ARCHITETTURA IPOGEA



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



PLANIMETRIA - ARCHITETTURA IPOGEA



PLANIMETRIA_ ARCHITETTURA IPOGEA



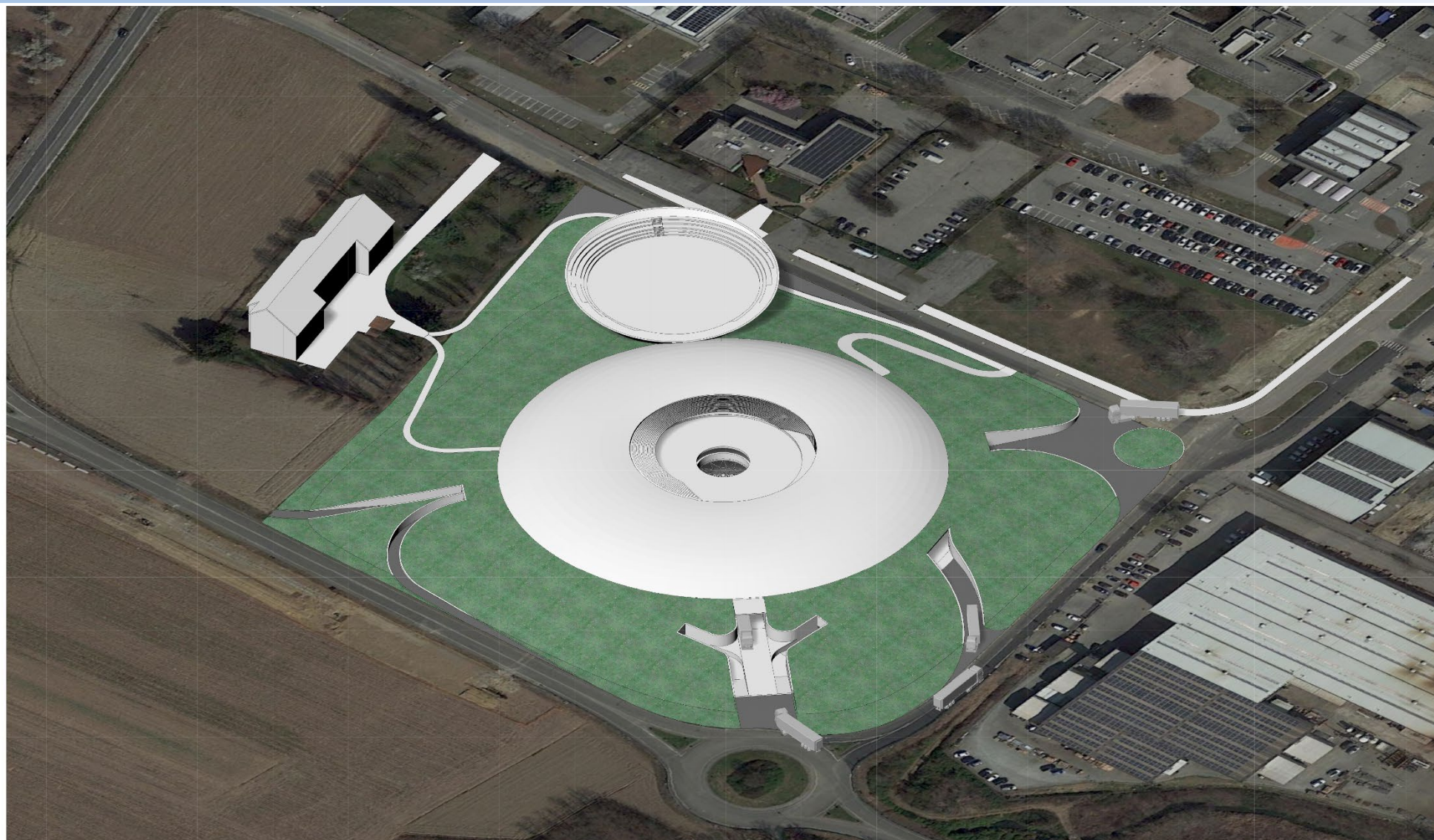
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



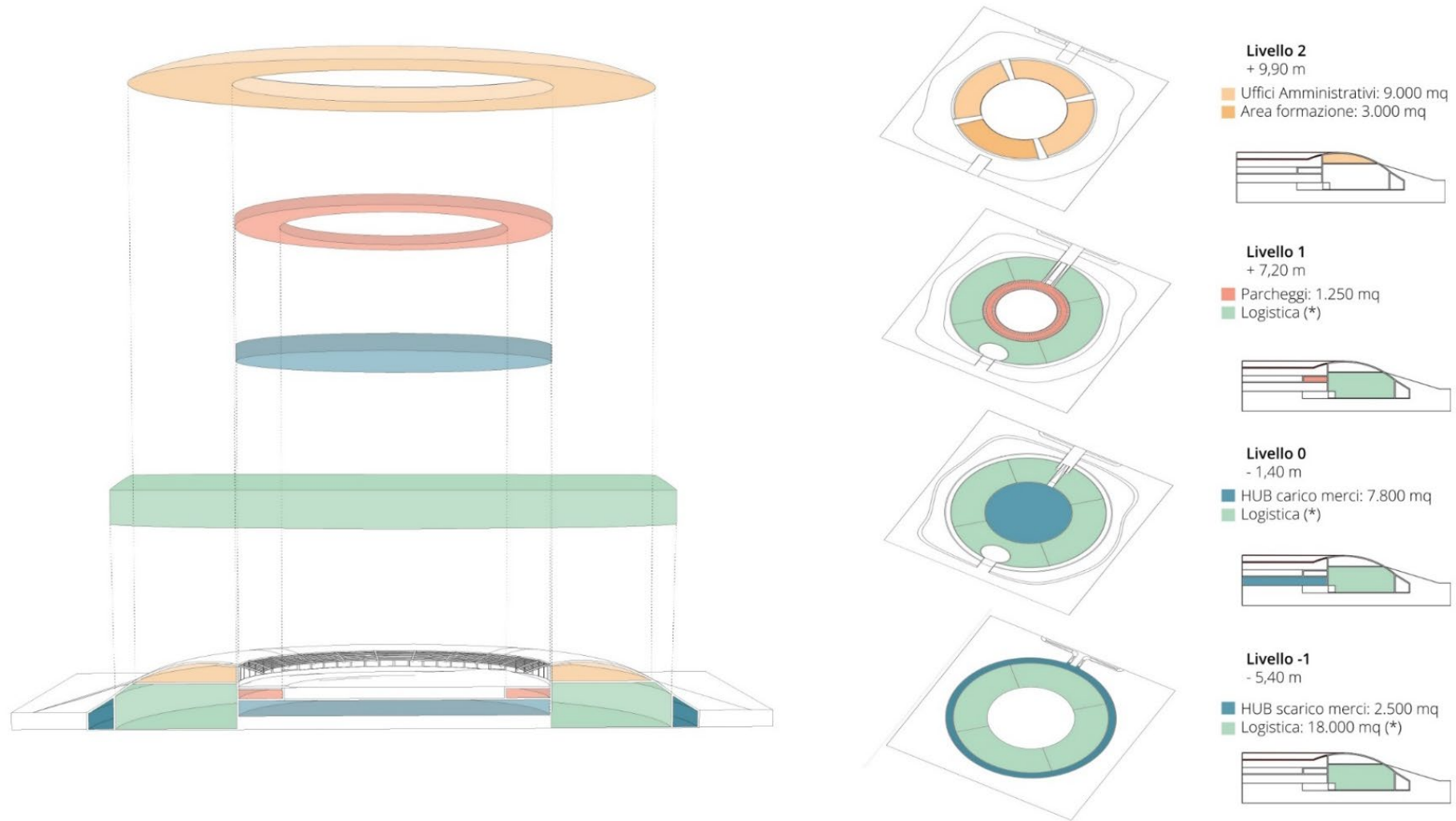
PLANIMETRIA_ ARCHITETTURA VERDE



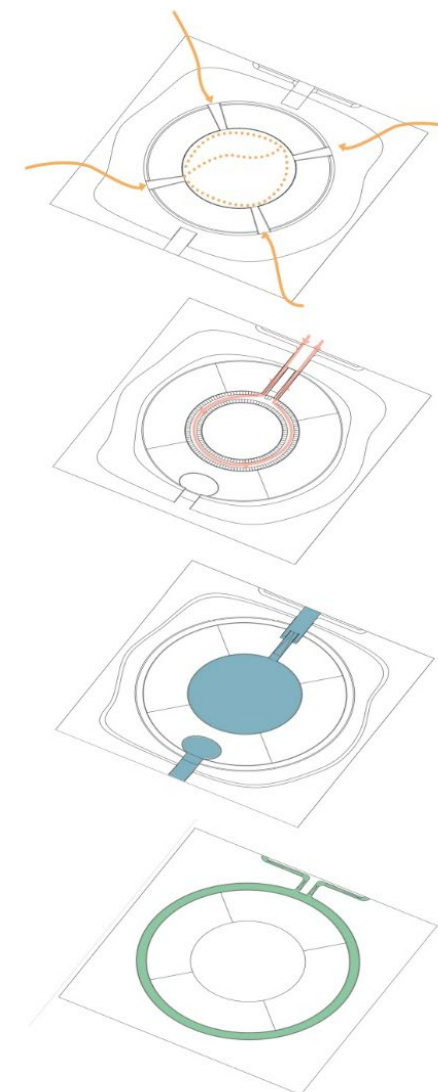
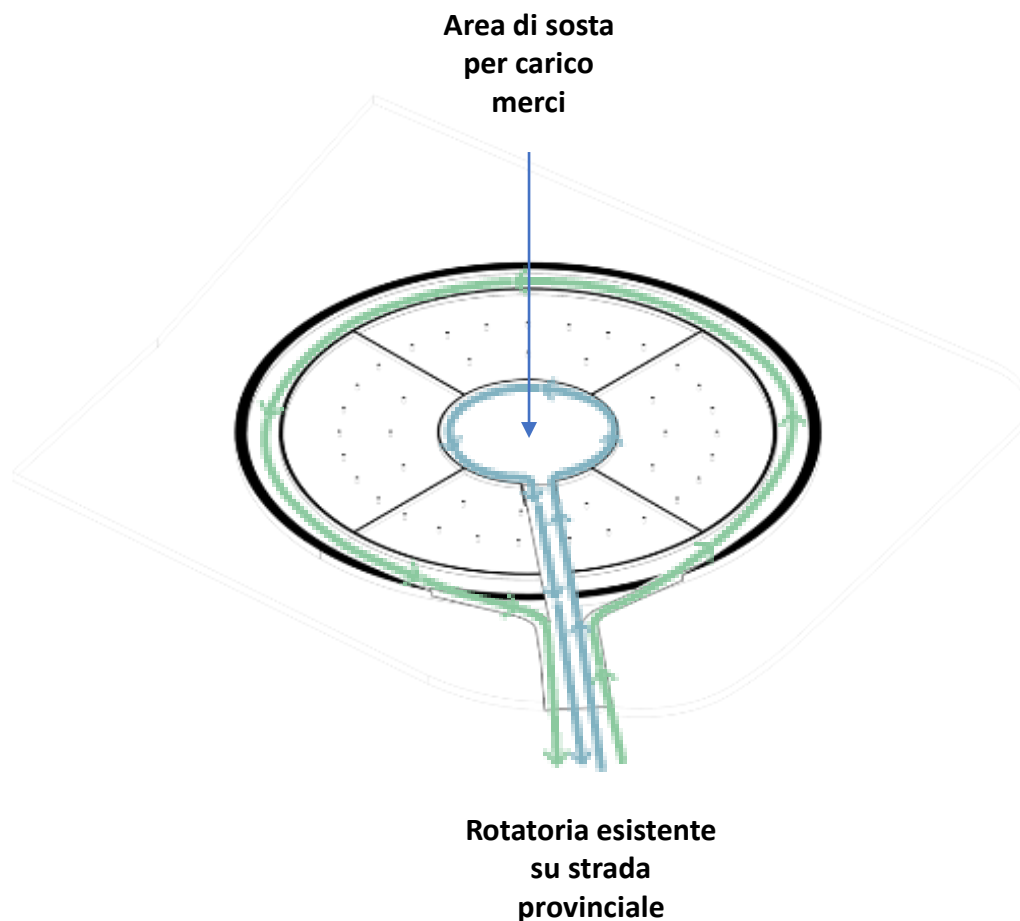
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions

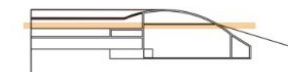


4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



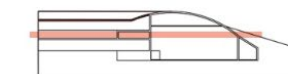
Livello 2
+ 9,90 m

Accessi pedonali e percorsi interni alla corte verde



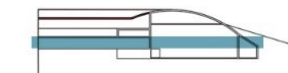
Livello 1
+ 7,20 m

Ring interno (2): percorsi carrabili e parcheggi



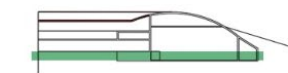
Livello 0
- 1,40 m

Ring interno (1): piattaforma di carico e percorso di accesso

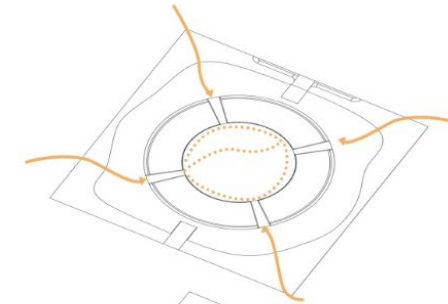
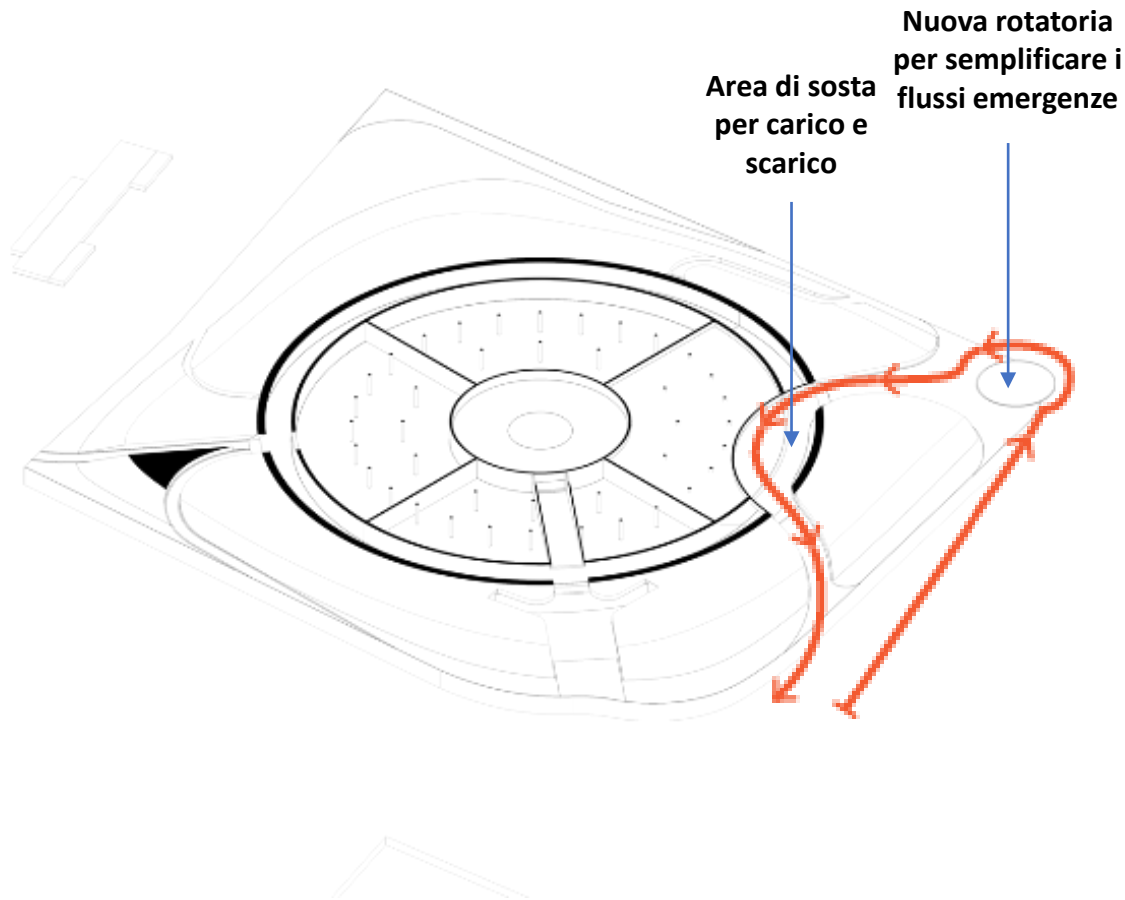


Livello -1
- 5,40 m

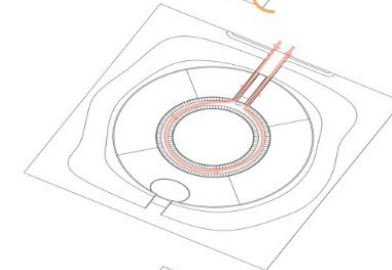
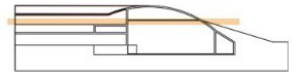
Ring esterno: scarico merci



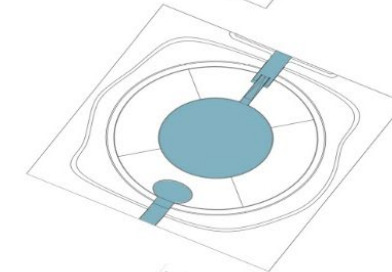
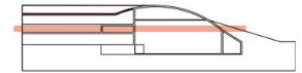
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



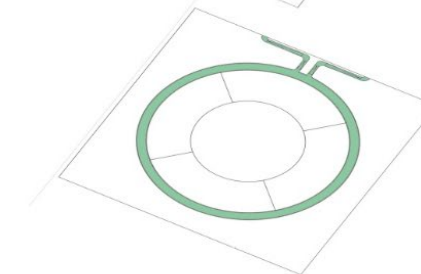
Livello 2
+ 9,90 m
Accessi pedonali e percorsi interni alla corte verde



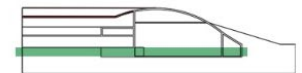
Livello 1
+ 7,20 m
Ring interno (2): percorsi carrabili e parcheggi



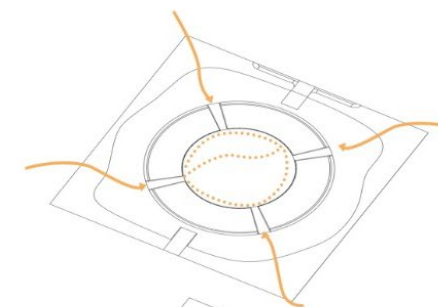
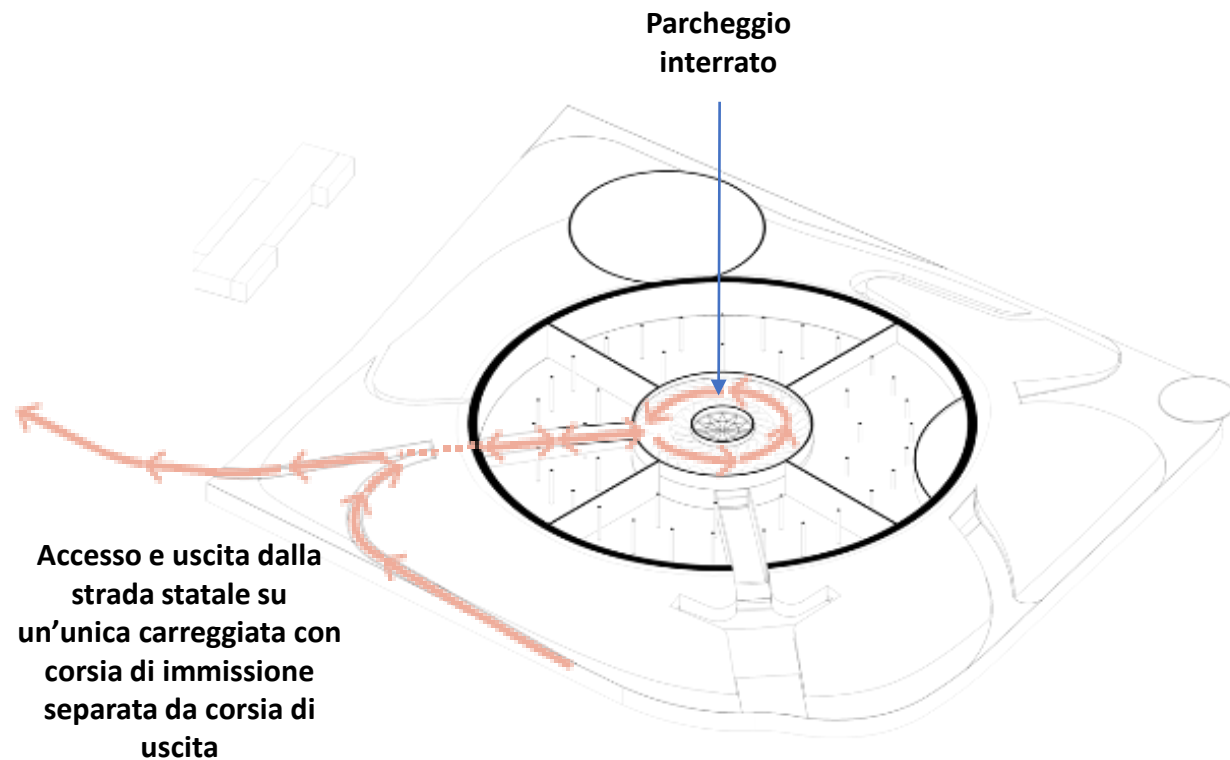
Livello 0
- 1,40 m
Ring interno (1): piattaforma di carico e percorso di accesso



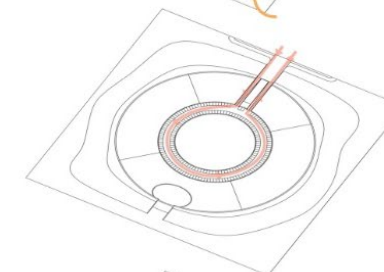
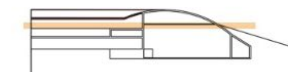
Livello -1
- 5,40 m
Ring esterno: scarico merci



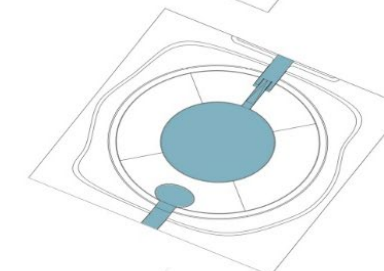
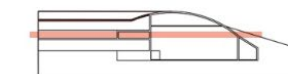
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



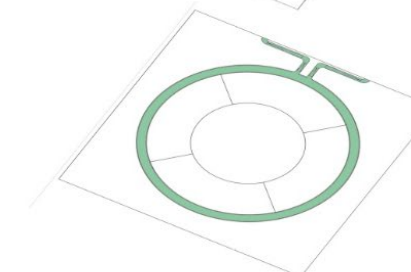
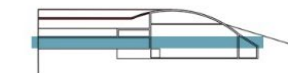
Livello 2
+ 9,90 m
Accessi pedonali e percorsi interni alla corte verde



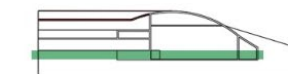
Livello 1
+ 7,20 m
Ring interno (2): percorsi carrabili e parcheggi



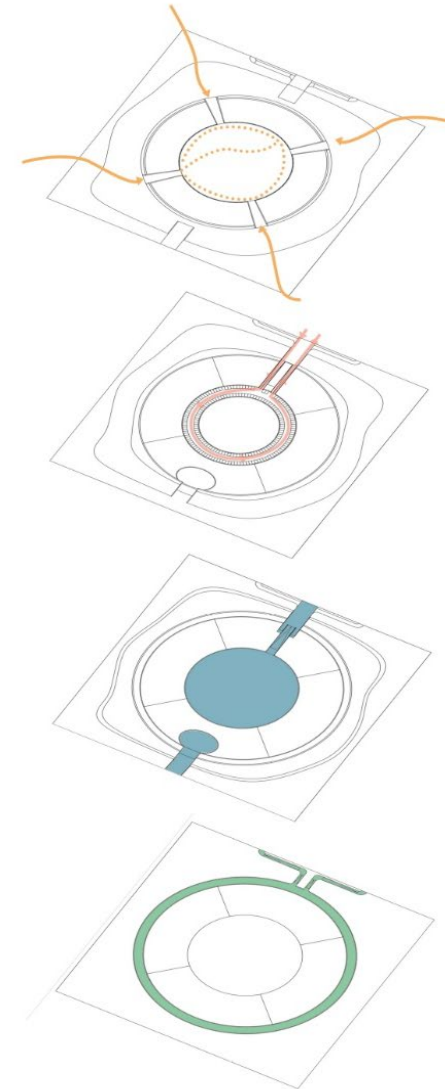
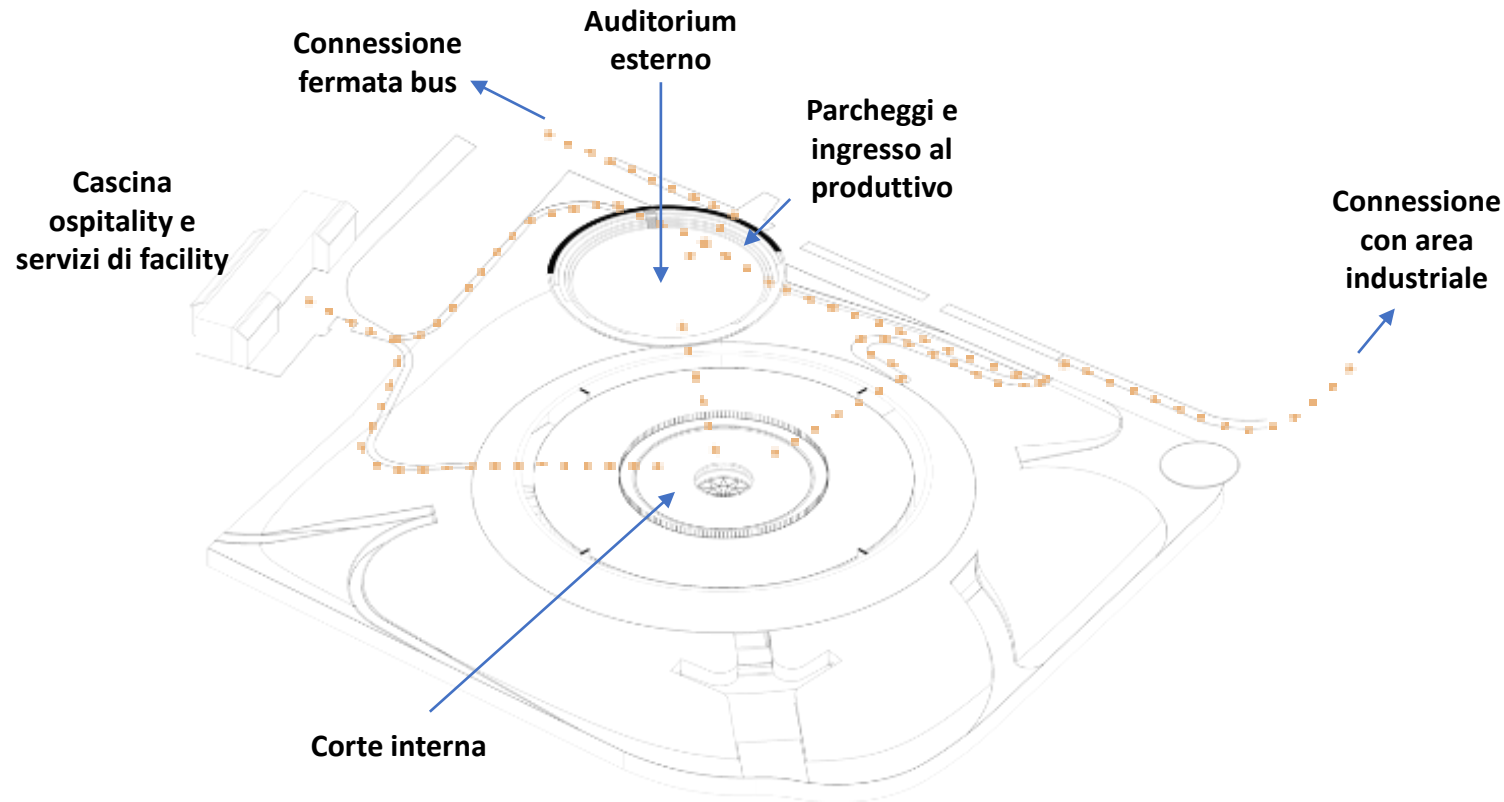
Livello 0
- 1,40 m
Ring interno (1): piattaforma di carico e percorso di accesso



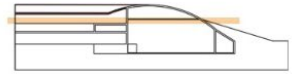
Livello -1
- 5,40 m
Ring esterno: scarico merci



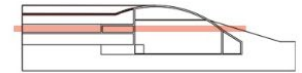
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



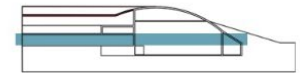
Livello 2
+ 9,90 m
Accessi pedonali e percorsi interni alla corte verde



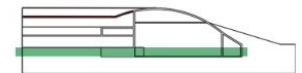
Livello 1
+ 7,20 m
Ring interno (2): percorsi carrabili e parcheggi



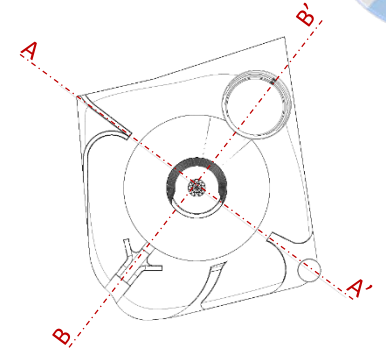
Livello 0
- 1,40 m
Ring interno (1): piattaforma di carico e percorso di accesso



Livello -1
- 5,40 m
Ring esterno: scarico merci



4. LOSA 2«The PILL» - Design Suggestions



SEZIONE AA'

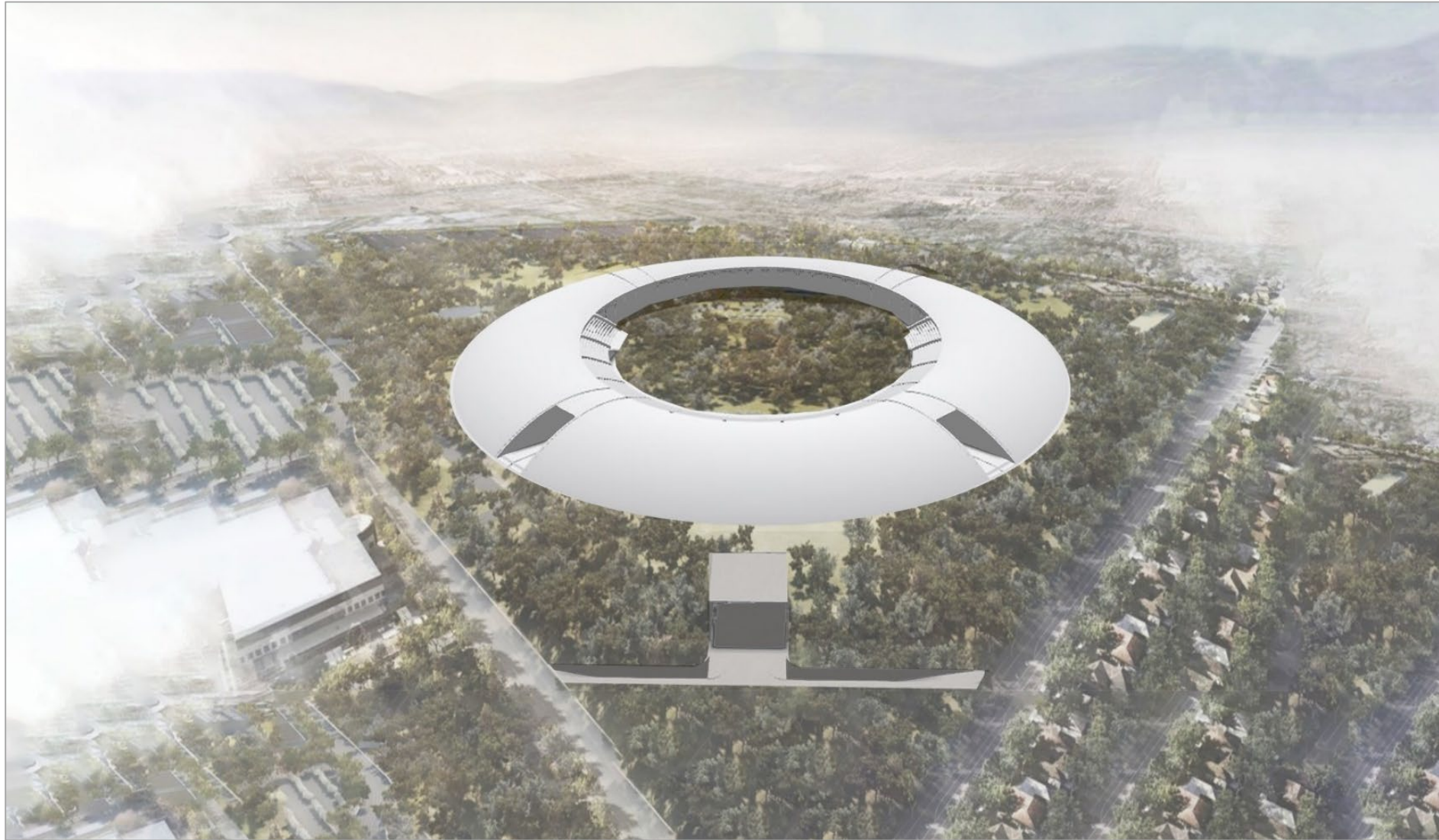


SEZIONE BB'

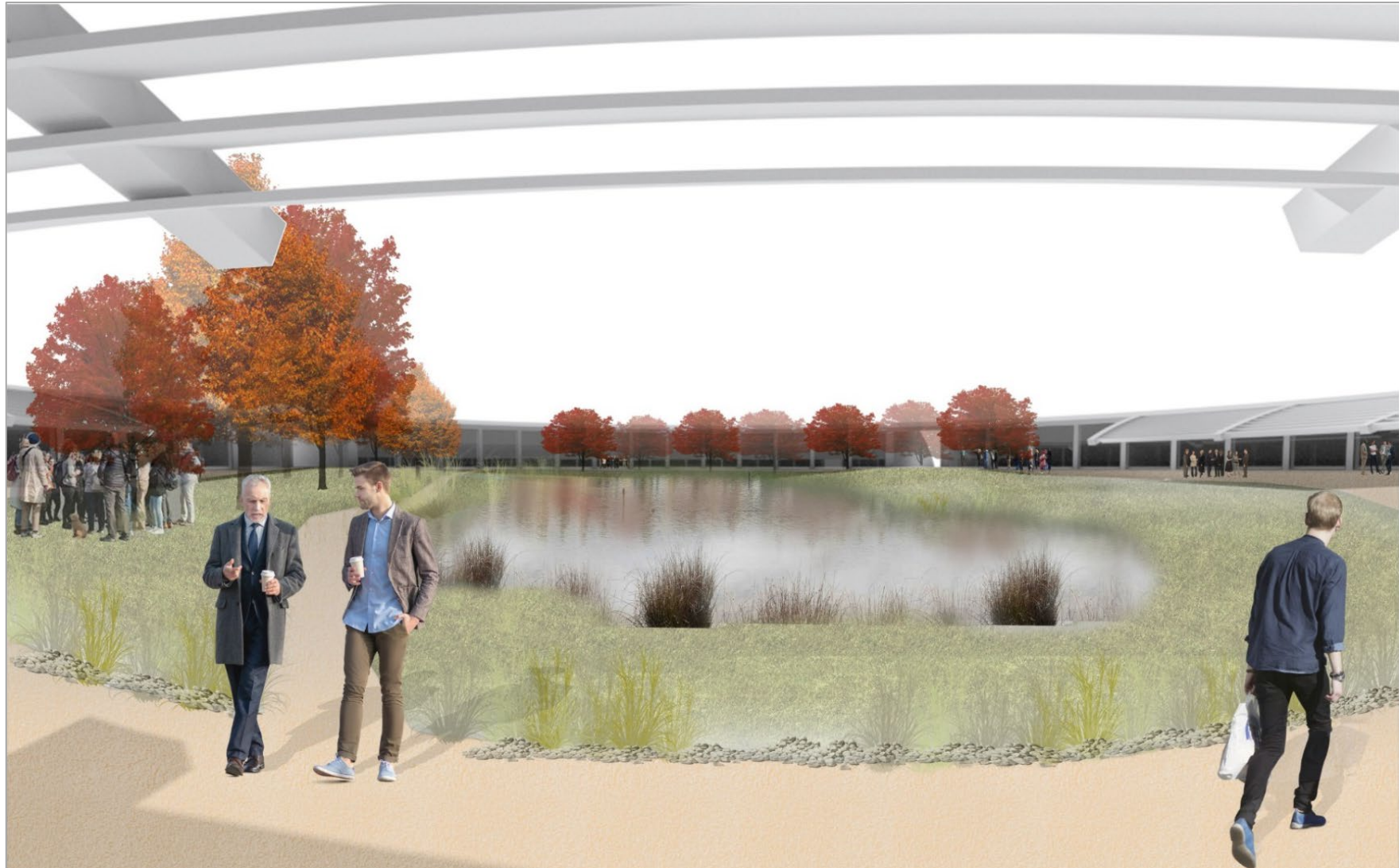
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



3.3 LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



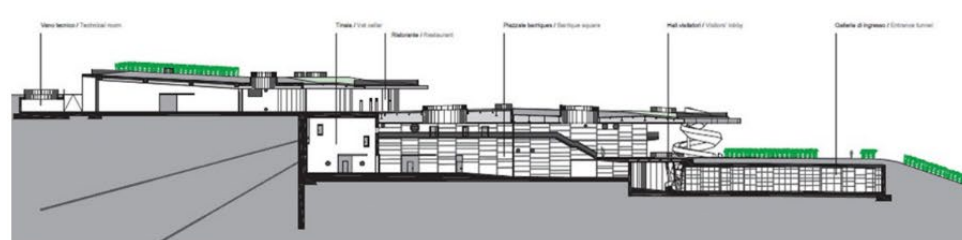
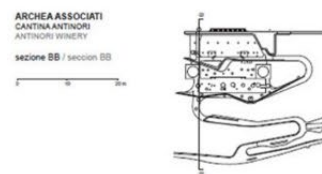
4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The PILL» - Design Suggestions



THE SQUARE

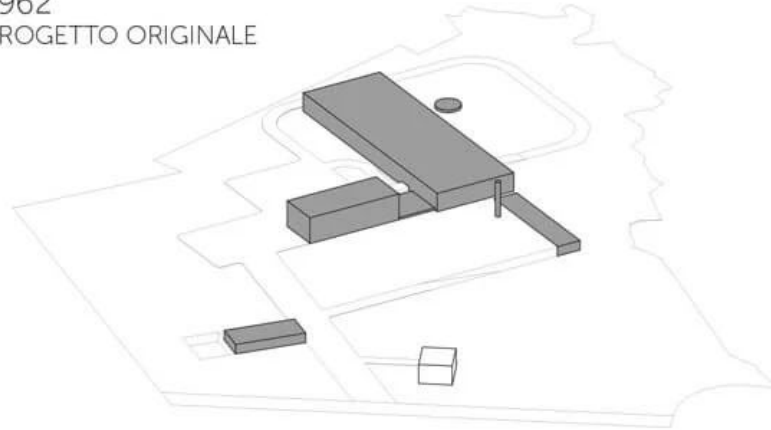
4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



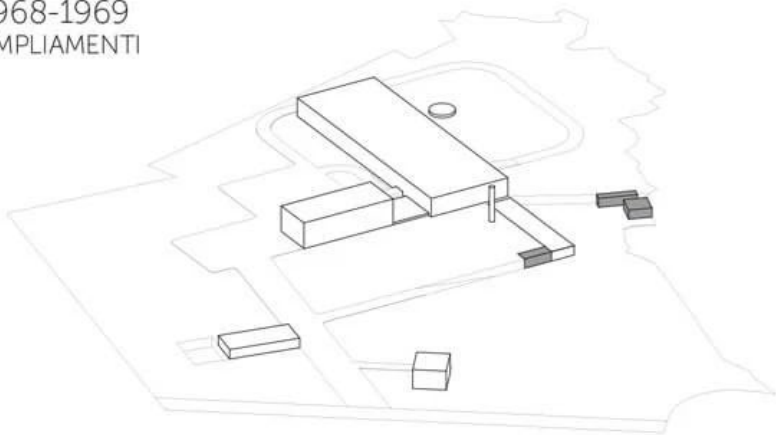
ANNI '50
PRE-ESISTENZA



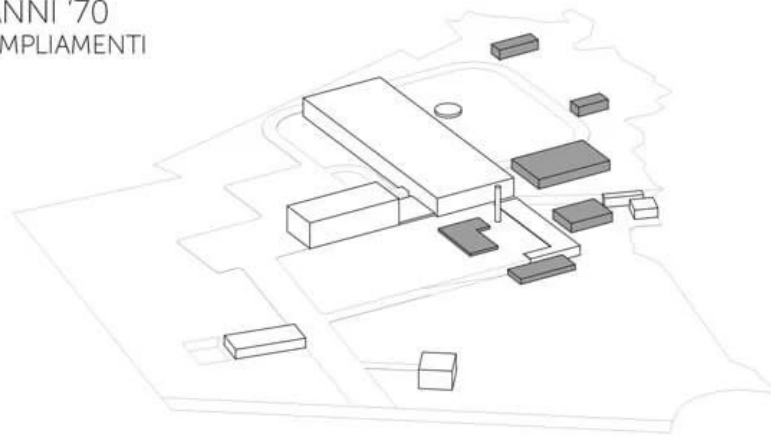
1962
PROGETTO ORIGINALE



1968-1969
AMPLIAMENTI



ANNI '70
AMPLIAMENTI



Il complesso Marxer fu costruito a partire dal '62 su progetto dell'architetto Alberto Galardi per ospitare il polo di produzione farmaceutica con laboratori di ricerca legati all'attività del virologo tedesco Antoine Marxer, marito di Silvia Olivetti. Negli anni fu oggetto di ampliamenti e integrazioni fino a quando dopo vari cambi di proprietà l'attività di ricerca si è spostata nel vicino Bio Industry park e lo stabilimento è rimasto inutilizzato.

Schema grafico tratto dallo studio di recupero effettuato da Bram Architetti nel 2015.

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



I LUCERNARI



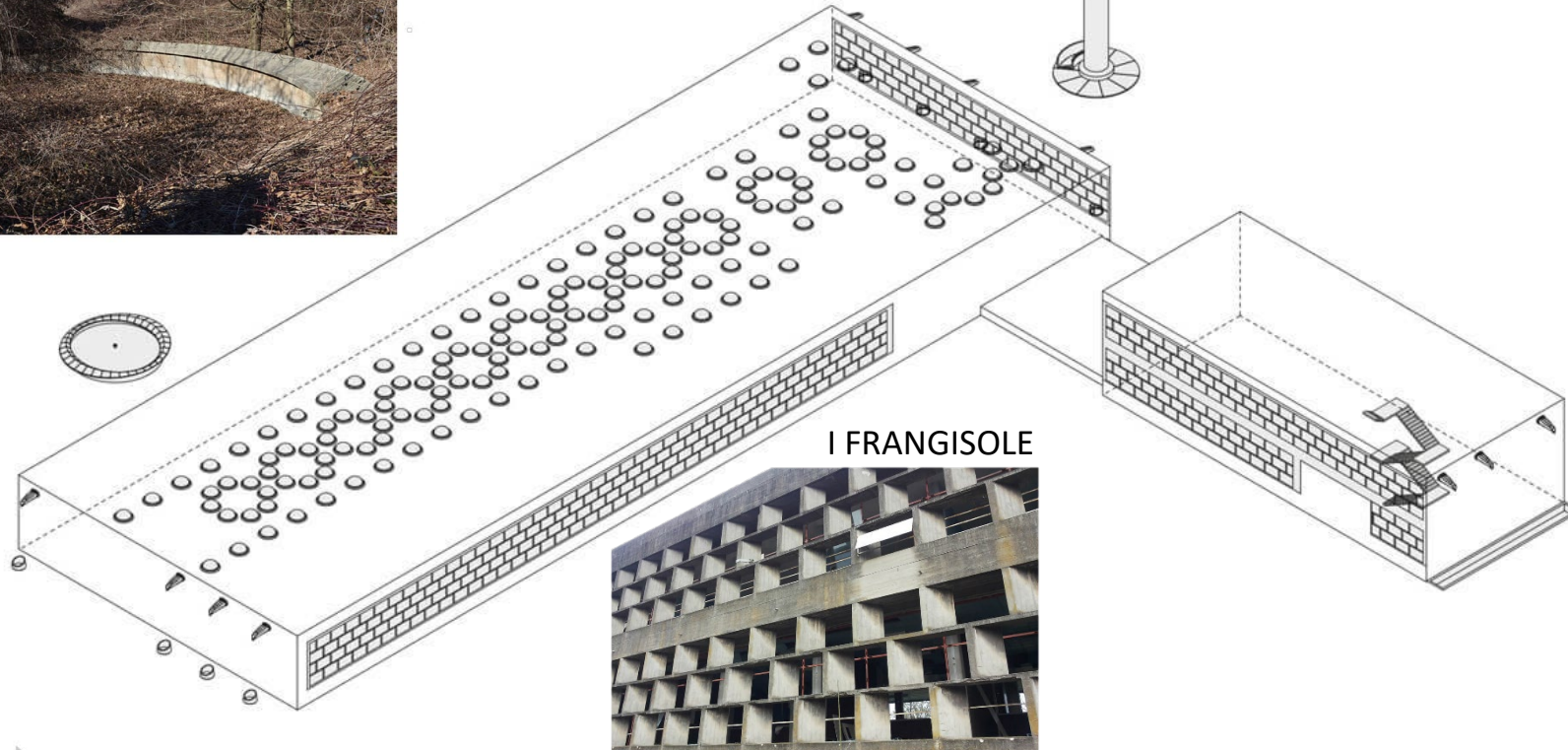
LA FONTANA



LA CIMINIERA



I GOCCIOLATOI



I FRANGISOLE



L'edificio originale si caratterizza per un valore storico non solo perché può rappresentare l'origine del polo farmaceutico che si è sviluppato e si sta sviluppando nel canavese; ma anche per alcuni elementi di alto pregio architettonico come ad esempio:

- I frangisole
- I lucernari zenitali
- La fontana a pianta ellittica
- La ciminiera cilindrica
- I gocciolatoi con le vasche di raccolta

Schema grafico tratto dallo studio di recupero effettuato da Bram Architetti nel 2015.

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



Foto dall'archivio storico del BiIndustry Parck Silvano Fumero; inaugurazione e benedizione dello stabilimento.

STUDIO DEL CONTESTO_ L'EX LABORATORIO MARXER

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



Foto dall'archivio storico del BioIndustry Parck Silvano Fumero; reparto confezionamento; immagini degli esterni.

INQUADRAMENTO DI UN'IMPRESA CHE È UN PRODOTTO DELLA TERRA

4. LOSA 2«The SQUARE» - Design Suggestions



Foto aeree da volo con drone del 2023

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions

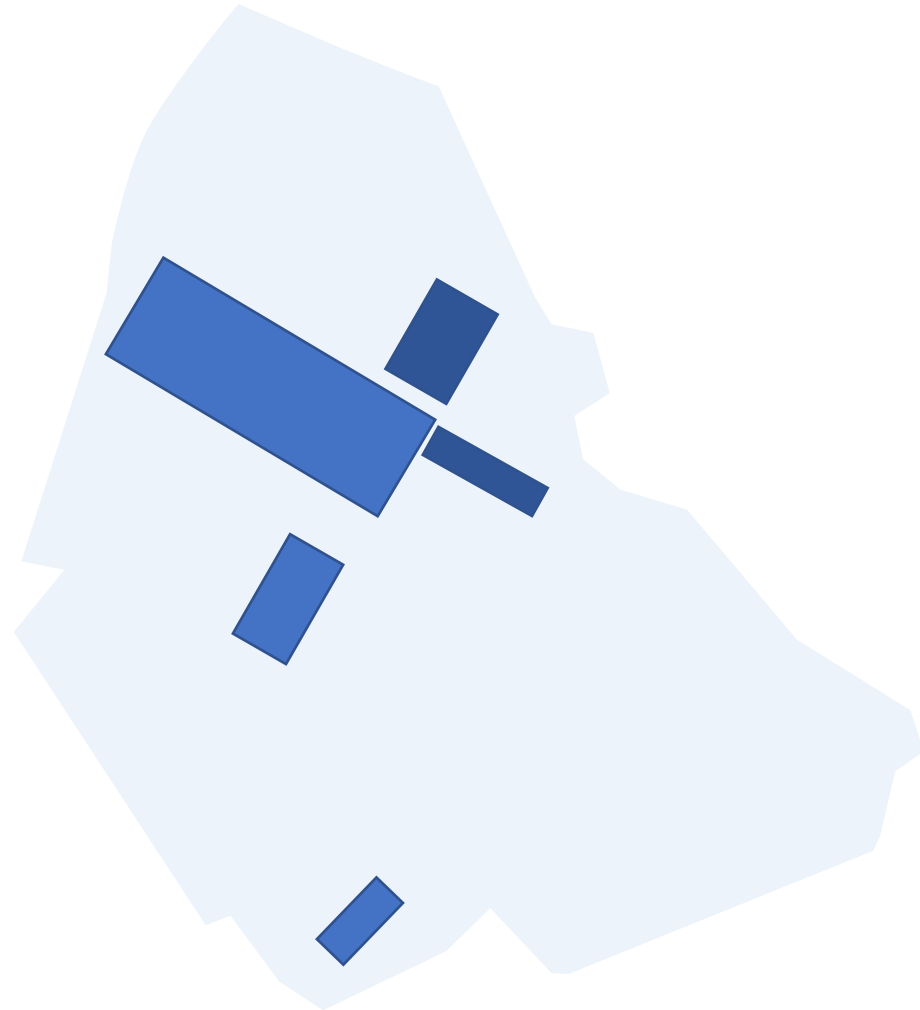


Lotto di intervento
50 700 mq

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



Edifici esistenti:

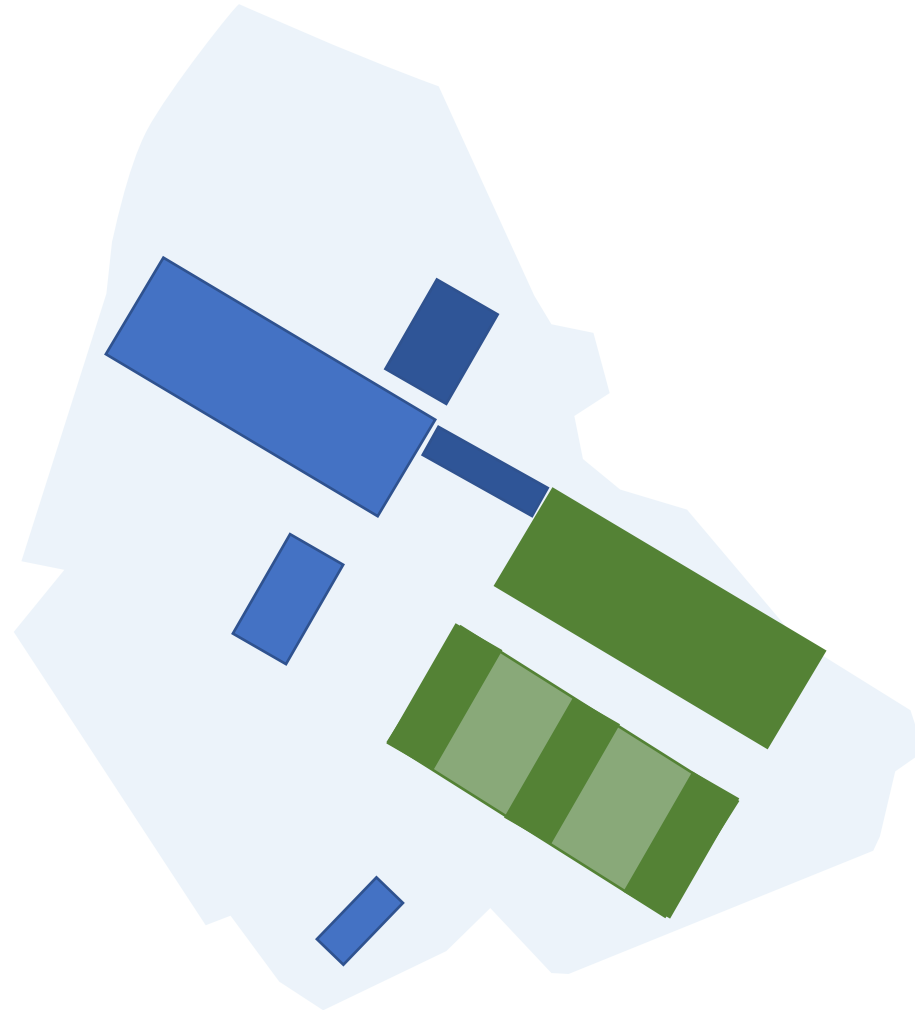
Impronta a terra= 5 370 mq

Volume edificato: 66 875 mc

Dimensioni lotto:

Superficie fondiaria = 50 700 mq

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



Edifici in progetto:

Impronta a terra= 7 040 mq

Volume edificato: 77 000 mc

Edifici esistenti:

Impronta a terra= 5 370 mq

Volume edificato: 66 875 mc

Impronta a terra totale= 12 410 mq

Volume edificato totale : 143 875 mc

4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



Dimensioni fabbricato:

Settore sanità privata= 2 500 mq

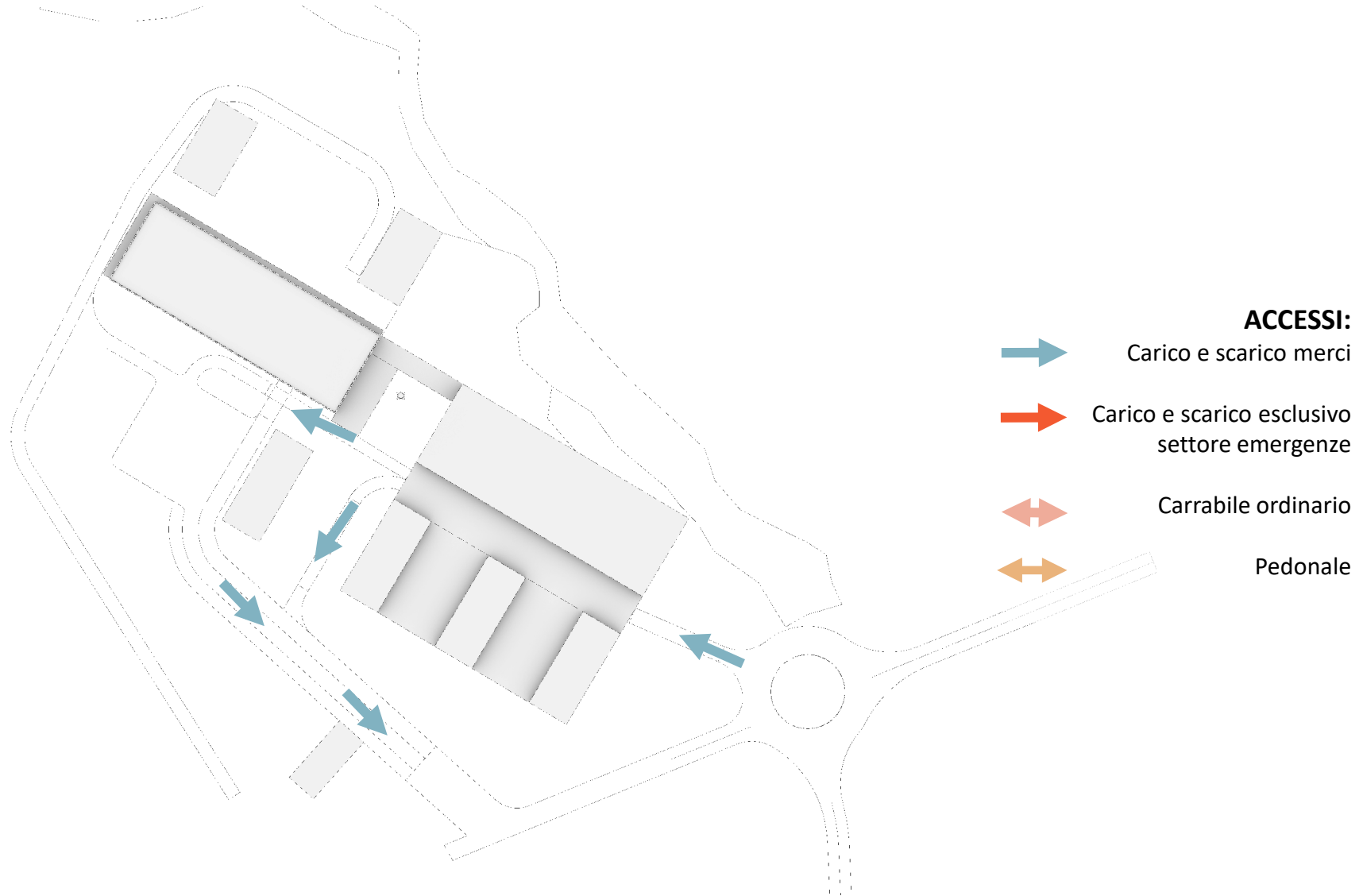
Settore sanità pubblica= 2 500 mq

Settore Logistica Pharm Industry = 2 500 mq

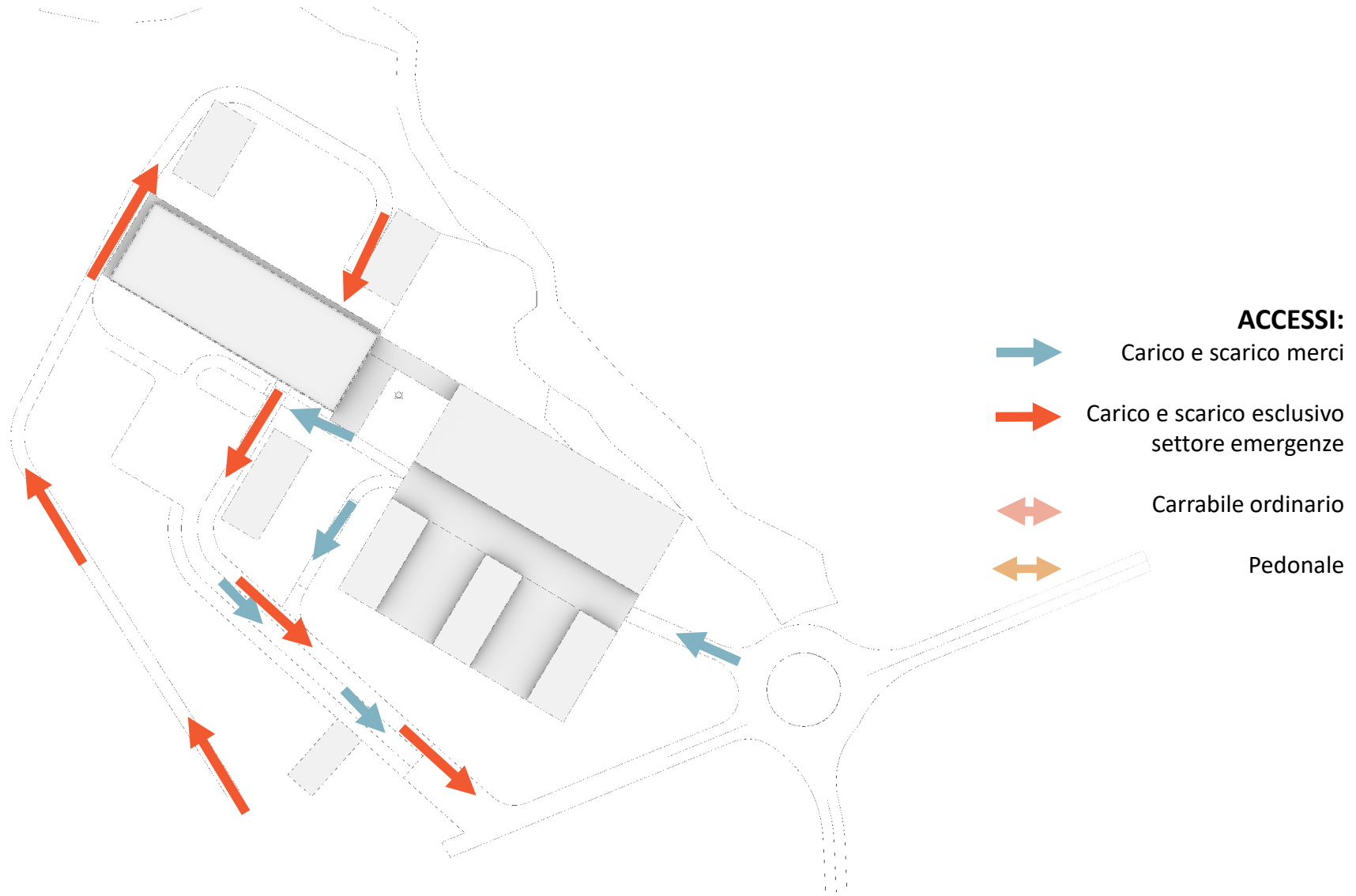
Settore emergenza= 2 500 mq

Uffici= 1 200+1300 mq

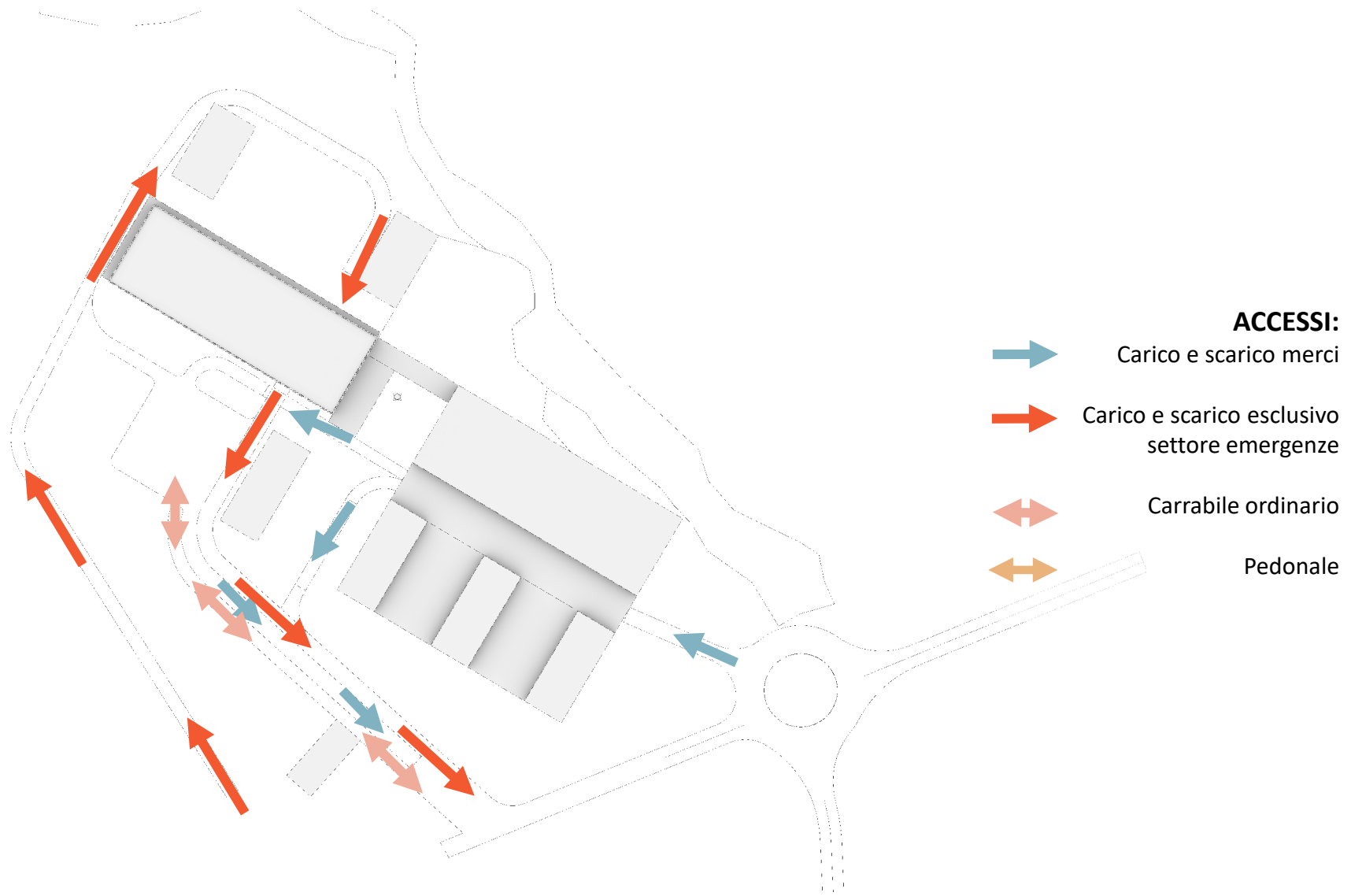
4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



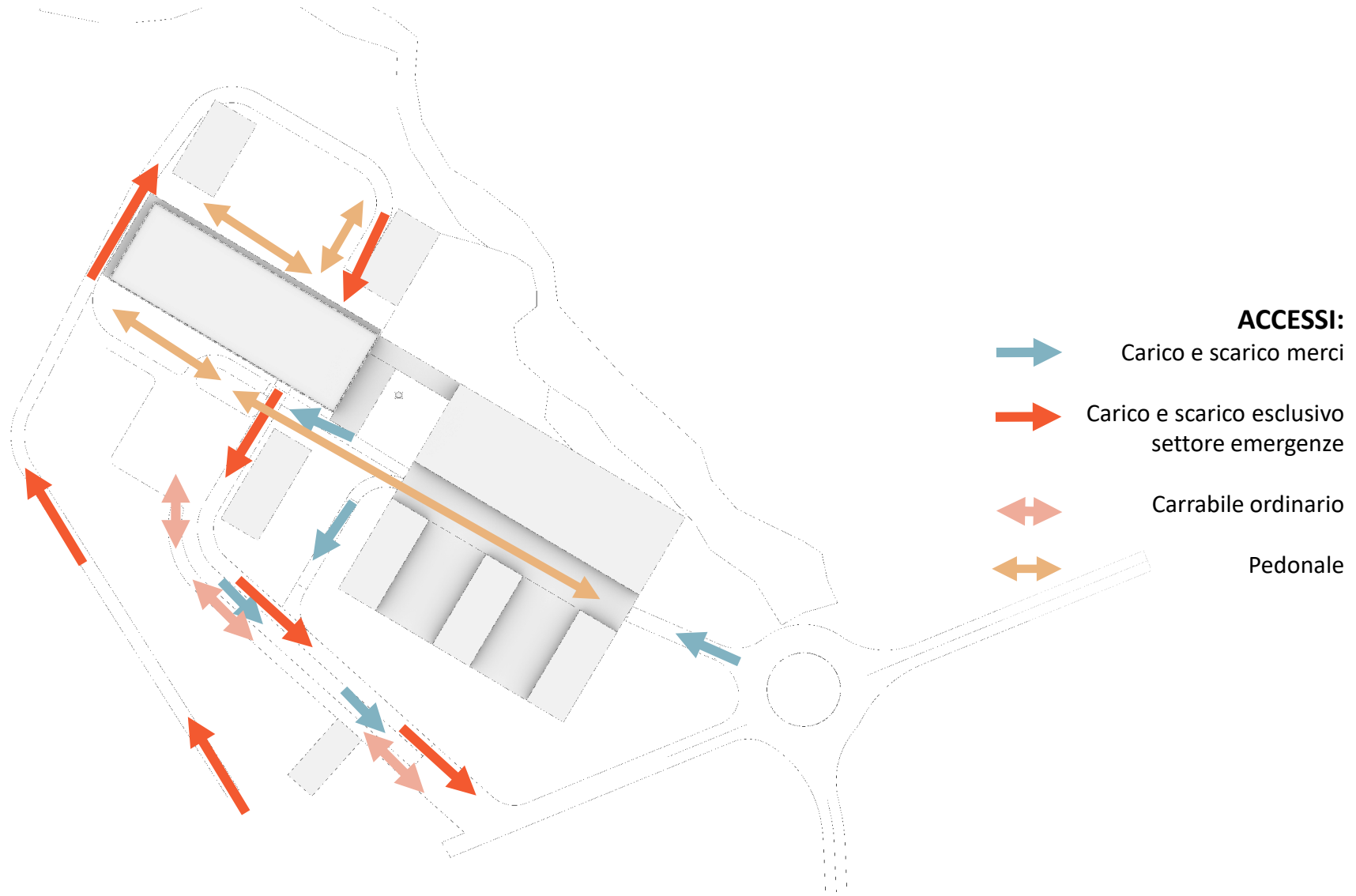
4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions



4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions

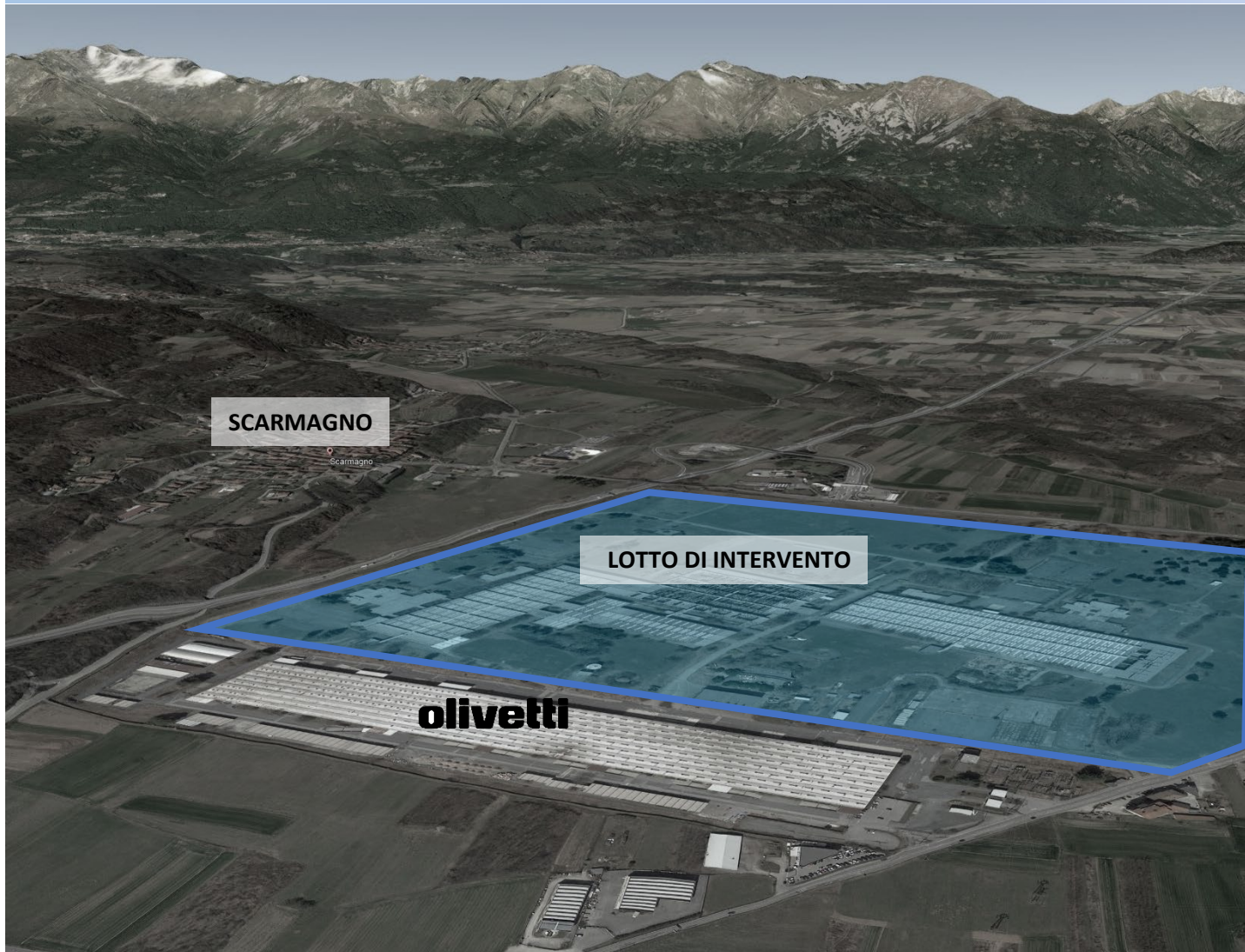


4. LOSA 2 «The SQUARE» - Design Suggestions

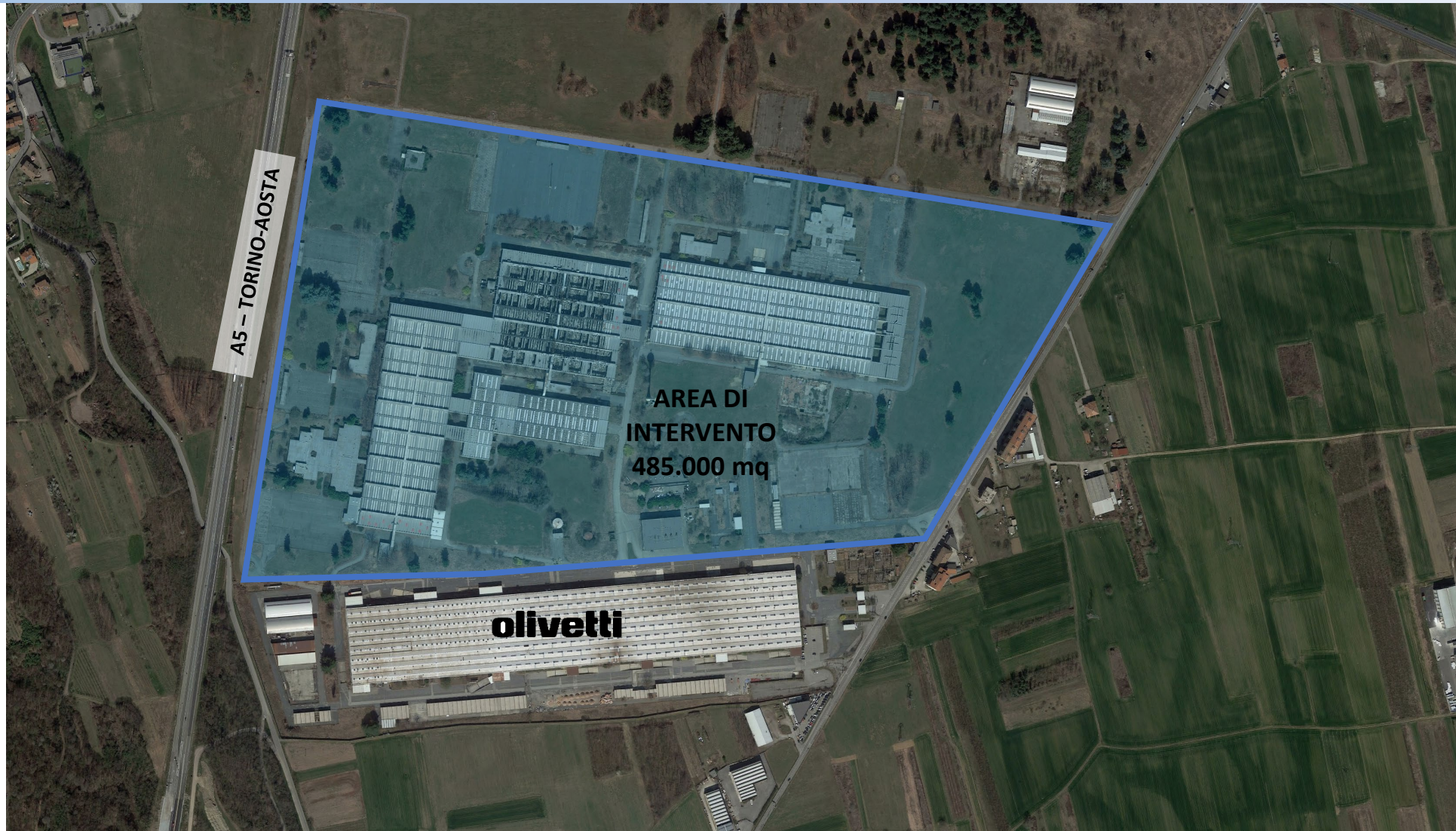


▲ THE THREE

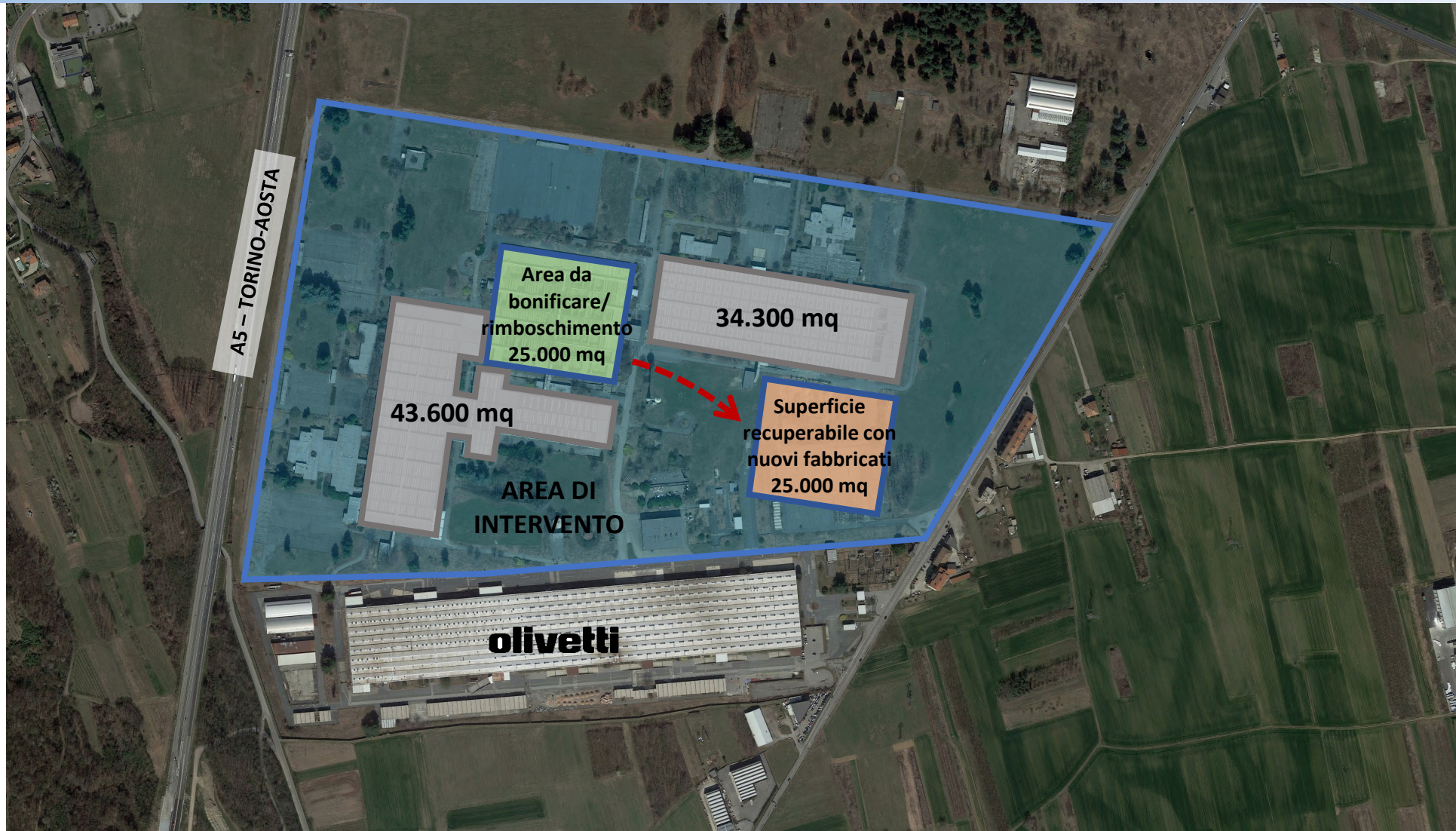
4. LOSA 2 «The ThREe» - Design Suggestions



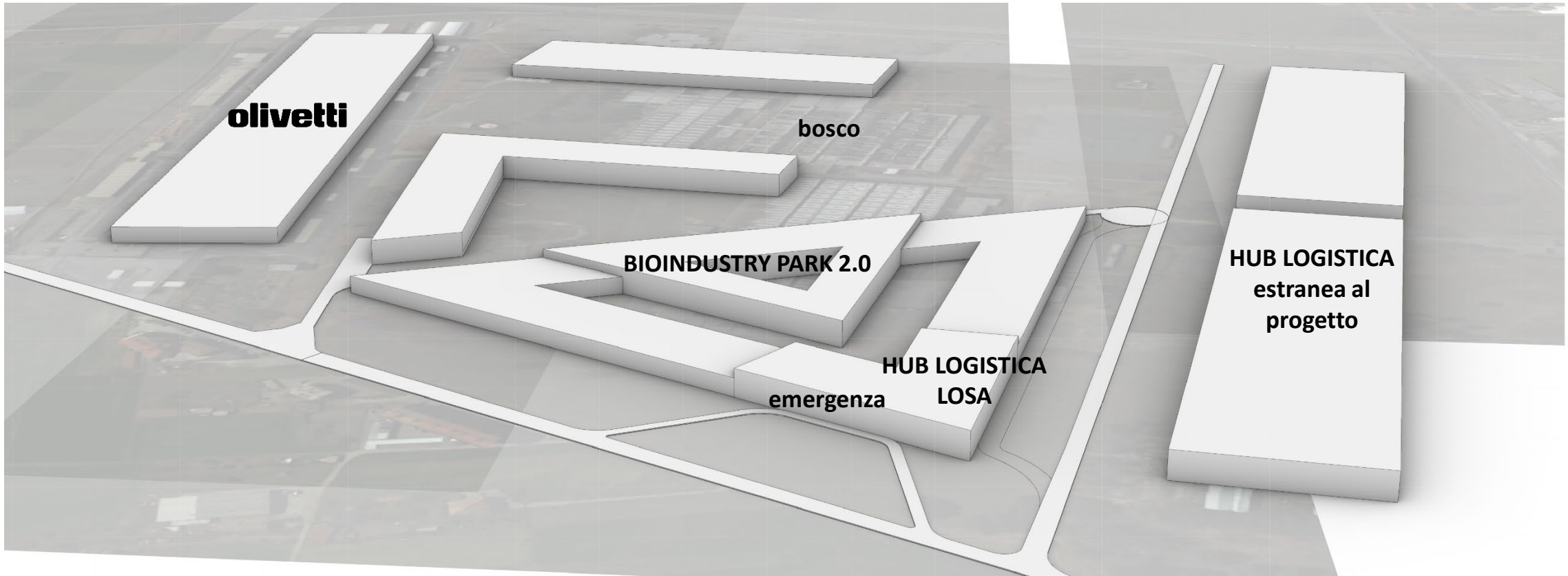
4. LOSA 2«The ThREe» - Design Suggestions



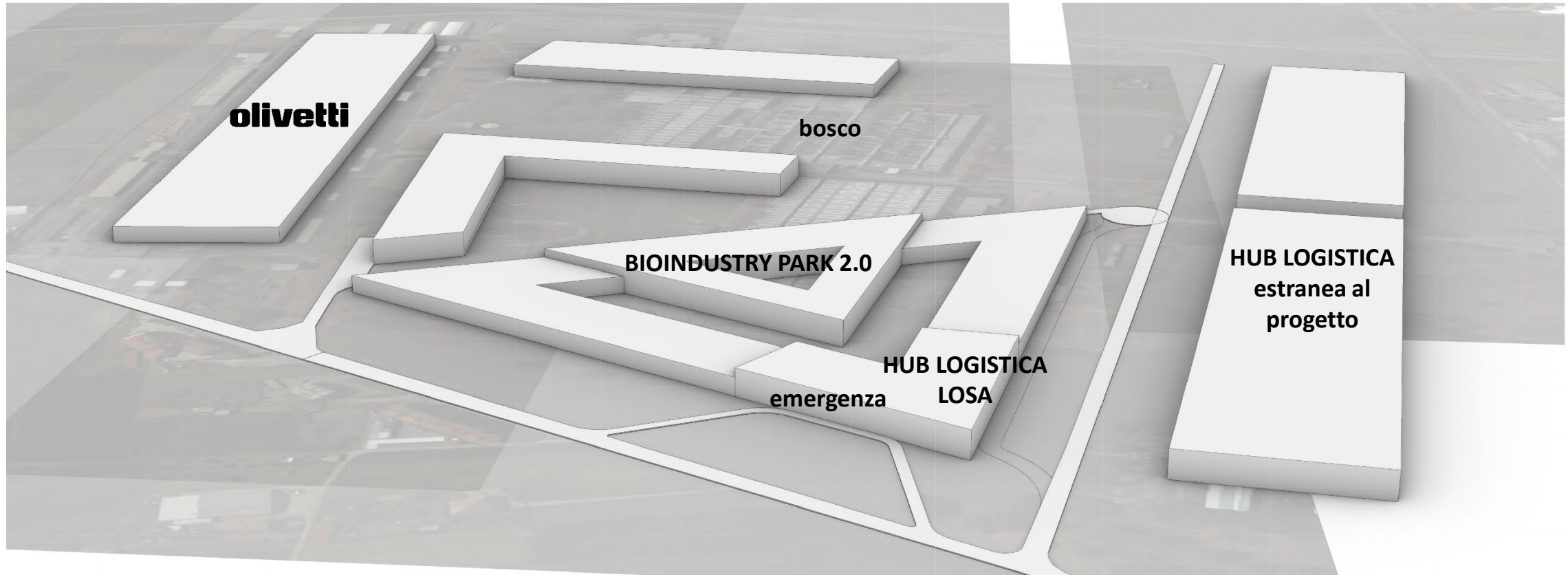
4. LOSA 2«The ThREe» - Design Suggestions



4. LOSA 2«The ThREe» - Design Suggestions



4. LOSA 2«The ThREe» - Design Suggestions



5. LOSA 2«The ThREe» - IL TAVOLO DI LAVORO

