

LOGISTICA E COMMERCIALE NEMICI DEL SUOLO



Giornata Mondiale del Suolo

Bologna, 5 dicembre 2020

Introduzione

Il 5 Dicembre è la Giornata Mondiale del Suolo, promossa dall'ONU per sensibilizzare sull'importanza di preservare questo bene primario. Una sottilissima e preziosissima striscia di fertilità, che impiega migliaia di anni per essere originata. Un tema che in Emilia Romagna continua tutt'oggi ad essere di attualità.

Nella nostra regione infatti **si continua a consumare il nostro territorio**, pur col rallentamento di alcuni settori storici di espansione, come il residenziale. Una trasformazione per la maggior parte irreversibile che ci priva di tantissimi servizi ecosistemici tra cui la produzione di cibo, il paesaggio e la sicurezza idraulica. Proprio quest'ultimo aspetto è sempre più rilevante nella nostra regione a seguito degli effetti dell'Emergenza Climatica, come recentemente riportato nel nostro [dossier](#) Il Clima ci Riguarda.

Per il “**World Soil Day 2020**” Legambiente porta l'attenzione su alcune delle cause più rilevanti del consumo di suolo degli ultimi anni in Regione: **la realizzazione di nuove strutture commerciali e poli della logistica** che stanno erodendo ulteriormente la campagna, e alterando sempre più i tessuti economici locali.

Le schede raccolte di seguito – solo una parte delle situazioni in atto – derivano dalle segnalazioni dei [Green Eye](#) del territorio, che sono i Circoli di Legambiente in Emilia Romagna. Un primo lavoro di analisi che si spera possa attirare l'attenzione sul tema, quindi stimolare ad ulteriori approfondimenti.

Una spinta economica molto forte sta alimentando la richiesta di spazi per la logistica (quella dell'*e-commerce*, ma non solo) tra i pochi settori su cui non si è manifestata la crisi dell'edilizia che prosegue da anni. Anche la realizzazione di nuovi supermercati e centri commerciali continua ad essere uno degli elementi – forse l'unico – di trasformazione rilevante di suolo nelle periferie urbane. Rilevante, tra le situazioni segnalate, soprattutto il numero di nuovi Conad su aree verdi.

Purtroppo **si tratta quasi sempre di interventi su suolo vergine che non attuano la rigenerazione urbana anche in presenza di capannoni vuoti** (si pensi al recente caso Amazon di Parma). Una scelta tanto più odiosa quanto più i gruppi economici proponenti spesso avrebbero le possibilità finanziaria per intervenire sul patrimonio edilizio esistente, scegliendo tra le tante aree degradate e i capannoni vuoti che costeggiano ormai le nostre città e la nostra campagna.

Una responsabilità dunque delle amministrazioni, che non stanno attuando una adeguata politica per indirizzare le aziende verso la rigenerazione. Purtroppo per un'ampia parte della nostra classe amministrativa locale, il sacrificio di campagna a favore del cemento viene vista ancora come un'ottima opportunità. E' emblematica in questo caso la dichiarazione sul sito del Comune di Malalbegio (BO), in cui si esprime "gioia e soddisfazione" per la scelta urbanistica che porterà alla cementificazione di circa 500.000 mq di campagna.

Ma le responsabilità sono forti anche sul lato dei proponenti, con un atteggiamento spesso predatorio dei grandi gruppi immobiliari, che puntano a insediarsi dove il terreno è "pronto all'uso" nel minor tempo possibile. Innescando una competizione al ribasso tra Comuni per incamerare gli oneri urbanistici e o per le promesse dei posti di lavoro.

Servirebbe dunque **una regia di area vasta (almeno regionale) per disinnescare questa competizione territoriale negativa esprimendo una chiara volontà politica, e strumenti urbanistici che garantiscano davvero la priorità al recupero, censendo e organizzando le aree disponibili.** Mettendo sul piatto anche tempi certi di realizzazione. In un certo senso la Legge Regionale 24/2017 propone questa idea come obiettivi di pianificazione, ma la situazione attuale non sembra avere ancora una vera attuazione nelle pratiche comunali.

Relativamente a questo Legambiente propone che **una parte importante delle risorse Next Generation UE** vadano ad un percorso di rigenerazione urbana e di supporto agli interventi di bonifica delle aree dismesse: un intervento che potrebbe coniugare gli interessi di tutti, dal mondo edilizio, alle necessità di riqualificazione sociale e ambientale di parti importanti delle città. Affiancando le risorse ad un potenziamento professionale e numerico delle strutture tecniche pubbliche deputate alla rigenerazione e recupero.

Il tema dei centri commerciali e della logistica ha poi **implicazioni dirette sul tema dei trasporti e dunque sulle emissioni di CO2, della qualità dell'aria e della congestione stradale.**

Spesso questi poli attrattori di mobilità risultano slegate dall'asse del trasporto pubblico. Soprattutto **la logistica continua ad essere consentita anche lontana dalle linee ferroviarie,** rendendo impossibile l'opzione su rotaia. Una contraddizione enorme in Pianura Padana, una delle aree più inquinate d'Europa, e soprattutto nel momento in cui l'Italia è stata recentemente condannata dalla Corte UE per la violazione della direttiva sulla qualità dell'aria.

Ma anche l'ultimo miglio della consegna dell'*e-commerce*, sempre più in espansione, appare al di fuori di politiche di efficienza ambientale. Servirebbe in questo caso **un piano di razionalizzazione con l'attivazione di centri di smistamento di vicinato ed un passaggio all'elettrico delle flotte. Sembra mancare ancora un dialogo efficace tra Piani Urbanistici e Territoriali e Piani della Mobilità e dei Trasporti e Piani per la qualità dell'aria.**

Restano poi sullo sfondo **considerazioni sociali e del modello economico perseguito**. Una recente valutazione dell'IRES (istituto di ricerca della CGIL) sulla provincia di Piacenza ha prodotto considerazioni problematiche sulla reale qualità del lavoro legato alla logistica, e alla capacità di creare valore aggiunto di questo settore.

Sono sempre più frequenti manifestazioni e scioperi dei lavoratori e delle lavoratrici in capo a grandi colossi come Amazon. Si sta assistendo anche alla nascita di veri e propri movimenti di tutela dei lavoratori e di tutela ambientale come [#MakeAmazonPay](#). Mobilitazioni che hanno visto l'attenzione anche da parte dei *Fridays for Future*.

Sempre sul piano socio economico la proliferazione dei centri commerciali – unita all'*e-commerce* – sta da tempo mettendo **in ginocchio i negozi di vicinato**, presidio di vitalità dei centri urbani. Una crisi a cui il coronavirus sembra dare il colpo finale. Trasformazioni che evidentemente passano anche dalle scelte individuali di tutti i cittadini.

Dunque un modello economico e di consumo che, se da una parte crea posti di lavoro – e ha risposto ad esigenze vitali nate con la pandemia - dall'altra crea altissimi impatti ambientali e sembra mantenere i costi bassi scaricandoli sugli ultimi anelli della catena. Anche su questo servirebbe una riflessione politica sui modelli da costruire: non può essere il *Black Friday* (con la sua narrazione tutta consumistica) a dare l'ultimo colpo di grazia alle politiche territoriali.



Le Opere che abbiamo approfondito

Bologna (BO)

Altedo – Malalbergo (BO) Costruzione di un nuovo polo logistico

Il consiglio della città Metropolitana di Bologna ha purtroppo votato favorevolmente (con solo due voti contrari) alla proposta di un nuovo polo logistico bolognese nel comune di Malalbergo, al confine col ferrarese.

Gravissime le scelte della Città Metropolitana che con un solo colpo piazza un enorme polo logistico nel posto sbagliato, fuori dall'Interporto esistente già servito da ferrovia, incrementando il traffico (anche di attraversamento di Bologna per le merci da e verso sud) ed eliminando le ultime risaie residue della provincia, che si presenta turisticamente come un territorio del cibo.

Dunque una scelta strategica che parte già sapendo che il trasporto delle merci sarà solo su gomma, aumentando i traffici di migliaia di mezzi al giorno, congestionando ancor più il nodo bolognese. Una scelta in pieno contrasto con le necessità di ridurre le emissioni regionali e con gli obiettivi del piano della mobilità del bolognese (il PUMS). Questo in un contesto dove da anni si continuano ad ampliare o realizzare autostrade per la "necessità" di decongestionare le tratte esistenti.



Come sempre il tutto viene abbellito con il *greenwashing*, ormai insopportabile, di piantumazioni di alberi. Una narrazione delle compensazioni ambientali assolutamente sbagliata dato che gli alberi non ripristinano il suolo irrimediabilmente perso e nemmeno abbattano gli inquinanti del nuovo traffico in maniera proporzionata al nuovo carico di inquinamento.

Il consumo di suolo si attesta a 500.000 mq



Calderara di Reno (BO) - Costruzione di un nuovo hub logistico

Sarà adiacente all'aeroporto di Bologna e a 8 km dal centro della città e sarà collegato con la A1, A13, A14 e la tangenziale di Bologna, rischiando quindi di portare ad un maggiore congestionamento del traffico in quella zona.

Il polo, che si estende su un'area enorme di **160.000 metri quadrati**, viene proposto però con una narrazione "*green*" accompagnata dalla prospettiva di piantare nuovi alberi ad alto fusto e creare un nuovo parco. Soluzioni che non compensano la perdita irreparabile di territorio e che dunque appaiono essenzialmente funzionali ad un *greenwashing* che minimizza i danni ambientali reali.

Cà Bianca - Castel San Pietro Terme (BO) - Nuovo polo logistico

Despar



Tra i soggetti privati c'è Fap Investments, che si occuperà della costruzione del nuovo polo per conto di Aspiag Service, costola del gruppo austriaco Spar. "Warehouse Emilia Romagna" è il nuovo magazzino-deposito che andrà a integrare il sistema distributivo del gruppo Despar.

L'area stimata del magazzino è di 57.000 mq.



Quartiere S. Stefano, nuovo centro direzionale-commerciale

Trattasi di struttura da realizzare nell'ambito di un progetto di valorizzazione /riqualificazione della ex Caserma Mazzoni. La proprietà della Caserma Mazzoni, che è una società di gestione del risparmio che si chiama CDP Investimenti SGR, ha presentato le proposte progettuali relative all'area che sono attualmente in corso di istruttoria tecnica. Salvo proroghe che potrebbero essere concesse dalla Regione alla luce dell'attuale situazione emergenziale, le proprietà dei beni inseriti nel POC RPP hanno tempo fino al 31 Dicembre di quest'anno per presentare il Piano Urbanistico Attuativo PUA), cioè un progetto di maggiore dettaglio sull'area. Il POC 2016 scadrà proprio il 31 Dicembre 2020 e quindi, se non fosse rispettata la scadenza, il percorso potrebbe subire rallentamenti o variazioni anche sostanziali. Sul progetto di riqualificazione dell'intera area (previsti l'abbattimento di 101 alberi -con 356 piantumazioni- oltre al centro commerciale anche la costruzione di edifici con numerosi appartamenti (195), una scuola e parcheggi) si è sviluppata un'opposizione da parte della cittadinanza (2 comitati).



MQ DI SUOLO CONSUMATI 4.730 mq su una superficie complessiva lorda di 29.430 mq

Imola (BO) - Nuovo Despar e capannoni industriali

Infine, tra le altre opere nell'area della Città Metropolitana, si segnalano un nuovo centro commerciale Despar a **Imola (BO)** attualmente in fase di realizzazione con consumo di suolo pari **2.000 mq** e nuovi capannoni industriali in zona via Lugheze con ulteriori **4.000 mq** di suolo consumato.



Piacenza

Rischio nuovi insediamenti logistici a Piacenza, Caorso, Fiorenzuola e Pontenure

Si segnalano, con preoccupazione, diversi casi sul territorio di tutta la provincia. Alcune delle previsioni urbanistiche individuate non sono ancora definitivamente approvate ma già inserite nei PSC o Accordi Territoriali. Inoltre si evidenziano da parte dei Sindaci non poche pressioni per accelerare le pratiche anche attraverso le procedure semplificate, quindi con molta probabilità saranno approvate a breve.

Rispetto le opere di interesse oltre ad interventi direttamente interessanti il comune di Piacenza per 734 000 mq, si rammentano:

- Caorso/Monticelli con nuove opere logistiche per 700.000 mq
- Fiorenzuola con nuova piattaforma logistica da 150.000 mq
- Pontenure con l'ampliamento di un impianto logistico esistente per 53.000 mq

Il Totale previsto sul territorio è quindi di ben 1.637.000 mq di territorio perso

Questo si va ad aggiungere a quasi **6.000.000 di mq già realizzati fra Piacenza, Castelsangiovanni e Caorso.**





Il nostro intendimento è quello di richiamare l'attenzione della Regione sulla necessità di una moratoria e di uno studio approfondito sugli impatti ambientali e sociali che tale inarrestabile espansione della logistica produce sul territorio e la qualità dell'aria.

Nel PTCP vigente sono inoltre previsti altri due PPST di 1.300.000 mq a Piacenza e 3.900.000 mq nei Comuni di Caorso (4.700 abitanti) e Monticelli (5.200 abitanti).

Rimini

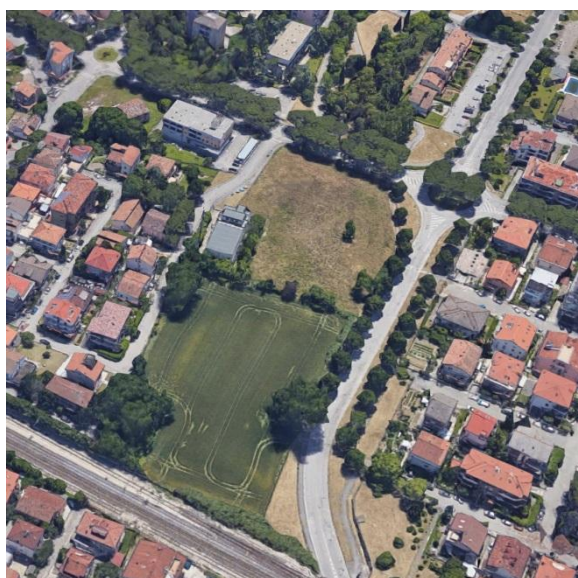
Cattolica (RN): costruzione di un polo commerciale Conad (con parcheggi)

Progetto di nuova area vendita Conad in un' area verde residua interna all'abitato.

L'intervento ha visto l'opposizione di un Comitato del quartiere impegnato a difendere l'area verde.

Attualmente il progetto prevede che la proprietà costruisca un edificio di 2.300 mq, andando a impermeabilizzare complessivamente un'area di circa 6.140 mq, considerando anche parcheggi e piazzali.

Suolo consumato: 6.140 mq, considerando anche parcheggi e piazzali



PRIMA



DOPO



Reggio Emilia

Costruzione di un polo commerciale: Conad Via Luxemburg (con parcheggi)

Costruzione di un nuovo centro commerciale comprendente area vendita e parcheggio scambiatore con consumo di suolo di un'area adibita a uso agricolo.

Questa nuova costruzione sorgerà a circa 3 km da un altro centro commerciale già presente (Ipercoop Baragalla) e vicino a un altro supermercato Conad di quartiere (in via Majella).

La zona è attualmente molto trafficata, il rischio di congestionare ulteriormente il traffico stradale è concreto con conseguente peggioramento della qualità dell'aria.

Il consumo di suolo è di circa 30.000 mq di suolo agricolo che verrebbe impermeabilizzato con il rischio di accentuare fenomeni di allagamento già presenti in città durante eventi climatici estremi che accadono sempre con maggiore frequenza.

Attualmente è in corso la trasformazione dell'area con lavori interrotti e poi ripresi a seguito del fallimento dell'impresa aggiudicataria con subentro di nuovo costruttore. Il termine dell'opera è previsto per la fine del 2021/inizio 2022.



La realizzazione dovrebbe prevedere l'uso di tecnologie ecocompatibili e di basso impatto ambientale per la realizzazione del plesso commerciale. Inutile dire che l'uso di tale tecnologie non sarà sufficiente per compensare il consumo di suolo.



Parma

Nuovo magazzino Amazon

Amazon, alla ricerca di una approdo a Parma, aveva richiesto al comune di Parma di indicare uno spazio sufficientemente infrastrutturato per installare il nuovo magazzino logistico, per una superficie complessiva di 50.000 mq di cui **11.000 mq** coperti.

L'area che viene individuata è quella in prossimità del Parma Retail in Via Schiapparelli, senza prendere in considerazione aree dismesse già esistenti (come ad esempio in Via Paradigna dove da anni giacciono esistono spazi in disuso).

Pur trovandosi in un'area già adibita all'uso logistico e industriale, l'intervento ha causato ulteriore consumo e di suolo vergine.

Come altri interventi analoghi l'edificio è stato dotato di impianto fotovoltaico e accorgimenti per il risparmio energetico. Inutile dire che si tratta di accortezze insufficienti a compensare l'impatto territoriale provocato.

L'opera ad oggi è finita ed è già entrata in funzione.



Ampliamento aeroporto Giuseppe Verdi e costruzione Mall

Il piano strategico 2016-2020 di Sogeap, la società che gestisce l'aeroporto, prevede l'ampliamento della pista da 2.124 metri a 2.960 finalizzato soprattutto all'incremento del traffico merci; al consumo di suolo della pista si affiancherebbe anche quello per la creazione di nuovi magazzini, hangar e parcheggi oltre il collegamento con le altre infrastrutture. L'ampliamento dell'aeroporto sarebbe accompagnato dall'aumento della frequenza dei voli cargo (notturni) e passeggeri (diurni), e dei voli executive.



Secondo Legambiente si tratta di un investimento in forme di trasporto altamente inquinanti e che aumentano il disagio (acustico, viabilistico) dei cittadini, che hanno un impatto negativo sulla salute e di nullo o poco evidente vantaggio sull'economia e sul lavoro.

Il piano prevedeva, contemporaneamente, la costruzione di un mega centro commerciale (Parma Shopping District)nell'area dismessa dell' ex Salvarani (Fiere). I due progetti sono presentati in sinergia e come, di fatto un unico progetto complessivo. In realtà il Centro Commerciale è risultato avere elementi di incompatibilità rispetto ai piani della sicurezza aeroportuale: tema ancor oggi oggetto di discussione.



Il piano di sviluppo è stato a lungo fermo in seguito alla ripetuta bocciatura della Valutazione di Impatto Ambientale proposta da Enac. Ad aprile è stato dato il via libera dalla commissione tecnica di verifica, a patto che vengano recepite 7 importanti prescrizioni.

Forlì (FC)

Nuovo megastore a Forlì

L'area in questione è una superficie già autorizzata per 10.000 mq di superfici commerciali totali. La previsione del 2017 era di realizzare grandi magazzini commerciali per 10.000 mq di superficie di vendita, con l'unico vincolo che non si trattassero di grandi supermercati.

Oggi si propone la ripermimetrazione dei comparti con l'introduzione di una media struttura di vendita di tipo alimentare, in cambio dell'eliminazione delle medio piccole strutture di vendita alimentare e della riduzione della superficie di vendita complessivamente assegnata da 10.000 metri quadri a **8.500 mq**.





Ravenna

Conad via Antica Milizia e centro commerciale Teodora

E' in fase di realizzazione un nuovo comparto Conad nel settore sud est della città di Ravenna, delimitato a sud da via Antica Milizia e a est da via Stradone. Il progetto prevede la costruzione di un centro Conad di vendita non alimentare, per una superficie di **2.500 mq**, ed un punto vendita alimentare per invece **1.500 mq**. Il progetto, interessa un'area complessiva di 69.000 mq. Tra le opere di compensazione, una pista ciclabile di collegamento tra via Don Carlo Sala e via Romea Sud, un elemento necessario in quel tratto stradale, ma che di certo non risponde ai dubbi sollevati dalla realizzazione di un nuovo centro commerciale.



Oltretutto, la realizzazione si inserisce all'interno di un processo di urbanizzazione del quartiere che vedrà la nascita di un nuovo grande parco urbano. Una buona notizia, ma che però non è risolutiva rispetto gli obiettivi di consumo di suolo zero.

Si sta inoltre concretizzando un'area polifunzionale comprendente un'area commerciale in cui saranno previsti una struttura alimentare di 2.500 mq e due ulteriori strutture non alimentari di rispettivamente **5.000 e 2.500 mq**, insieme a strutture di destinazione ricettiva, ricreativa e direzionale, sarà previsto un adeguamento viabile ed un aumento dei posti auto funzionali all'area commerciale. Dall'accordo tra soggetto attuatore (Bellocchio srl e concessionaria SVA) e Comune di Ravenna, il privato si è incaricato di adeguare la viabilità limitrofa realizzando una nuova rotatoria in via Travaglino per diretto accesso in via Trieste, una rotatoria su via canale molinetto per ingresso ed uscita dal complesso ed un adeguamento della rotatoria in via Francia con conseguente ulteriore consumo di suolo.

Modena

Sassuolo (MO) – capannoni di stoccaggio

Da Sassuolo (MO) si segnala la trasformazione di 2 aree agricole che lasceranno invece spazio ad un piazzale per lo stoccaggio delle piastrelle (Via Ancora, stabilimento Ceramica Marca Corona) ed una nuova zona per la realizzazione di ulteriori capannoni ed uffici (Via Emilia-Romagna, Zona Ca' Marta) per un valore complessivo di oltre **150.000 mq di superficie impermeabilizzata**.



Spilamberto (MO) – nuovo polo Amazon

L'intervento interessa una vasta area agricola che nel 2011, con un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "Rio Secco Sud", venne destinata all'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali. Nessuno degli insediamenti previsti, però, per la scarsa domanda, venne realizzato e l'area rimase agricola. Nell'estate del 2019, il consiglio comunale di Spilamberto ha purtroppo approvato, con un solo voto contrario, una variante al P.P. per sostituire i previsti 8 fabbricati per una cinquantina di imprese artigiane, con un unico grande fabbricato di **40.000 mq**, probabilmente al servizio di Amazon. A realizzare l'opera è infatti Vailog, specializzata nella costruzione di centri di logistica, che ha tra i propri clienti il gigante dell'eCommerce.

Purtroppo, le proteste e le osservazioni, prima e dopo il voto del consiglio, di Legambiente, delle altre associazioni ambientaliste e di tanti cittadini, non sono state tenute nella dovuta considerazione.

Ci siamo opposti al polo logistico per il consumo di suolo e per gli impatti sulla viabilità dell'area e sulla qualità dell'aria: la relazione dell'ARPAE, allegata alla Valutazione Ambientale Strategica, evidenzia un aumento del 22% di mezzi pesanti sulla via Vignolese con un aumento del 26-28% nelle ore di punta. Le emissioni di PM10 e biossido di azoto (NO₂), sempre in via Vignolese, aumenteranno rispettivamente del 12% e del 15%.

Il polo logistico a Rio Secco, inoltre, è anche in contrasto con l'idea di un sistema della mobilità delle merci più sostenibile, meno dipendente dal trasporto su gomma, tra i principali responsabili delle emissioni climalteranti. Non esiste, infatti, vicino a Rio Secco, alcun punto intermodale per gli scambi gomma-ferrovia.



Ferrara

Comacchio: nuovo centro commerciale e urbanizzazione

Realizzazione di un nuovo centro commerciale a Comacchio che prevede l'utilizzo di **2000 mq suolo**. L'opera è stata autorizzata poco prima delle elezioni regionali del 2020. E' stato realizzato il capannone con elementi-moduli prefabbricati, le costruzioni di fognature, area parcheggio, e impianti a terra dentro al capannone sono terminate. Attualmente i lavori sono fermi vista la situazione di criticità economica.

Nell'area del centro commerciale "Le Valli" è stata presentata la richiesta di costruire due capannoni ad uso commerciale. L'area agricola è caratterizzata nel PRGC come uso commerciale . La richiesta è stata presentata prima delle elezioni regionali e sta seguendo un iter presso la conferenza dei servizi. L'area interessata si trova fronte la Statale Romea in zona collinare.

