



# REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK



# REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK



THE  
REAL  
ESTATE  
COMPANY  
OF  
ITALIAN  
RAILWAYS

REAL ESTATE  
OPPORTUNITIES



# company profile

FS Sistemi Urbani è la società di gestione immobiliare del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane. Ha il compito di valorizzare gli asset del Gruppo non più funzionali all'esercizio ferroviario e di realizzare servizi urbani integrati basati su principi di business, razionalizzazione, miglioramento funzionale e servizio alla collettività.

FS Sistemi Urbani svolge una serie di attività e servizi immobiliari, tra cui:

- Gestione dei processi di sviluppo e rigenerazione immobiliare con particolare attenzione alle stazioni e agli snodi di trasporto;
- Sviluppo delle attività legate alle aree di sosta;
- Gestione e manutenzione di aree ed edifici ad uso pubblico e privato.

FS Sistemi Urbani is the real estate asset management company of Ferrovie dello Stato Italiane Group, the Italian National railway company. It has the task of adding value to the assets of the Group that are no longer functional to railway operations, and of carrying out integrated urban services based on the principles of business, rationalization, functional improvement and community service.

FS Sistemi Urbani carries out a host of real estate and service activities including:

- Management of real estate development and regeneration processes with special focus on stations and transportation hubs;
- Development of activities related to parking areas;
- Management and maintenance of areas and buildings for public and private use.

# Grandi aree index



## MILANO \_\_\_\_\_ 10

Farini, San Cristoforo _____	11
Porta Genova _____	13
Lambrate _____	14



## TORINO \_\_\_\_\_ 15

Porta Susa, Spina 2, Lotto Torre __	16
Oddone - Spina 3 _____	17
Rebaudengo-Spina 4 _____	18
Lingotto, Parco della Salute __	19
Lingotto PSRI, Stazione Ponte __	20
San Paolo _____	21
Corso Brunelleschi _____	22



## LE AREE DEL PONENTE LIGURE\_ 23

Ventimiglia-Parco Roja _____	24
Ventimiglia-Parco Nervia _____	25
Imperia _____	26
Diano Marina _____	27
Porto Maurizio, Cervo, Andora _____	28



## VENEZIA & PADOVA \_\_\_\_\_ 29

Venezia Mestre "ambito stazione" _	30
Venezia Mestre "scalo via Trento" __	31
Padova Centrale _____	32
Padova Campo Marte _____	33



## BOLOGNA \_\_\_\_\_ 34

Ravone _____	35
--------------	----



## FIRENZE \_\_\_\_\_ 36

Ex OGR di Porta al Prato _____	37
--------------------------------	----



## ROMA \_\_\_\_\_ 38

Trastevere _____	39
Tiburtina _____	40
Tuscolana _____	42
Casal Rotondo _____	44



## NAPOLI & SALERNO \_\_\_\_\_ 46

Corso Lucci _____	47
Campi Flegrei _____	48
Salerno _____	49

# Ulteriori opportunità



## ITALIA \_\_\_\_\_ 51

Bolzano _____	52
Pavia _____	53
Bergamo _____	54
Luino _____	55
Ferrara _____	56
Ravenna _____	57
Forlì _____	58
Rimini _____	59
Arezzo _____	60
Pisa _____	61
Pistoia _____	62
Pontassieve _____	63
Terni _____	64

Foligno _____	65
Battipaglia _____	66
Potenza _____	67
Foggia _____	68
Foggia, Cinema Uffici _____	69
Foggia, Ex Scalo ferroviario _____	70
Bisceglie _____	71
Bari _____	72
Montebello Ionico _____	73

## SICILIA \_\_\_\_\_ 74

Palermo, Notarbartolo _____	75
Palermo Sampolo _____	76
Agrigento, Caltagirone, Caltanissetta, Giarre _____	77
Milazzo, Ragusa, Termini Imerese, Trapani _____	78
Sciacca _____	79

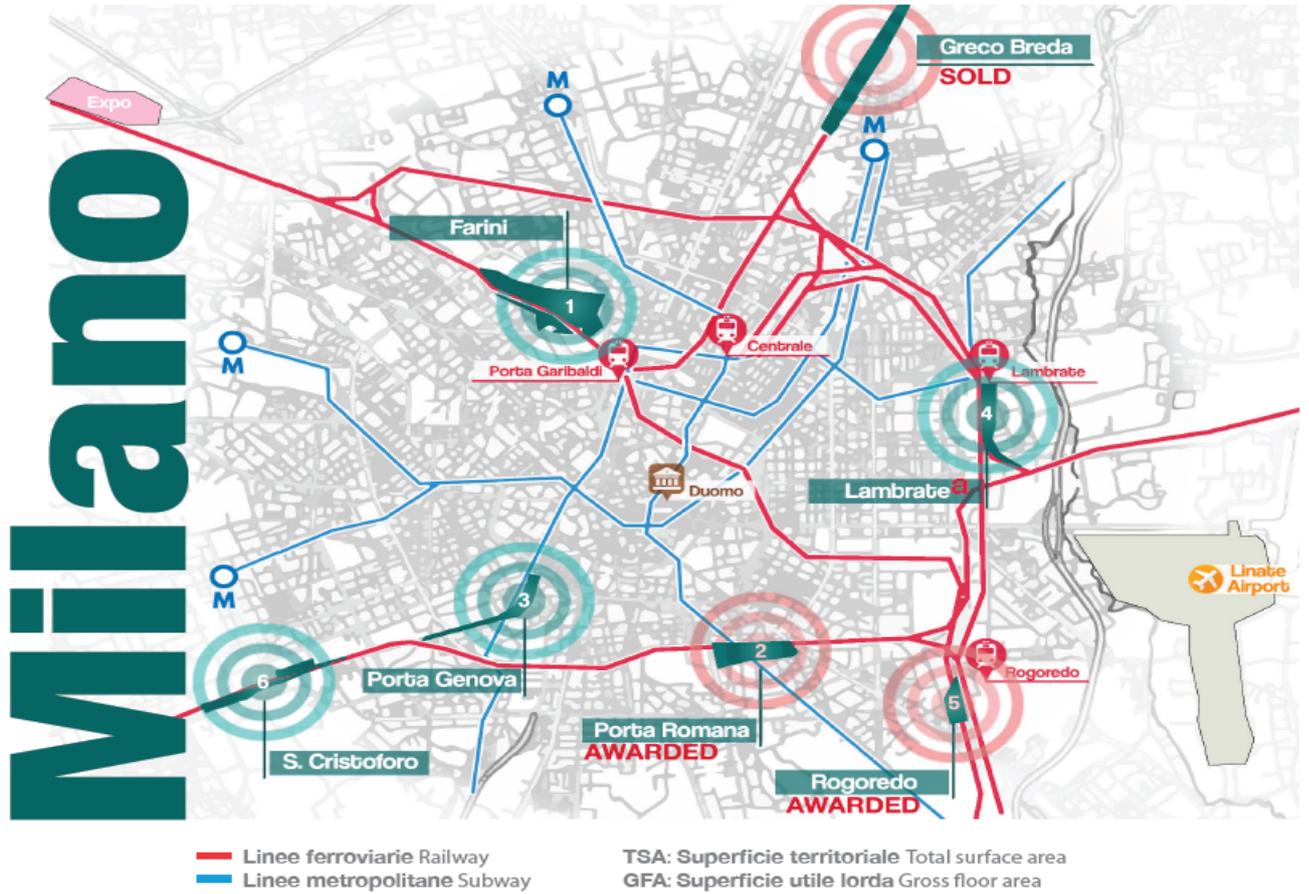
# grandi aree

Le principali aree metropolitane italiane, i progetti più importanti e strategici: straordinarie opportunità di sviluppo e crescita per la città contemporanea e l'intero sistema urbano Italia.

The main Italian metropolitan areas, the most important and strategic projects: extraordinary opportunities for development and growth of the contemporary city and the whole Italian urban system.

Grandi aree Main assets





**1. MILANO FARINI**

TSA 400.000 m<sup>2</sup>  
GFA 358.000 m<sup>2</sup>



**2. PORTA ROMANA**

**SOLD**

**3. PORTA GENOVA**

TSA 88.400 m<sup>2</sup>  
GFA 44.000 m<sup>2</sup>



**4. LAMBRATE**

**AWARDED**



**5. ROGOREDO**

**SOLD**

**6. S.CRISTOFORO**

TSA 140.000 m<sup>2</sup>  
GFA 0 m<sup>2</sup>



**7. GRECO BREDA**

**SOLD**

# MILANO

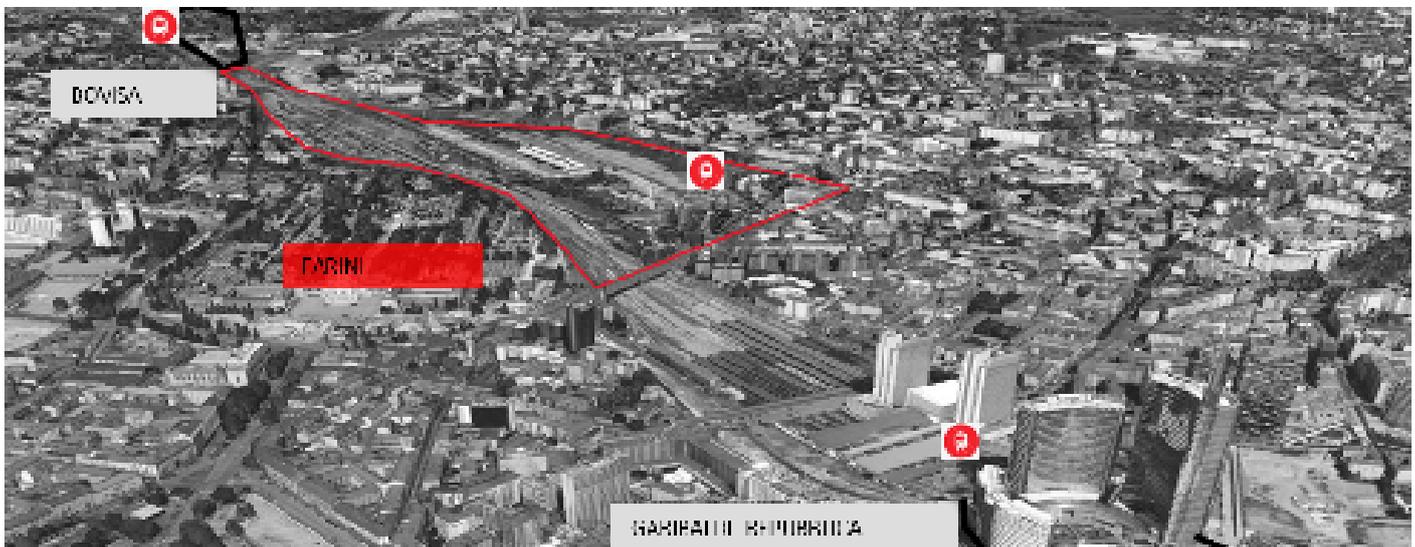
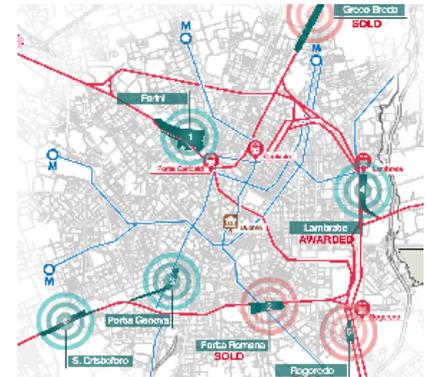
## FARINI - SAN CRISTOFORO

Total surface area

**540.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**358.000 m<sup>2</sup>**



### AMPIO SPAZIO ALL'IMMAGINARIO URBANO

Lo scalo Farini, di eccezionali dimensioni, costituisce storicamente una forte cesura lungo l'asse urbano nord-ovest tra i quartieri di via Ceniso- Mac Mahon e l'Isola. Lo scalo si colloca in un quadrante urbano soggetto a fortissime trasformazioni, lungo un asse che va da Porta Nuova, attraverso la Stazione Garibaldi e lo scalo fino all'area di Bovisa e ai nuovi progetti per l'area Expo. Si tratta di un'area che ha una forte accessibilità metropolitana (fermata SFR Lancetti) e urbana (MM5Ceniso), ma presenta problemi di accessibilità locale, anche in ragione della prossimità al Cimitero Monumentale, che ne definisce il confine a sud est, e del complesso confine a nord-ovest, rappresentato dal cavalcavia Bacula e da piazzale Lugano. La presenza della fermata Lancetti del servizio SFR è un elemento che può svolgere un ruolo importante nelle logiche localizzative di attività attrattive che generino flussi da bacini ampi. L'area, per le sue grandi dimensioni può ospitare servizi di innovazione per attività artigianali e manifatturiere, ma anche funzioni e servizi di carattere pubblico, oltre a una quota significativa di residenza in affitto a prezzi accessibili. Strutture sotterranee del Passante possono essere reimpiegate per la realizzazione di parcheggi interrati, in prossimità della fermata SFR Lancetti.

### A GREAT SPACE FOR URBAN IMAGINARY

The Farini yard, of exceptional dimensions, historically constitutes a strong break along the north-west urban axis between the districts of via Ceniso-Mac Mahon and Isola. The yard is located in an urban area subject to strong transformations, along an axis that goes from Porta Nuova, through the "Stazione" Garibaldi and the yard to the Bovisa area and the new projects for the Expo area. This is an area that has strong metropolitan (SFR Lancetti stop) and urban (MM5Ceniso stop) accessibility, but presents problems of local accessibility, also because of its proximity to the Monumental Cemetery, which defines its south-eastern border, and in the complex north-western border, represented by the Bacula flyover and Piazzale Lugano. The presence of the Lancetti stop of the SFR service is an element that can play an important role in the localisation logic of attractive activities that generate flows from large areas. The area, due to its large size, can host innovation services for craft and manufacturing activities, but also functions and public services, as well as a significant share of rented accommodation at affordable prices. Underground structures of the Passante can be reused for the construction of underground car parks, near the SFR Lancetti stop.

# MILANO

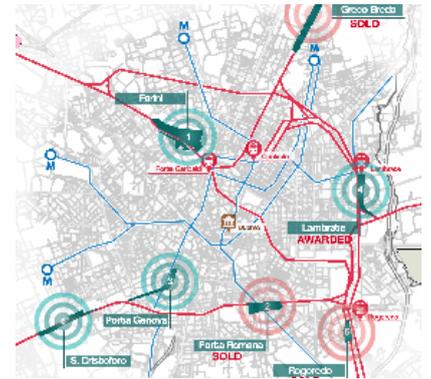
## FARINI - SAN CRISTOFORO

Total surface area

**540.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**358.000 m<sup>2</sup>**



### FARINI



### SAN CRISTOFORO

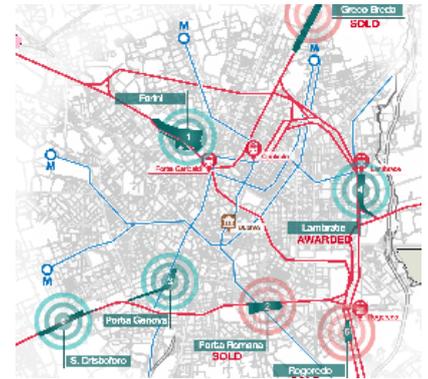


# MILANO

## PORTA GENOVA

Total surface area  
**88.400 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**44.000 m<sup>2</sup>**



### PORTA GENOVA

Lo scalo ferroviario di Porta Genova si sviluppa in parte parallelamente alla direttrice costituita dal Naviglio Grande e in parte si incunea all'interno del tessuto urbano fino a raggiungere l'antico sedime dei bastioni spagnoli. Il tessuto edilizio relativo all'ambito di riferimento è rappresentativo dell'evoluzione storica e urbanistica che ha interessato Milano nei suoi vari passaggi da città preindustriale a città postindustriale. Lo storico tracciato del Naviglio Grande si impone come elemento ordinatore originario, al quale si affiancano nel tempo reti di trasporto, prima stradale e successivamente ferroviario, aventi la medesima origine e destinazione della via d'acqua. L'ambito circostante la porzione settentrionale dello scalo, incuneata nell'urbanizzato milanese, è caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente ai primi del '900 e uno riconducibile alle dimensioni tipiche dei borghi sviluppatisi all'esterno del limite storico costituito dalle mura spagnole e affacciati sul sistema costituito dai Navigli e dalla Darsena.

### PORTA GENOVA

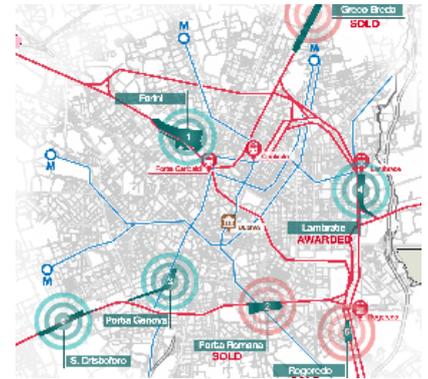
Porta Genova yard runs in part parallel to the route of the Naviglio Grande and in part wedges into the urban fabric until it reaches the ancient Spanish ramparts. The building context is representative of the historical and urban evolution that has affected Milan in its various passages from pre-industrial to post-industrial city. The historic location of the Naviglio Grande has imposed itself as the original ordering element, which over time has been joined by transport networks, first by road and then by rail, having the same origin and destination as the waterway. The area around the northern part of the yard, wedged in the urbanized Milan area, is characterized by a residential building complex dating back to the early 1900s and one that can be traced back to the typical dimensions of the villages that developed outside the historical boundary formed by the Spanish walls and overlooking the system formed by the Navigli and the Darsena.

# MILANO

## LAMBRATE

Total surface area  
**70.200 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**24.000 m<sup>2</sup>**

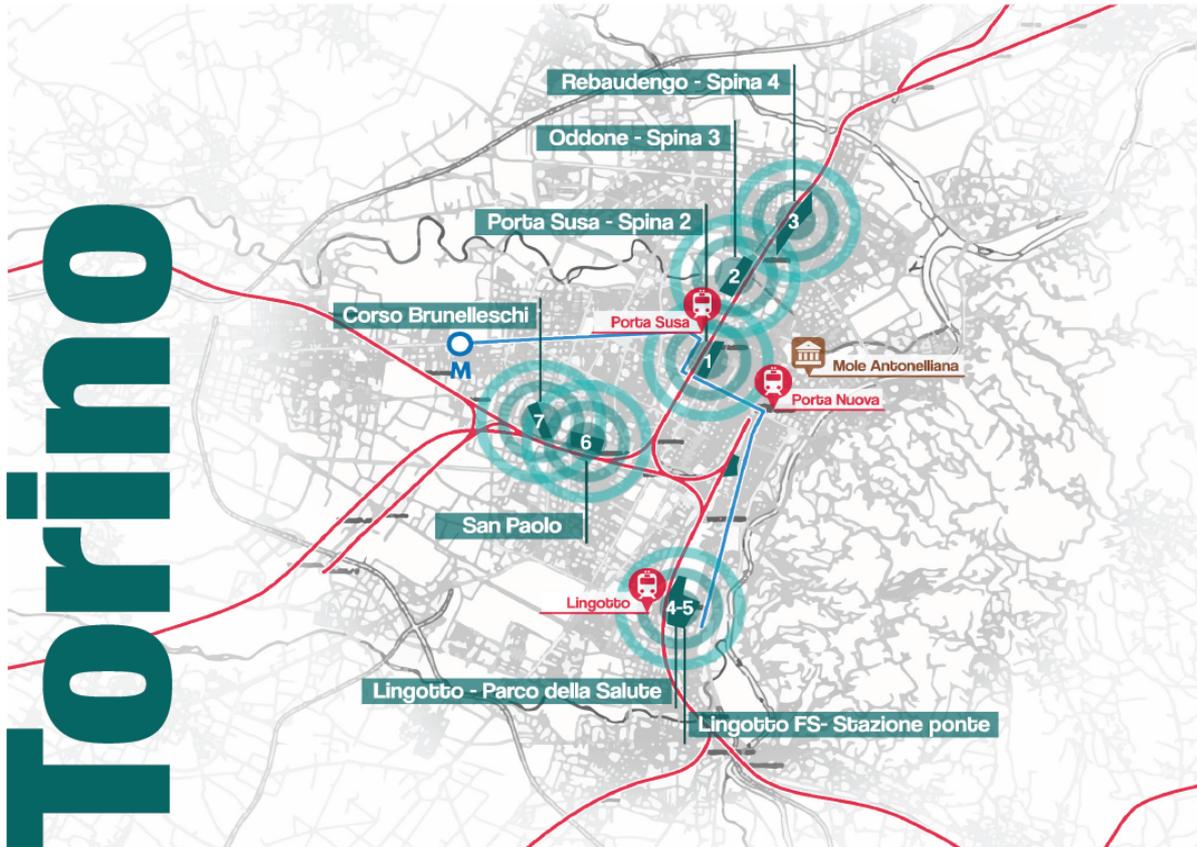


### LAMBRATE

L'ambito urbano in cui si colloca lo scalo di Lambrate, di circa 70.000 m<sup>2</sup> di estensione, si situa nel settore orientale di Milano, esternamente alla cintura ferroviaria che corre in rilevato e separa l'omonimo quartiere di Lambrate dalla zona di Città Studi. Il quadrante urbano in cui si inserisce è fortemente caratterizzato dalla presenza di grandi infrastrutture, la cintura ferroviaria e la linea Milano -Treviglio, la strada provinciale Cassanese a nord e dalla Tangenziale ad est, tracciati che ne hanno determinato il carattere intercluso. Tali presenze hanno storicamente ostacolato le relazioni sia con il quartiere dell'Ortica che con la zona di Città Studi. L'area dello scalo di forma allungata in direzione nord-sud, si pone in adiacenza al rilevato ferroviario, in posizione baricentrica tra le vie Rombon e Cima, ai margini del quartiere e delle trasformazioni urbanistiche che lo hanno recentemente interessato, dalla riconversione dell'Innocenti alle più diffuse trasformazioni delle piccole e medie industrie che caratterizzavano questo settore urbano.

### LAMBRATE

The urban area in which the Lambrate yard is located, about 70,000 sqm, is located in the eastern side of Milan, outside the railway belt that runs on land and separates the homonymous district of Lambrate from the area of Città Studi. The urban quadrant in which it is inserted is strongly characterized by the presence of large infrastructures, the railway belt and the Milan-Treviglio line, the Cassanese provincial road to the north and the Tangenziale (ring road) to the east, tracks that have determined its interluded character. Such presence has historically hampered relations with both the Ortica district and the Città Studi area. The area of the yard, with its stretched shape in a north-south direction, is adjacent to the railway embankment, in a barycentric position between Rombon and Cima streets, on the edge of the district and the urban transformations that have recently affected it, from the conversion of the Innocenti to the more widespread transformations of small and medium industries that characterized this urban sector.



— Linee ferroviarie Railway  
— Linee metropolitane Subway

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
 GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

### 1. PORTA SUSA - SPINA 2

TSA 7.400 m<sup>2</sup>  
 GFA 45.000 m<sup>2</sup>

### 2. ODDONE - SPINA 3

TSA 143.067 m<sup>2</sup>  
 GFA 53.035 m<sup>2</sup>

### 3. REBAUDENGO - SPINA 4

TSA 156.246 m<sup>2</sup>  
 GFA 60.427 m<sup>2</sup>

### 4. LINGOTTO PARCO DELLA SALUTE

TSA 313.725 m<sup>2</sup>  
 GFA 370.000 m<sup>2</sup>

### 5. LINGOTTO FS STAZIONE PONTE

TSA 19.481 m<sup>2</sup>  
 GFA 22.600 m<sup>2</sup>

### 6. SAN PAOLO

TSA 153.204 m<sup>2</sup>  
 GFA 76.602 m<sup>2</sup>

### 7. CORSO BRUNELLESCHI

TSA 43.000 m<sup>2</sup>  
 GFA 25.800 m<sup>2</sup>

# TORINO

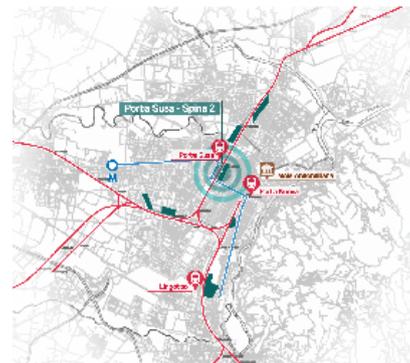
## PORTA SUSA - SPINA 2 LOTTO TORRE

Total surface area

**7.400 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**45.000 m<sup>2</sup>**



### PORTA SUSA SPINA 2 – LOTTO TORRE

È localizzata nella zona centrale tra la Nuova Stazione AV di Porta Susa (fermata Metro) e il nuovo centro museale delle ex Officine Grandi Riparazioni, all'incrocio tra Corso Bolzano e Corso Vittorio Emanuele, in una zona che ospita il nuovo Palazzo di Giustizia, la Biblioteca-mediatica centrale, il Politecnico. È possibile realizzare un edificio di altezza massima 150m + 15% di pavimenti tecnici e 38 piani. Il mix utilizzato è max 90% terziario e min 10% ASPI (attività e servizi per persone e aziende). È previsto il trasferimento al Comune di 7.000 m<sup>2</sup> per il parcheggio e 4.770 m<sup>2</sup> per i servizi pubblici.

### PORTA SUSA SPINA 2 – TOWER LOT

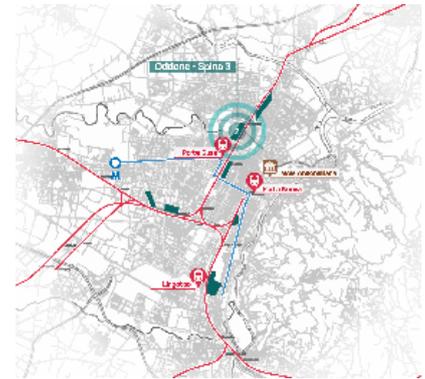
It is located in the central area between the New Porta Susa High Speed Station (Metro stop) and the new Museum of the former Officine Grandi Riparazioni, at the intersection of Corso Bolzano and Corso Vittorio Emanuele, in an area that hosts the new Palace of Justice, the Central Library and the University. It is possible to create a building with a maximum height of 150m + 15% for technological systems and 38 floors. The mixed use is max 90% tertiary and min 10% ASPI (activities and services for people and companies). It is planned to transfer 7,000 sqm for parking and 4,770 sqm for public services to the municipality.

# TORINO

## ODDONE - SPINA 3

Total surface area  
**143.067 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**53.035 m<sup>2</sup>**



### ODDONE - SPINA 3

L'area è localizzata nella zona nord, sopra Porta Susa Spina 2, tra Corso Principe Oddone, Piazza Baldissera, Corso Vigevano, Corso Umbria. La trasformazione dell'area dovrà tenere conto anche dell'edificio vincolato dal Ministero per i Beni Culturali. Sono previsti + 3.388 m<sup>2</sup> di diritti edificatori da Scalo Vallino che si aggiungono ai 49.647 m<sup>2</sup> del P.R.G. per totali 53.035 m<sup>2</sup>. Il mix utilizzato è min 40% residenziale, max 20% ASPI (attività e servizi per persone e aziende), max 40% delle attività produttive e di servizi (Eurotorino), con altezza massima di 5-7 piani. Si sta completando la progettazione della stazione ferroviaria Dora.

### ODDONE - SPINA 3

It is located in the northern area, above the Porta Susa Spina 2 area, between Corso Principe Oddone, Piazza Baldissera, Corso Vigevano and Corso Umbria. There is a building bound by the Ministry of Cultural Heritage, included in the development area. It's possible to build more 3,388 sqm of GFA from Scalo Vallino, that are added to the 49,647 sqm of the P.R.G. for a total of 53,035 sqm. The functional mix is min 40% residential, max 20% ASPI (activities and services for people and companies), max 40% of manufacturing and service activities (Eurotorino), with max height of 5-7 floors. The project for the Dora railway station is being completed.

# TORINO

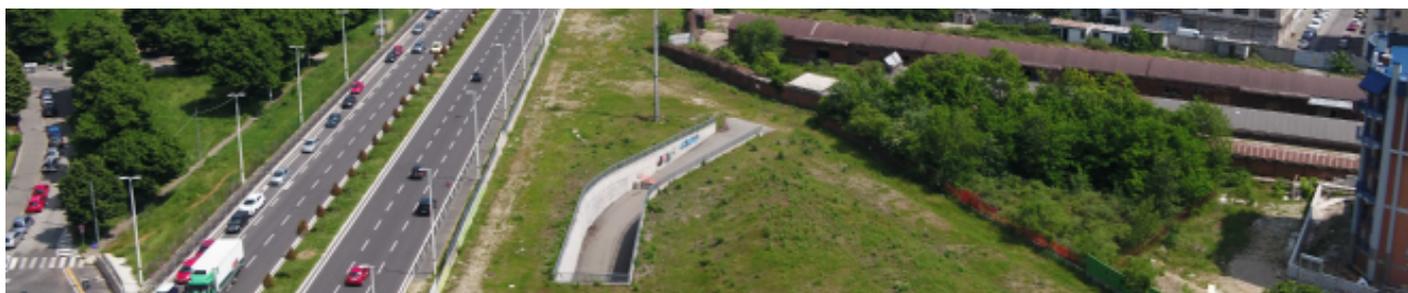
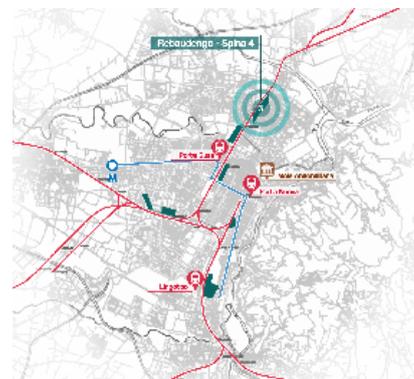
## REBAUDENGO SPINA 4

Total surface area

**156.246 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**60.427 m<sup>2</sup>**



### REBAUDENGO - SPINA 4

L'area è localizzata nella zona nord-est, sopra Spina 3 oltre Piazza Baldissera, all'altezza della Stazione Rebaudengo del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM), tra Corso Venezia, Corso Grosseto, Via Sempione. È prevista la realizzazione in sottosuolo della Linea 2 della Metropolitana di Torino. Il mix utilizzato è min 65% residenziale, max 5% ASPI (attività e servizi per persone e aziende), max 30% Terziario.

### REBAUDENGO - SPINA 4

It's located in the northern-eastern area, above Spina 3 area over Piazza Baldissera, between the Rebaudengo railway station of the Metropolitan Railway Service (SFM), Corso Venezia, Corso Grosseto and Via Sempione. Underground construction of Line 2 of the Turin underground is planned. The mix used is min 65% residential, max 5% ASPI (activities and services for people and companies), max 30% Tertiary.

# TORINO

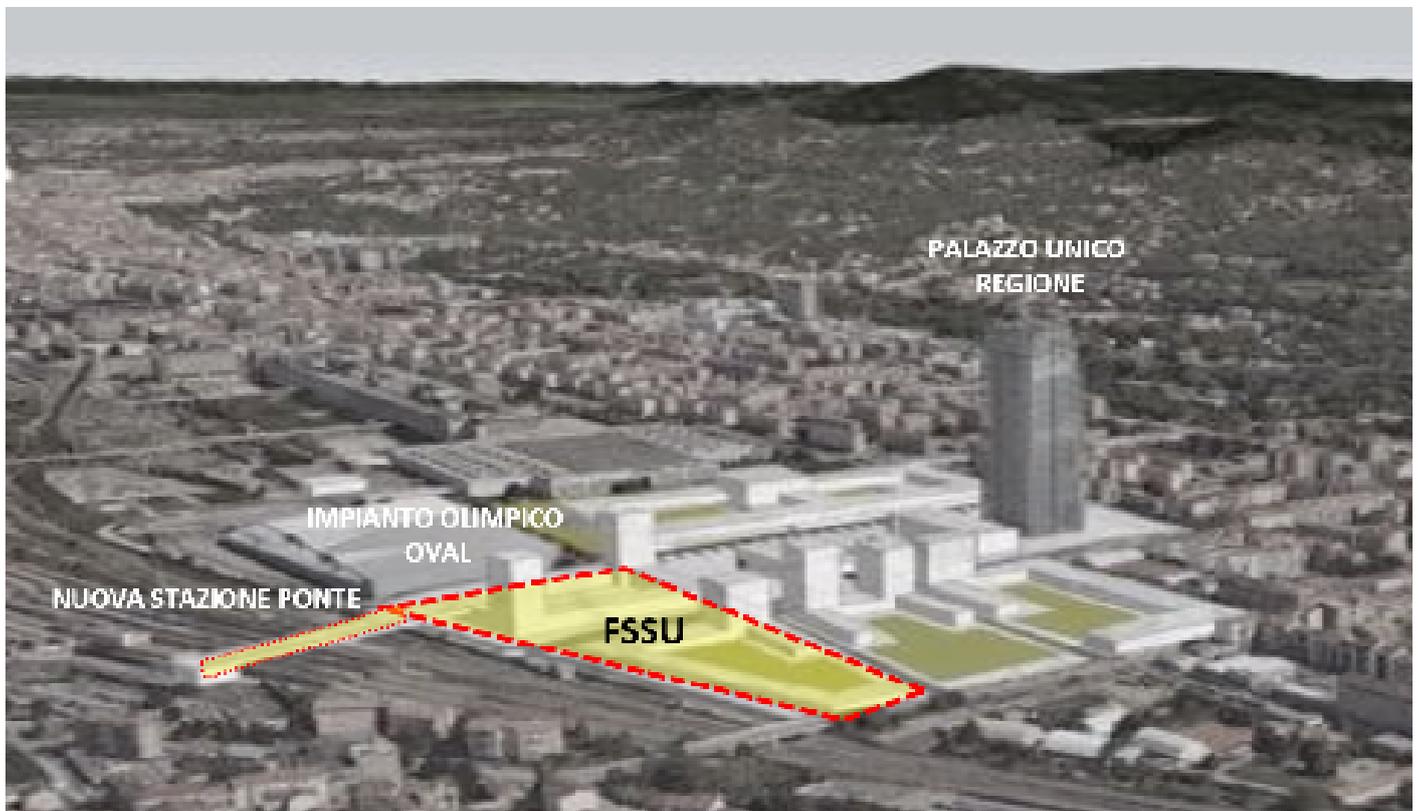
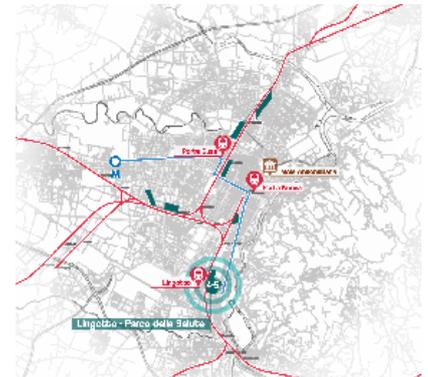
## LINGOTTO - PARCO DELLA SALUTE

Total surface area

**313.725 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**370.000 m<sup>2</sup>**



### LINGOTTO – PARCO DELLA SALUTE

L'area si trova nella zona sud, tra Via Nizza (fermata Metro), Via Passo Buole, la linea ferroviaria della Stazione Lingotto e il complesso fieristico Lingotto.

Nel Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione (PSRI) c'è l'integrazione delle funzioni medico-scientifiche-ospedaliere con la nuova sede della Regione Piemonte, l'area di proprietà della FSSU di 42.210 m<sup>2</sup> di superficie territoriale con la nuova stazione-ponte del Lingotto (+9.000 m<sup>2</sup> di diritti edificatori) e l'impianto sportivo dell'OVAL. All'interno dell'area FSSU è possibile costruire 62.139 m<sup>2</sup> di diritti edificatori con il mix funzionale di min 30% residenziale (15% alloggi sociali e 15% alloggi universitari), min 20% Eurotorino/ASPI e max 50% Attrezzature di interesse generale.

### LINGOTTO - PARK OF HEALTH AND RESEARCH

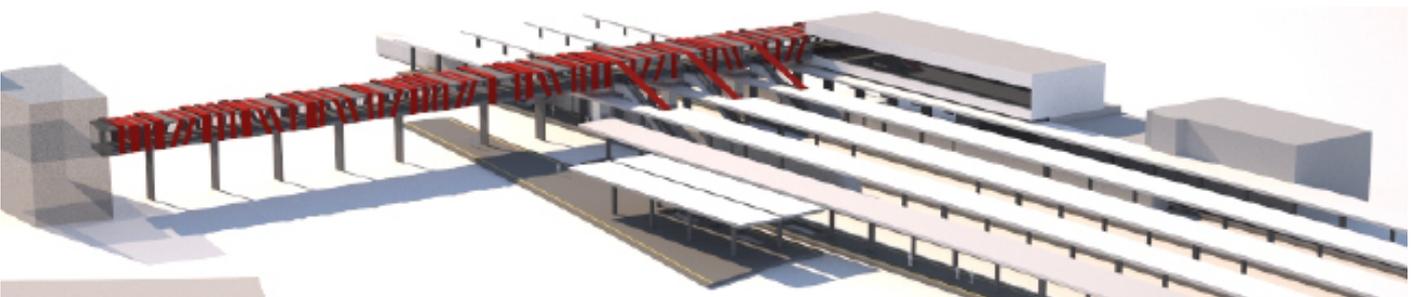
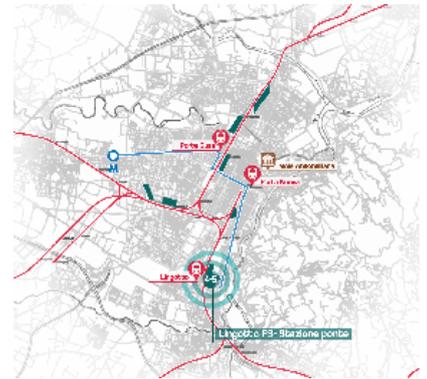
It is located in the southern area, between Via Nizza (Metro stop) Via Passo Buole, the railway line of the Lingotto Station, and exhibition center Lingotto. In the Park of Health, Research and Innovation there is the integration of medical and scientific-hospital functions with the new headquarters of the Piedmont Region, the area owned by FSSU of 42,210 sqm of TSA with the new Lingotto bridge-station (+9,000 sqm of GFA) and the OVAL's sport facility. Inside the FSSU area it is possible to build 62,139 sqm of GFA with the functional mix of min 30% residential (15% social housing and 15% university housing), min 20% Eurotorino/ASPI and max 50% Equipment of General Interest.

# TORINO

## LINGOTTO FS - STAZIONE PONTE

Total surface area  
**19.481 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**22.600 m<sup>2</sup>**



### LINGOTTO FS - STAZIONE PONTE

L'area interessata dalla valorizzazione si trova ad ovest del «Parco della Salute» oltre la linea ferroviaria. Al fine di garantire la migliore connessione del futuro «Parco della Salute» con la rete del trasporto pubblico metropolitano e con la linea ferroviaria, è prevista la realizzazione di una Nuova Stazione Ponte di 9.000 m<sup>2</sup> di diritti edificatori che dovrà consentire la ricucitura del tessuto urbano del quartiere Lingotto con Via Nizza. E' inoltre prevista la trasformazione a verde dell'attuale piazzale di stazione con una struttura interrata a parcheggio. Per questo intervento di 13.600 m<sup>2</sup> di diritti edificatori è previsto un mix funzionale di max 80% Terziario e min 20% ASPI.

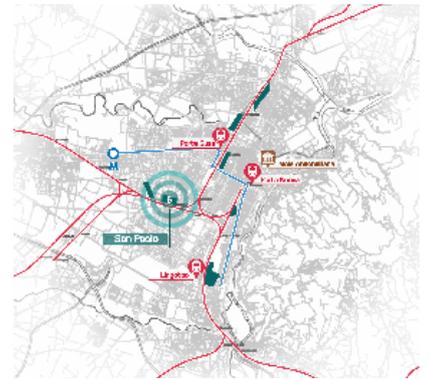
### LINGOTTO FS - BRIDGE STATION

It's located in the west of the "Health Park" beyond the railway line. In order to ensure the best connection of the future "Health Park", with the metropolitan public transport network and the railway line, the construction of a New Bridge Station of 9,000 sqm of GFA is planned and it will have to allow the stitching of the urban fabric of the Lingotto district with Via Nizza. It is also foreseen the transformation of the current station square to green with an underground parking structure. A functional mix of max 80% Tertiary and min 20% ASPI is envisaged for this intervention of 13,600 sqm of GFA.

# TORINO

## SAN PAOLO

Total surface area  
**153.204 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**76.602 m<sup>2</sup>**



### SAN PAOLO

L'area è localizzata nella zona sud-ovest, tra i quartieri «Santa Rita» e «San Paolo», vicino al Parco Ruffini, tra la linea ferroviaria, Via S. Paolo, Corso Rosselli e Via Tolmino. Nel 2024 sarà costruita la fermata ferroviaria. Il progetto di trasformazione è su un'area di 100.000 m<sup>2</sup> con 50.000 m<sup>2</sup> di diritti edificatori che verranno divisi in in due lotti: il primo mantiene l'attuale edificio (17.500 m<sup>2</sup> di costruito) con un'area di esposizione esterna di 24.000 m<sup>2</sup>, l'altro è un'area di sviluppo di 76.000 m<sup>2</sup> con un mix di attività residenziali, commerciali e di servizi per persone e aziende, per 32.500 m<sup>2</sup> di diritti edificatori.

### SAN PAOLO

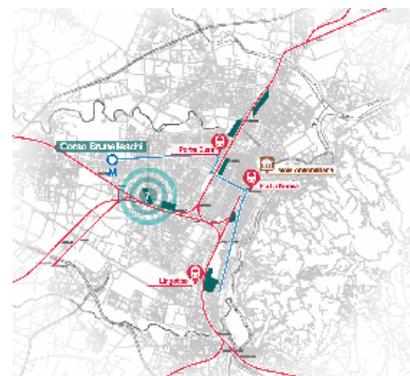
The area is located in the south-western area, between «Santa Rita» and «San Paolo» districts, near the green and sport facilities area of Ruffini Park, between the railway line, Via Tolmino, Corso Rosselli and Via S. Paolo. In the 2024 the railway stop will be built. The project of transformation is on an area of 100,000 sqm with 50,000 sqm of GFA divided in two lots: the first one keeps the current building of 17,500 sqm with the outdoor exposure area of 24,000 sqm of TSA, the other one is a 76,000 sqm development area with a mix of residential, commercial and services for people and companies, for 32,500 sqm of GFA.

# TORINO

## CORSO BRUNELLESCHI

Total surface area  
**43.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**25.800 m<sup>2</sup>**



### CORSO BRUNELLESCHI – Ex poligono di tiro ferroviari

L'area si trova ad ovest, tra Via S. Maria Mazzarello, Via Monginevro e Corso Brunelleschi, vicino al Parco Ruffini. È molto ben collegata al centro città e ai quartieri limitrofi da più linee di trasporto urbano. Originariamente l'area era occupata dal Poligono di tiro dei ferrovieri, un'area verde occupata dal Ministero della Difesa che oggi torna utilizzabile per una nuova integrazione funzionale con il tessuto urbano circostante con possibili 25.800 m<sup>2</sup> di diritti edificatori e un mix funzionale di residenziale, commerciale e servizi.

### CORSO BRUNELLESCHI - EX Railway Shooting range

It is located in the western area, between Via S. Maria Mazzarello, Via Monginevro and Corso Brunelleschi, near the green and sport facilities area of Ruffini Park. It is well connected to the center and the neighboring districts by more lines of urban transport. Originally the area was for the Railway Shooting Range, a green area occupied by the Ministry of Defense which today returns to be usable for a new functional integration with the surrounding urban fabric with possible 25,800 sqm of GFA and a mix of residential, commercial and services.



 Nuova piattaforma ciclabile New bicycle path  
 Rete ferroviaria Railway lines  
 Rete autostradale Highway line

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
 GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

### 1. PARCO ROJA

TSA 250.000 m<sup>2</sup>  
 GFA 226.000 m<sup>2</sup>



### 2. PARCO NERVIA

**AWARDED**

### 3. IMPERIA EX SCALO MERCI DI ONEGLIA

TSA 33.200 m<sup>2</sup>

### 4. DIANO MARINA EX STAZIONE FERROVIARIA

TSA 5.000 m<sup>2</sup>  
 GFA 3.500 m<sup>2</sup>

### 5. PORTO MAURIZIO, CERVO, ANDORA

TSA 14.000 m<sup>2</sup>

# VENTIMIGLIA

## PARCO ROJA

Total surface area  
**250.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**226.000 m<sup>2</sup>**



### TRENTA ETTARI DA RICONVERTIRE

Un'area pianeggiante di 30 ettari da riconvertire in un distretto produttivo ed uno commerciale. L'intervento prevede la realizzazione di 145.000 m<sup>2</sup> di SA commerciale e 81.000 m<sup>2</sup> di SA produttiva. L'attuazione è prevista con progetti edilizi convenzionati corredati da un SOU esteso all'intero settore. Concluso l'Accordo di Programma il 19/05/2014.

### THIRTY HECTARES FOR DEVELOPMENT

A level area of around 30 hectares to be developed into a manufacturing district and a commercial center. 145,000 sqm of new commercial buildings are expected to be constructed and 81,000 sqm of productive surface. The construction is anticipated with settled building projects equipped with total new surface area extended to the whole sector. Concluso l'Accordo di Programma il 19/05/2014.

# VENTIMIGLIA

## PARCO NERVIA

AWARDED

Total surface area

**33.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**16.500 m<sup>2</sup>**



### TRA ARCHEOLOGIA E MARE

Un'area di circa 33.000 m<sup>2</sup> inserita in un distretto di trasformazione che consente nuovi insediamenti ad uso ricettivo, residenziale, commerciale ed impianti sportivi per una superficie complessiva di circa 16.500 m<sup>2</sup>.

Nell'ambito della trasformazione urbanistica che interessa tutto il comune di Ventimiglia (Accordo di Programma di Parco Roja sottoscritto il 19/05/2014) è stata già realizzata anche una pista ciclopedonale che attraversa l'intera area, oltrepassa con un ponte ciclabile il torrente Nervia ed arriva nel comune limitrofo di Vallecrosia.

### BETWEEN ARCHAEOLOGY AND SEA

An area of about 33,000 sqm set in a district that allows new settlements for accommodation, residential, commercial and sports facilities for a total area of about 16,500 sqm.

As part of the urban transformation involving the whole municipality of Ventimiglia (Roja Park Agreement signed on the 19th of May 2014), a cycle/pedestrian path that crosses the entire area, the Nervia river and leads to the nearby municipality of Vallecrosia has already been realized.

# IMPERIA

## EX SCALO MERCI DI ONEGLIA

Total surface area  
**33.200 m<sup>2</sup>**



### IMPERIA - EX SCALO MERCI DI ONEGLIA

L'area dell'ex scalo merci ha una superficie di circa 33.200 m<sup>2</sup> di S.T. e comprende diversi fabbricati, tra i quali la vecchia stazione ferroviaria, tre magazzini merci ed altri piccoli fabbricati. Il vigente P.R.G. del Comune di Imperia, aggiornato con Variante integrale nel 2003, prevede per l'area dell'ex scalo ferroviario, la zonizzazione classificata ZR «Ristrutturazione Urbanistica» con un indice di fabbricabilità di 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> permettendo di edificare circa 83.000 m<sup>3</sup>.

La zonizzazione ZR prevede di realizzare le seguenti attività:

- Residenziale
- Socio residenziale
- Ricettivo
- Pubblici esercizi
- Cinema
- Commercio fino a 1.499 m<sup>2</sup>

### IMPERIA - FORMER FREIGHT YARD OF ONEGLIA

The area of the former freight yard has an area of about 33,200 sqm of Total Surface and includes several buildings, including the old railway station, three freight warehouses and other small buildings.

The current P.R.G. of the Municipality of Imperia, updated with full variant in 2003, includes, for the area of the former railway station, the zoning classified ZR "Urban Restructuring" with a manufacturability index of 2.5 cu.m./sqm allowing to build about 83,000 cu.m.

The ZR zoning plans to carry out the following activities:

- Residential
- Social Housing
- Receptive
- Public facilities
- Cinema
- Trade up to 1,499 sqm.

# DIANO MARINA

## EX STAZIONE FERROVIARIA

Total surface area  
**5.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**3.500 m<sup>2</sup>**



### DIANO MARINA – EX STAZIONE FERROVIARIA

L'intero compendio si estende per circa 5.000 m<sup>2</sup> circa di S.T. e ricade all'interno della zona rossa del Piano di bacino - Ambito 7 Dianese, con forti limitazioni sulle possibili trasformazioni urbanistiche e soprattutto edificatorie.

A seguito di uno studio eseguito dal comune, sulle reali possibilità di trasformazione, attraverso la redazione di un masterplan volumetrico, si è giunti a definire le nuove funzionalità sui volumi di stazione presenti, destinandoli a commerciale con annesso parcheggio per uno sviluppo totale di circa 3.500 m<sup>2</sup>.

### DIANO MARINA - FORMER RAILWAY STATION

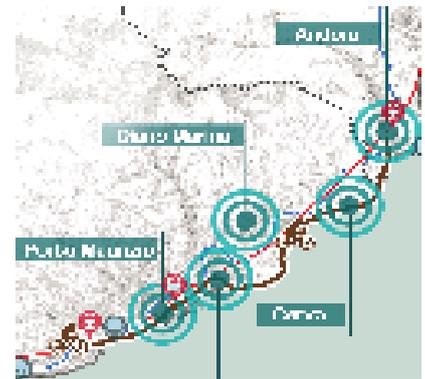
The entire compendium covers about 5,000 sqm of Total Surface and falls within the red zone of the Basin Plan - Area 7 Dianese, with strong limitations on possible urban and especially building transformations.

Following a study carried out by the municipality, on the real possibilities of transformation, through the drafting of a volumetric masterplan, it was possible to define the new functions on the station volumes present, allocating them to commercial with parking for a total extension of about 3,500 sqm.

# PORTO MAURIZIO, CERVO, ANDORA

Total surface area

**14.000 m<sup>2</sup>**



## IMPERIA - EX STAZIONE FERROVIARIA DI PORTO MAURIZIO

L'ipotesi di variante urbanistica concordata con l'Amministrazione Comunale prevede la destinazione a Turistico Ricettivo dell'intera area di stazione, comprensiva dell'ex Magazzino merci e dei piccoli volumi quali l'ex Edicola e Portabagagli per un totale di circa 2.500 m<sup>2</sup>.

## IMPERIA - EX STAZIONE FERROVIARIA DI PORTO MAURIZIO

The urban variant agreed with the Municipal Administration provides for the destination of the entire station area, including the former freight warehouse and small volumes such as the former newspaper kiosk and luggage rack for a total of about 2,500 sqm, to be used as a tourist accommodation.



## CERVO - EX STAZIONE FERROVIARIA

L'indirizzo urbanistico in corso di definizione farebbe ipotizzare uno sviluppo dell'area a Turistico Ricettiva con la possibilità di raddoppiare la volumetria esistente dell'ex stazione ferroviaria e realizzare due aree parcheggi per un totale di circa 100 posti auto ed un possibile retail di circa 600 m<sup>2</sup>.

## CERVO - EX STAZIONE FERROVIARIA

The urban development currently being defined would suggest a development of the tourist accommodation area with the possibility of doubling the existing volume of the former railway station and create two parking areas for a total of about 100 parking spaces and a possible retail of about 600 sqm.

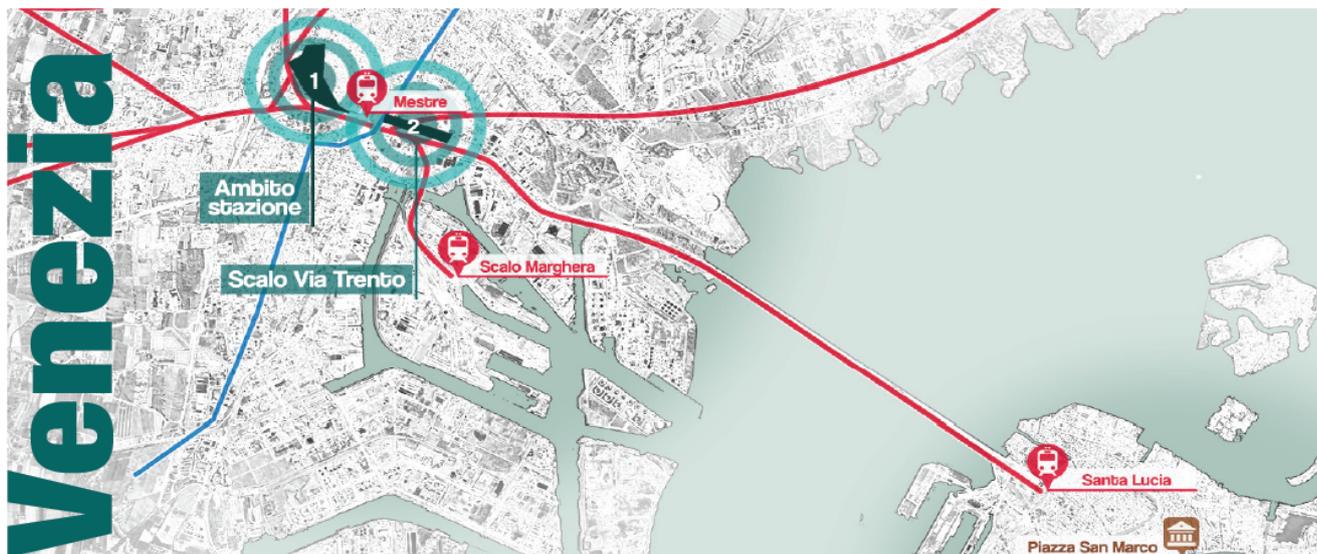


## ANDORA - EX STAZIONE FERROVIARIA

L'ipotesi di riqualificazione prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di circa 3.000 m<sup>2</sup> ed una struttura a carattere commerciale per circa 600 m<sup>2</sup> (indicativamente simile alla superficie lorda degli ex magazzini/uffici presenti sull'area).

## ANDORA - EX STAZIONE FERROVIARIA

The redevelopment hypothesis includes the construction of an accommodation facility of about 3,000 sqm and a commercial structure of about 600 sqm (roughly similar to the gross area of the former warehouses/offices in the area).



— Linee ferroviarie Railway  
— Linee tramviarie Tramway

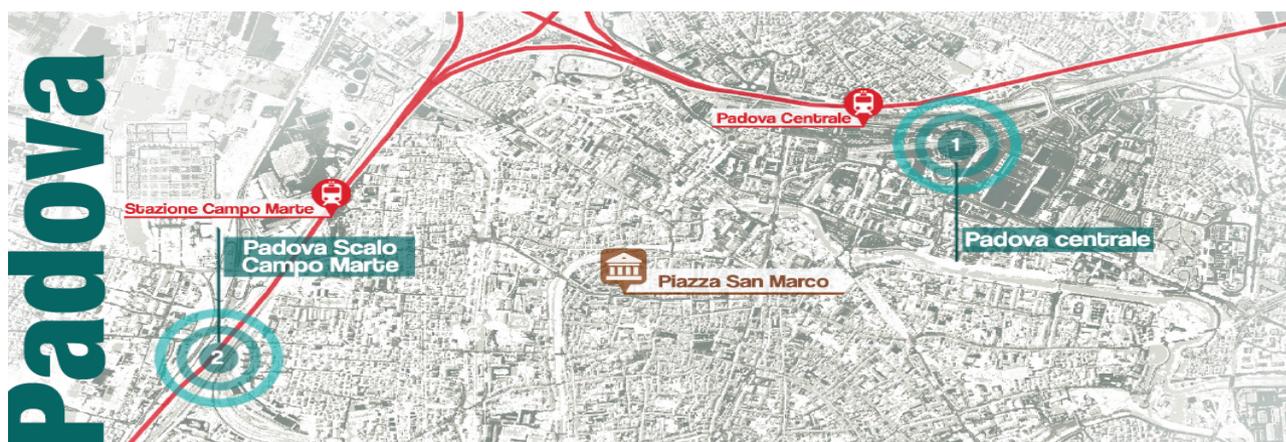
**TSA: Superficie territoriale** Total surface area  
**GFA: Superficie utile lorda** Gross floor area

### 1. VENEZIA MESTRE AMBITO STAZIONE

**TSA** 2.320 m<sup>2</sup>  
**GFA** 14.000 m<sup>2</sup>

### 2. VENEZIA MESTRE SCALO VIA TRENTO

**TSA** 65.790 m<sup>2</sup>  
**GFA** 21.500 m<sup>2</sup>



— Linee ferroviarie Railway  
— Linee tramviarie Tramway

**TSA: Superficie territoriale** Total surface area  
**GFA: Superficie utile lorda** Gross floor area

### 1. PADOVA CENTRALE

**TSA** 48.000 m<sup>2</sup>

### 2. PADOVA SCALO CAMPO MARTE

**TSA** 121.000 m<sup>2</sup>

# VENEZIA MESTRE

## AMBITO STAZIONE

Total surface area  
**2.320 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**14.000 m<sup>2</sup>**



### VENEZIA MESTRE “LOTTO STAZIONE”

La rigenerazione urbana ed edilizia che interessa le aree ferroviarie dismesse di Venezia Mestre, costituisce l'avvio per il processo di trasformazione dell'ambito di stazione, configurandolo quale nuova polarità urbana della città di Venezia.

In ragione delle funzioni ivi previste, l'ambito di Venezia Mestre sarà dotato di architetture e spazi urbani di grande qualità adeguati alla funzione di porta della città di terraferma, in previsione anche dell'incremento delle presenze turistiche.

Sarà possibile realizzare con un permesso a costruire nuove volumetrie con destinazioni ricettive, commerciali e terziarie (14.000 m<sup>2</sup> di SLP) per un'altezza massima di 100 metri. È prevista infatti la realizzazione di un nuovo edificio a torre (25/30 piani) inserito all'interno della stazione ferroviaria di Venezia Mestre efficacemente collegato con tutti i sistemi di trasporto pubblico locale e con l'Alta Velocità, che connoterà la stazione quale nuova centralità urbana.

### VENEZIA MESTRE “LOTTO STAZIONE”

The urban and building regeneration that affects the abandoned railway areas of Venice Mestre, is the start for the process of transformation of the station area, configuring it as a new urban hub of the city of Venice.

Due to its functions, the area of Venezia Mestre will be equipped with high quality architecture and urban spaces suitable for the function of gateway to the mainland city, also in anticipation of the increase in the number of tourists.

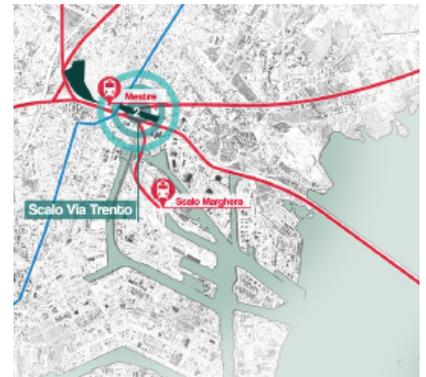
It will be possible to build new volumes with a permit for accommodation, commercial and tertiary destinations (14,000 sqm of GFS) for a maximum height of 100 meters. In fact, a new tower building (25/30 floors) is planned to be built inside the Venezia Mestre railway station, effectively connected with all local public transport systems and with the High Speed, which will characterize the station as a new urban centre.

# VENEZIA MESTRE

## SCALO VIA TRENTO

Total surface area  
**65.790 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**21.500 m<sup>2</sup>**



### VENEZIA MESTRE “LOTTO SCALO VIA TRENTO”

Il riassetto complessivo delle aree ferroviarie dismesse di Venezia Mestre, si è concluso con la ratifica dell’Accordo di Programma finalizzato alla trasformazione urbanistica e riqualificazione delle aree adiacenti la stazione di Venezia Mestre e dell’ex scalo ferroviario di via Trento. Quest’ultime, inserite in un contesto già efficacemente infrastrutturato e a diretto contatto con la stazione di Venezia Mestre, si estendono per una superficie di circa 6,5 ettari dove, con l’elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sarà possibile insediare nuove volumetrie a destinazione mista con prevalenza della funzione residenziale, commerciale e funzioni complementari alla residenza (21.500 m<sup>2</sup> di SLP).

### VENEZIA MESTRE “LOTTO SCALO VIA TRENTO”

The overall redevelopment of the abandoned railway areas of Venezia Mestre was concluded with the ratification of the Agreement aimed at the urban transformation and redevelopment of the areas close to Venezia Mestre station and the former railway station in Via Trento. The latter, which are part of a context that is already effectively infrastructure and in direct contact with Venezia Mestre station, cover an area of approximately 6.5 hectares where, with the preparation of an Urban Implementation Plan, it will be possible to settle new mixed use volumes with prevalence of residential, commercial and complementary functions to the residence (21,500 sqm of GFA).

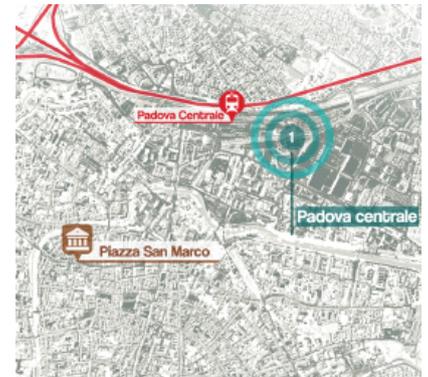
# PADOVA CENTRALE

Total surface area

**48.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**to be fixed with a  
new agreement**



## PADOVA, NUOVI SCENARI URBANI

Padova è un cruciale nodo commerciale, strategico polo industriale del Triveneto e città ricca di cultura. L'area si configura come cerniera tra la stazione ed il cuore del centro urbano e si caratterizza per l'ampia disponibilità di scambio intermodale. Con la firma a dicembre 2019 del Protocollo di Intesa e del successivo Addendum ad agosto 2020, con il Comune è stata avviata una nuova trasformazione urbana dell'area che prevederà anche la localizzazione di una nuova struttura ricettiva in adiacenza alla stazione e l'insediamento di spazi commerciali. Il riassetto urbano di tutta l'area della stazione comporterà la possibilità di insediare altri usi quali terziario e funzioni legate al polo intermodale.

## PADOVA, NEW URBAN SCENERIES

Padua is a crucial commercial hub, a strategic industrial center of Triveneto and a city rich in culture. The area is configured as a hinge between the station and the heart of the urban center and is characterized by the wide availability of intermodal exchange. With the signing in December 2019 of the Memorandum of Understanding and the subsequent Addendum in August 2020, a new urban transformation of the area has been initiated with the Municipality, which will also include the location of a new accommodation facility adjacent to the station and the settlement of commercial spaces. The urban redevelopment of the entire station area will involve the possibility of establishing other uses such as tertiary and functions related to the intermodal hub.

# PADOVA

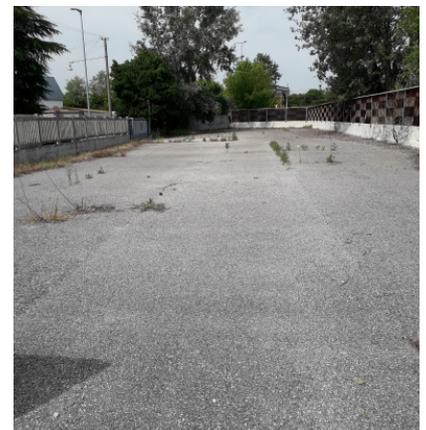
## SCALO CAMPO MARTE

Total surface area

**121.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**to fix with new agreement**



### PADOVA, NUOVE AREE DISPONIBILI IN CITTA'

Nel Comune di Padova sono presenti ulteriori aree ferroviarie di notevoli dimensioni e destinate a processi di rigenerazione e riconversione urbana. Il Protocollo di Intesa firmato a dicembre 2019 con il Comune di Padova e il successivo Addendum dell'agosto 2020 hanno confermato lo scalo ferroviario fra le aree oggetto del lavoro di pianificazione urbanistica e valorizzazione. Un gruppo tecnico sta lavorando alla individuazione delle nuove funzioni insediabili. Le previsioni urbanistiche, il mix funzionale con il relativo dimensionamento, l'individuazione delle modalità di attuazione degli interventi saranno definiti con un Accordo di Programma che costituirà variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### PADOVA, FURTHER AVAILABLE AREAS

In the Municipality of Padua there are additional railway areas of considerable size and intended for urban regeneration and reconversion processes. The Memorandum of Understanding signed in December 2019 with the Municipality of Padua and the subsequent Addendum of August 2020 confirmed the railway yard among the areas subject to urban planning and development work. A technical group is working on the identification of the new settleable functions. The urban forecasts, the functional mix with the relative sizing, the identification of the modalities of implementation of the interventions will be defined with a Program Agreement that will constitute a variation to the urban planning instruments in force.



— Linee ferroviarie Railway  
— Linea People Mover People Mover

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

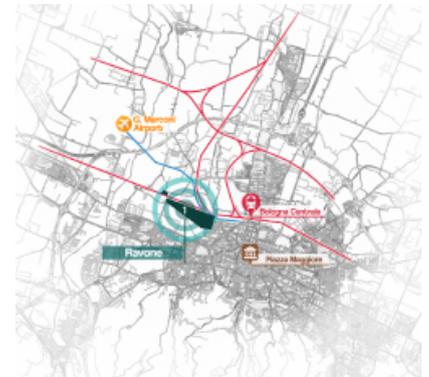
## 1. RAVONE

TSA 325.000 m<sup>2</sup>  
GFA 135.000 m<sup>2</sup>

# BOLOGNA

## RAVONE

Total surface area  
**325.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**135.000 m<sup>2</sup>**



### BOLOGNA, IL QUARTIERE CAR FREE

Il compendio di Bologna Ravone comprende un'area principale ed altre tre di dimensioni più contenute per una superficie complessiva superiore ai trenta ettari. L'ambito è ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Bologna Centrale, a ridosso del centro urbano e con accesso dai viali di circonvallazione della città, dalla nuova arteria di collegamento est-ovest e dalla futura fermata del Servizio Ferroviario Metropolitan di Prati di Caprara. Sulle aree in oggetto FS Sistemi Urbani sta presentando il Piano Attuativo che consentirà di richiedere il permesso di costruire sui lotti «car free» nei quali è prevista la realizzazione di residenze, attività direzionali e commerciali completati da parcheggi e da un nuovo parco urbano. L'intervento è inserito nel Piano Operativo Comunale (POC) 'Rigenerazione di Patrimoni Pubblici' approvato dal Consiglio Comunale di Bologna. È prevista la realizzazione di complessivi 135.000 m<sup>2</sup> di nuova SLP prevedendo che il 51% del totale (68.850 m<sup>2</sup>) sia destinata ad usi residenziali ed il 49% (66.150 m<sup>2</sup>) per tutti gli altri usi. La nuova viabilità di ambito sarà dotata di ampi parcheggi e percorsi ciclopeditoni in linea con le esigenze di sostenibilità urbana. Le aree inserite nel Piano Urbanistico Attuativo sono oggi utilizzate ai fini di un riuso temporaneo, grazie al loro posizionamento strategico ed alla attrattività dei fabbricati ex industriali presenti sul sito. Il riuso temporaneo potrà proseguire fino all'approvazione del PUA ed al rilascio dei permessi di costruire per i lotti oggi interessati da tali iniziative, consentendo di rendere compatibili la gestione e lo sviluppo immobiliari. L'ottimo stato manutentivo e la versatilità delle aree in oggetto hanno consentito di ospitare eventi di diverso genere come meeting aziendali, mostre d'arte e concerti.

### BOLOGNA, THE CAR-FREE DISTRICT

The Bologna Ravone compendium includes a main area and three smaller ones for a total area of more than thirty hectares. The area is located near Bologna Centrale railway station, close to the city centre and with access from the city's ring roads, the new east-west artery and the future "Prati di Caprara" Metropolitan Railway Service stop. FS Sistemi Urbani is presenting the Implementation Plan for the areas in object, which will allow to apply for the permission to build on the "car free" lots where the construction of residences, directional and commercial activities completed by parking lots and a new urban park is planned. The intervention is included in the Municipal Operational Plan (POC) 'Regeneration of Public Assets' approved by the Bologna City Council. A total of 135,000 sqm of new GFA is planned, with 51% of the total (68,850 sqm) for residential use and 49% (66,150 sqm) for all other uses. The new road network will be equipped with large car parks and cycle and pedestrian paths in line with the needs of urban sustainability. The areas included in the Urban Implementation Plan are now used for temporary reuse, thanks to their strategic positioning and the attractiveness of the former industrial buildings on the site. Temporary reuse may continue until approval by the PUA and the issue of construction permits for the lots currently affected by these initiatives, making it possible to make property management and development compatible. The excellent state of maintenance and the versatility of the areas in object have made it possible to host events of various kinds such as company meetings, art exhibitions and concerts.



— Linee ferroviarie Railway  
— Linea tramviaria Tramway

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

## 1. EX OGR DI PORTA AL PRATO

TSA 80.000 m<sup>2</sup>  
GFA 52.000 m<sup>2</sup>

# FIRENZE

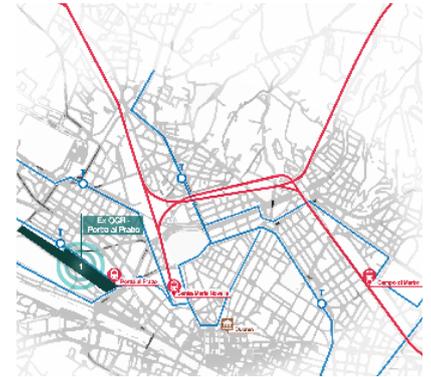
## EX OGR DI PORTA AL PRATO

Total surface area

**80.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**52.000 m<sup>2</sup>**



### FIRENZE, IL NUOVO QUARTIERE DELLA LEOPOLDA

Un'operazione di recupero che comprende un intervento edilizio privato nelle aree ferroviarie adiacenti il Nuovo Teatro dell'Opera, inserito nel Regolamento Urbanistico vigente e ratificato con l'approvazione dell'Accordo di Pianificazione con Regione Toscana. Si tratta di uno dei principali interventi di rigenerazione urbana possibili sul territorio comunale che permetterà la nascita di un nuovo quartiere, moderno e completamente infrastrutturato.

L'integrazione di funzioni culturali, nuovi servizi e attività complementari, danno origine ad un contesto attrattivo ben collegato con il resto della città ed a pochi passi dal centro.

Una tramvia in luogo dell'attuale ferrovia, una nuova viabilità, aree a verde attrezzate, piste ciclopedonali e connessioni con il Parco delle Cascine, favoriranno lo sviluppo di relazioni di vicinato e costituiranno un'adeguata transizione tra la città e il grande Parco territoriale. L'iniziativa immobiliare è in corso di proposizione al mercato.

### FLORENCE, THE NEW LEOPOLDA DISTRICT

A recovery operation that includes a private building intervention in the railway areas adjacent to the "Nuovo Teatro dell'Opera", included in the Town Planning Regulations in force and ratified with the approval of the Agreement with the Region of Tuscany. This is one of the main urban regeneration interventions possible on the municipal territory that will allow the birth of a new district, modern and completely infrastructural. The integration of cultural functions, new services and complementary activities, give life to an attractive context well connected with the rest of the city and a short walk from the center. A tramway in place of the current railway, a new road system, equipped green areas, cycle and pedestrian paths and connections with the "Parco delle Cascine" will favour the development of neighbourly relations and will constitute an adequate transition between the city and the large territorial park. The real estate initiative is currently being proposed to the market.



— Linee ferroviarie Railway  
 — Linee metropolitane Subway

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
 GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

**1. ROMA TRASTEVERE**

TSA 200.000 m<sup>2</sup>  
 GFA 33.200 m<sup>2</sup>

**2. ROMA TIBURTINA**

TSA 920.000 m<sup>2</sup>  
 GFA 150.900 m<sup>2</sup>



**3. ROMA TUSCOLANA**

**4. APPIA ANTICA - CASAL ROTONDO**

TSA 110.000 m<sup>2</sup>

Verbale d'intesa per la cura del ferro e la rigenerazione urbana  
 Roma Capitale e Gruppo FS, 24 Luglio 2018

- Potenziamento del sistema ferroviario metropolitano e regionale
- Riqualificazione aree ferroviarie dismesse

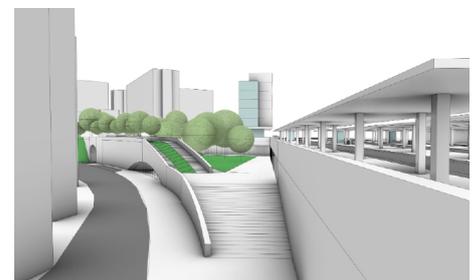
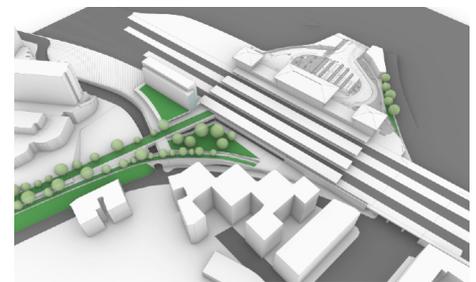
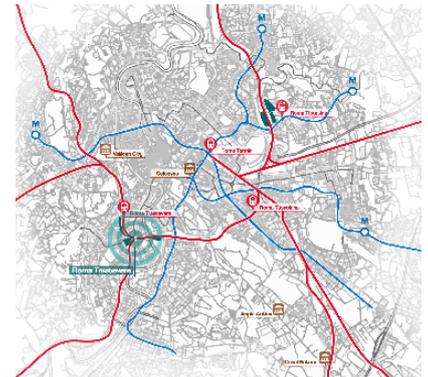
Memorandum of understanding for the railway network update and urban regeneration

Roma Capitale and Gruppo FS, 24th July 2018

- Strengthening of the metropolitan and regional railway system
- Renovation of disused railway areas

# ROMA TRASTEVERE

Total surface area  
**200.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**33.200 m<sup>2</sup>**



## LA NUOVA ROMA TRASTEVERE

L'ambito territoriale di riferimento si sviluppa intorno alla Stazione di Roma Trastevere, un importante nodo trasportistico situato nel quadrante sud-ovest della Capitale, alle spalle dell'antico rione di Trastevere.

L'Accordo di Programma tra FS e Roma Capitale prevede, per questo settore urbano di 20 ettari, articolato in 3 sub-comprensori (Quattroventi, Trastevere e Porto Fluviale), la realizzazione di:

- Servizi privati (terziario, residenziale, commerciale, ricettivo ed artigianato);
- Nuovi servizi di stazione;
- Nuova viabilità, Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico.

È in corso la progettazione per la riqualificazione del Piazzale prospiciente la stazione e l'ambito ad essa limitrofo e lo sviluppo del nuovo fronte sud.

## THE NEW ROME TRASTEVERE

The area develops around the Rome Trastevere train station, an important transport hub located in the south-west sector of the capital, close to the old touristic district of Trastevere.

The Memorandum of Understanding between FS and the Municipality of Rome envisages, for this urban sector of 20 ha, divided into 3 sub-districts (Quattroventi, Trastevere and Porto Fluviale), the realization of:

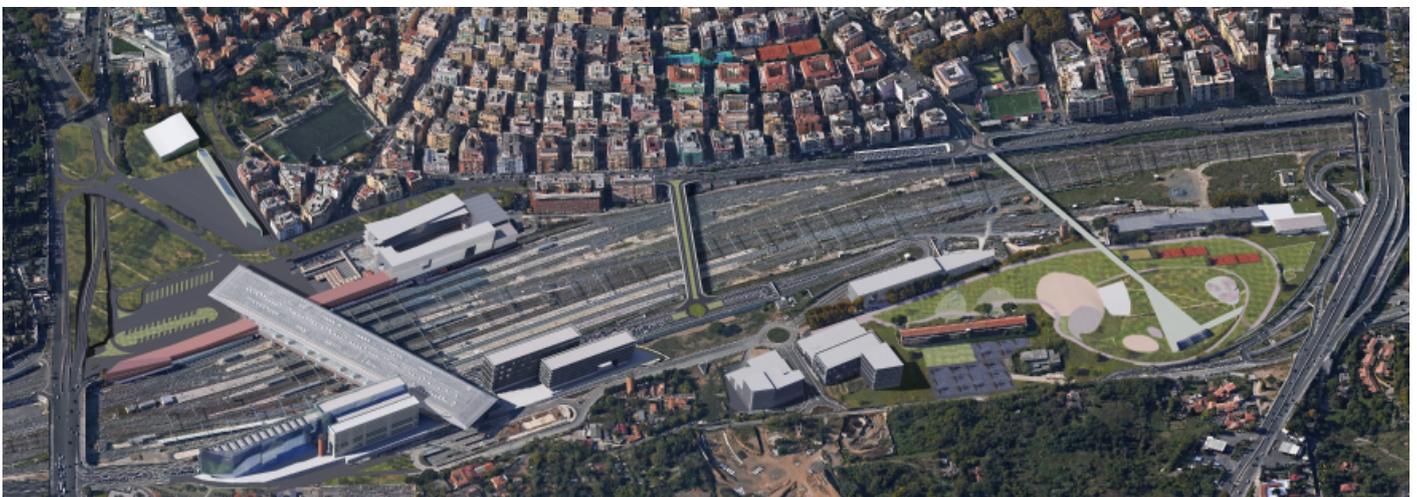
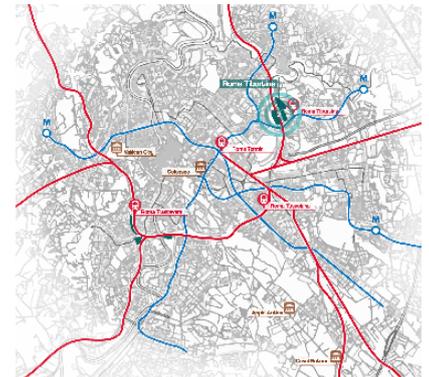
- Private services (service sector, residential, retail, hotel and craft sector);
- New station services;
- New roads, public car parks;
- Public green.

Design is underway for the redevelopment of the Piazza in front of the station and its surroundings and for the development of the new gate on the south side of the station.

# ROMA TIBURTINA

Total surface area  
**920.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**150.900 m<sup>2</sup>**



## UN PONTE VERSO IL FUTURO DELLA CAPITALE

L’iniziativa rappresenta un’importante opportunità di investimento nel cuore del più importante nodo intermodale della Capitale. L’intero settore urbano intorno alla Nuova Stazione Alta Velocità di Roma Tiburtina, è stato oggetto di un Accordo di Programma tra il Gruppo FS e Roma Capitale che ha previsto la realizzazione di nuove ed importanti opere infrastrutturali già attivate (la nuova stazione, la nuova tangenziale, nuove viabilità di quartiere, parcheggi e spazi pubblici) e funzioni strategiche.

FS Sistemi Urbani, che cura lo sviluppo del piano urbanistico, la valorizzazione e la vendita dei lotti edificabili dell’area di Tiburtina, ha già venduto sul lato Est un primo lotto a BNL, che vi ha realizzato la nuova sede nazionale, ed un secondo lotto a Sapienza, dove sorgerà una nuova sede dell’università, mentre sul lato Ovest (Nomentano) è stato venduto il comparto C1 dove verrà realizzata una nuova struttura alberghiera. Sul lato Ovest Roma Capitale ha già avviato gli interventi per la demolizione delle sopraelevate della tangenziale e la sistemazione del Piazzale antistante la Stazione. A dicembre 2020 FS Sistemi Urbani e il Comune di Roma hanno presentato una proposta di variante urbanistica con i seguenti dati dimensionali:

- Superficie territoriale: 945.000 mq
- SUL: 290.000 mq circa

La strategia è quella di densificare l’hub di Tiburtina concentrando i diritti edificatori di proprietà del Gruppo FS a partire da quelli già presenti sul lato Ovest e quelli derivanti da altri ambiti urbani, per complessivi 240.000 mq di SUL, destinati ad un mix funzionale flessibile e vario (direzionale, commerciale, ricettivo e culturale, residenziale...).

## A BRIDGE TOWARDS THE FUTURE OF ROME

The initiative represents an important investment opportunity in the heart of the most important intermodal node of the Capital. The entire urban area around the New Rome Tiburtina High Speed Train Station was the subject of a Memorandum of understanding between the FS Group and Municipality of Rome which provided for the construction of new and important infrastructural works which have already been completed (the new station, the new ring road, new local roads, parking lots and public spaces) and new strategic functions.

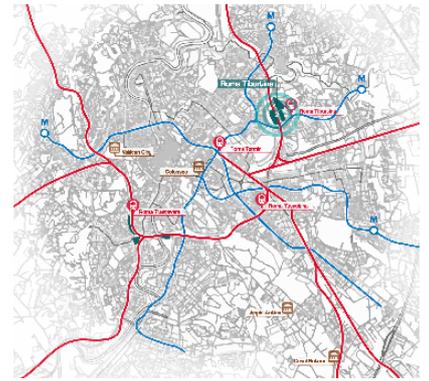
FS Sistemi Urbani, that manages the urban plan, the development and sale of building lots of Tiburtina area, has already sold on the east side a first lot to BNL, which has realized its new national headquarters, and a second lot, that will host a new campus, to the Sapienza University, while on the west side the C1 lot, where a hotel will be built. In December 2020, FS Sistemi Urbani and the Municipality of Rome submitted a proposal for an urban modification plan with the following dimensional data:

- Total Surface Area: 945,000 sqm
- GFA: about 290,000 sqm

The strategy is to densify the Tiburtina hub by concentrating the building rights owned by the FS Group, starting from those already present on the west side and those deriving from other urban areas, for a total of 240,000 sqm of GFA, allocated to a flexible and varied functional mix (office, commercial, hospitality and cultural, residential...).

# ROMA TIBURTINA

Total surface area  
**920.000 m<sup>2</sup>**  
Gross floor area  
**150.900 m<sup>2</sup>**

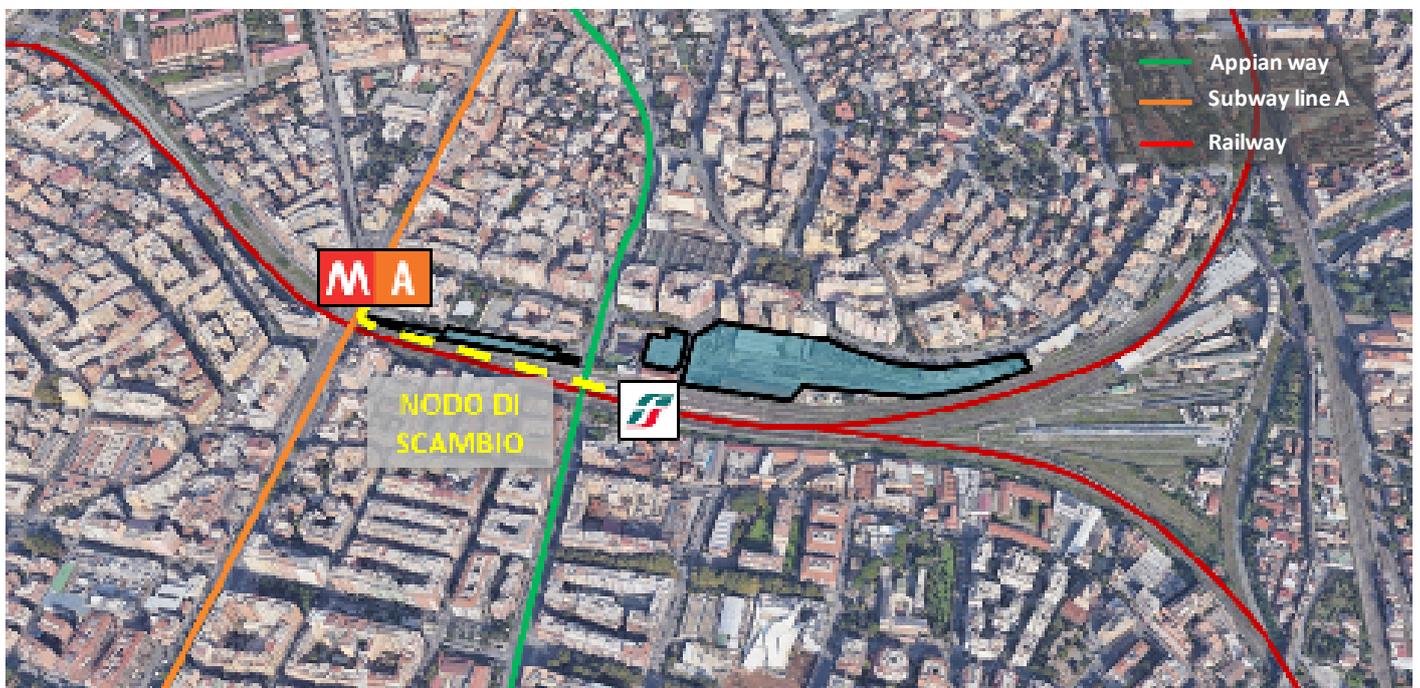
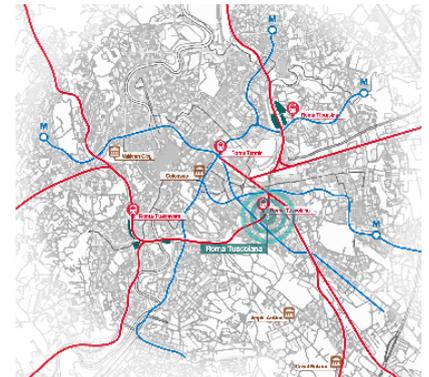


luigifleticimages.com



# ROMA TUSCOLANA

Total surface area  
**46.300 m<sup>2</sup>**  
Gross floor area  
**34.000 m<sup>2</sup>**



## LA NUOVA ROMA TUSCOLANA

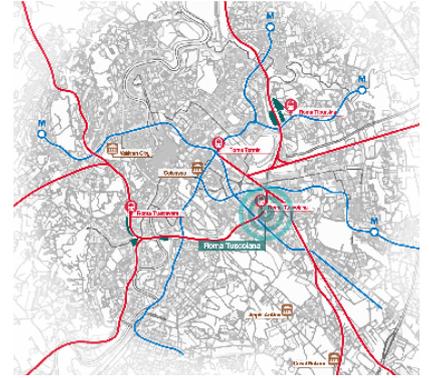
FS Sistemi Urbani, in collaborazione con Roma Capitale, ha proposto le aree dismesse di Roma Tuscolana come oggetto del concorso internazionale C40 "Reinventing Cities", che consiste nella redazione di un master plan ed un'offerta economica per l'acquisizione del sito da parte dei team partecipanti. La rigenerazione urbana del sito prevede il potenziamento dell'accessibilità attraverso la realizzazione del nodo di scambio tra la stazione FS Tuscolana e la fermata metro A "Ponte Lungo". Sulle aree è stata adottata una variante urbanistica che prevede diritti edificatori pari a 34.000 m<sup>2</sup> con nuovo mix funzionale (residenziale, commerciale, servizi, turistico-ricettivo, servizi di stazione, artigianato produttivo). Caratterizzato da un'elevata accessibilità e centralità, il sito si inserisce in un quartiere fortemente urbanizzato e pertanto rappresenta un'ottima opportunità di investimento. L'area è stata candidata al Concorso internazionale Reinventing Cities promosso da C40 Cities, che nel giugno 2021 è stato aggiudicato a Fresia con il progetto "Campo Urbano".

## THE NEW ROME TUSCOLANA

FS Sistemi Urbani, in collaboration with Roma Capitale, proposed the disused railway areas of Rome Tuscolana in the international competition C40 "Reinventing Cities" that aims at obtaining a master plan and an economic offer for the acquisition of the site from the winning team. The urban regeneration program provides the accessibility improvement, with a new integrated junction between FS Roma Tuscolana station and "Ponte Lungo" Line A metro station. The urban modification procedure was adopted. The site building rights cover a maximum of 34,000 sqm of GFA and a new functional mix (housing, retail, services, tourist accommodation, station services, craft production). Characterized by high accessibility and centrality, the site is part of a highly urbanized neighborhood and therefore represents an excellent investment opportunity. The area participated in the International Competition Reinventing Cities promoted by C40 Cities, which in June 2021 was awarded to Fresia with the project "Urban Field".

# ROMA TUSCOLANA

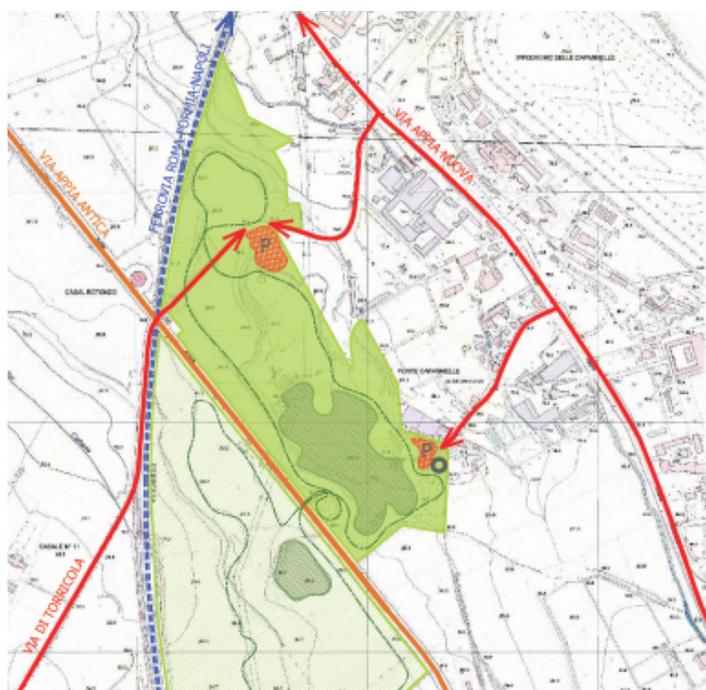
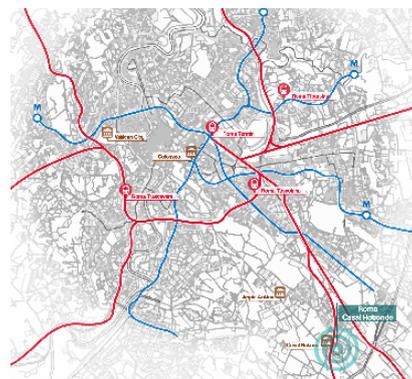
Total surface area  
**46.300 m<sup>2</sup>**  
Gross floor area  
**34.000 m<sup>2</sup>**



# ROMA

## APPIA ANTICA - CASAL ROTONDO

Total surface area  
**110.000 m<sup>2</sup>**



**APPIA ANTICA, CASAL ROTONDO**

L'area, di estensione di circa 110.000 m<sup>2</sup>, è ricompresa nel Parco Archeologico dell'Appia Antica, la strada più importante dell'antica Roma, definita "Regina Viarum", meta di turisti da tutto il mondo per il suo patrimonio storico archeologico e naturalistico, in prossimità del monumento storico "Casal Rotondo". L'area è costituita da due compendi precedentemente occupati da cave di basalto attualmente dismesse ed è connotata dai caratteri geomorfologici tipici della Campagna Romana. Nel compendio situato a sud è presente un antico casale in muratura portante. Nel Piano del Parco sono classificate in zone con i relativi usi compatibili:

- zone di riserva generale ad elevato valore ambientale" (area nord): rete dei sentieri del parco.
- "zona di riserva generale ad elevato valore archeologico" (fascia di rispetto Appia Antica): rete dei sentieri del parco.
- "zona di protezione-aree agricole"(area sud): attività agro-silvo-pastorali, produzione agricola, produzione artigianale, attività agrituristica, fruizione pubblica, strutture pubbliche e di interesse pubblico coerenti con le finalità del parco, nuova residenza finalizzata all'attività agricola, parcheggio pubblico, Impianti sportivi.

**APPIAN WAY, CASAL ROTONDO**

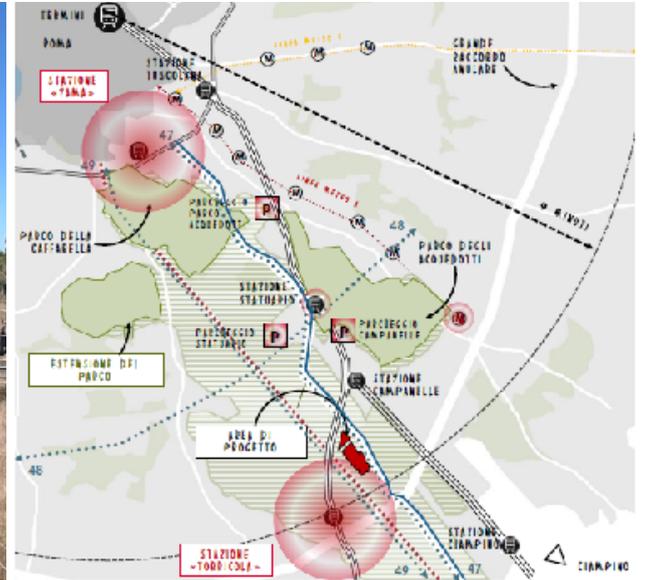
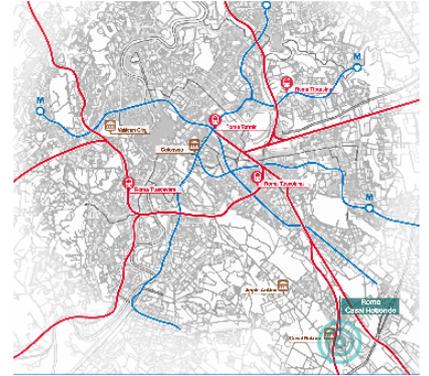
The area, with an extension of about 110,000 sqm., is included in the Appia Antica Archaeological Park, the most important road of ancient Rome, defined as "Regina Viarum" ("Queen of the roads"), destination for tourists from all over the world for its historical, archaeological and naturalistic heritage, near the historical monument "Casal Rotondo". The area is made up of two compendiums previously occupied by basalt quarries and is characterized by the typical geomorphological features of the Roman countryside. In the compendium located in the south there is an old farmhouse in load-bearing masonry. In the Park Plan are classified in areas with their compatible uses:

- "general reserve zone with high environmental value" (northern area): network of paths of the park.
- "general reserve zone of high archaeological value" (Appia Antica respect strip): network of paths of the park.
- "protection zone-agricultural areas" (southern area): agro-silvo-pastoral activities, agricultural production, handicraft production, agro-tourism activities, public use, public structures and of public interest coherent with the aims of the park, new residence finalized to the agricultural activity, public parking, sports facilities.

# ROMA

## APPIA ANTICA - CASAL ROTONDO

Total surface area  
**110.000 m<sup>2</sup>**



### GLI OBIETTIVI



#### ATTIVARE

Attivare e potenziare l'area oggetto di intervento e il parco



#### RIQUALIFICARE

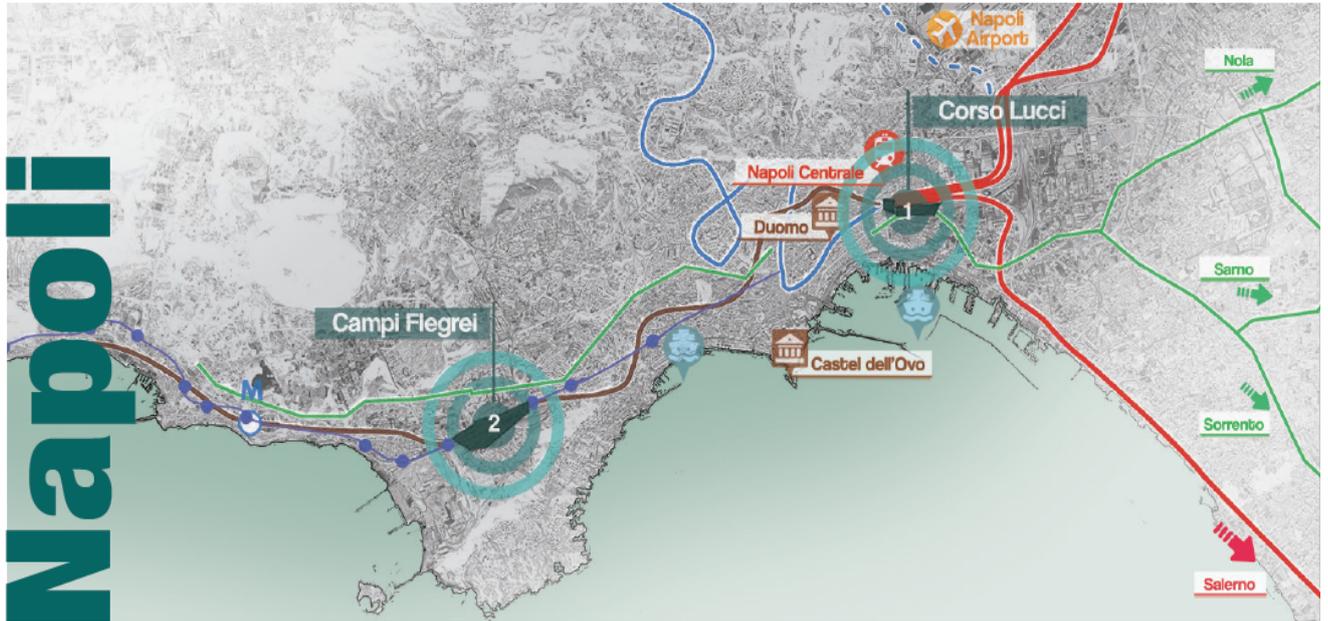
- Riqualificare stazione «Torrione» ARCHEO STAZIONE
- Rafforzare il sistema storico/culturale



#### GARANIRE CONTINUITA'

- Sistema territoriale e paesaggistico UNITARIO
- Fruizione continua dell'area nel TEMPO e nello SPAZIO





- Linee ferroviarie Railway
- Linee metropolitane Subway
- Linee EAV EAV railway
- Linee ferroviarie metropolitane City railway

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

### 1. NAPOLI CENTRAL STATION

TSA 125.000 m<sup>2</sup>  
GFA to be defined

### 2. NAPOLI CAMPI FLEGREI

TSA 130.000 m<sup>2</sup>  
GFA to be defined



- Linee ferroviarie Railway
- Linee ferroviarie metropolitane City railway

TSA: Superficie territoriale Total surface area  
GFA: Superficie utile lorda Gross floor area

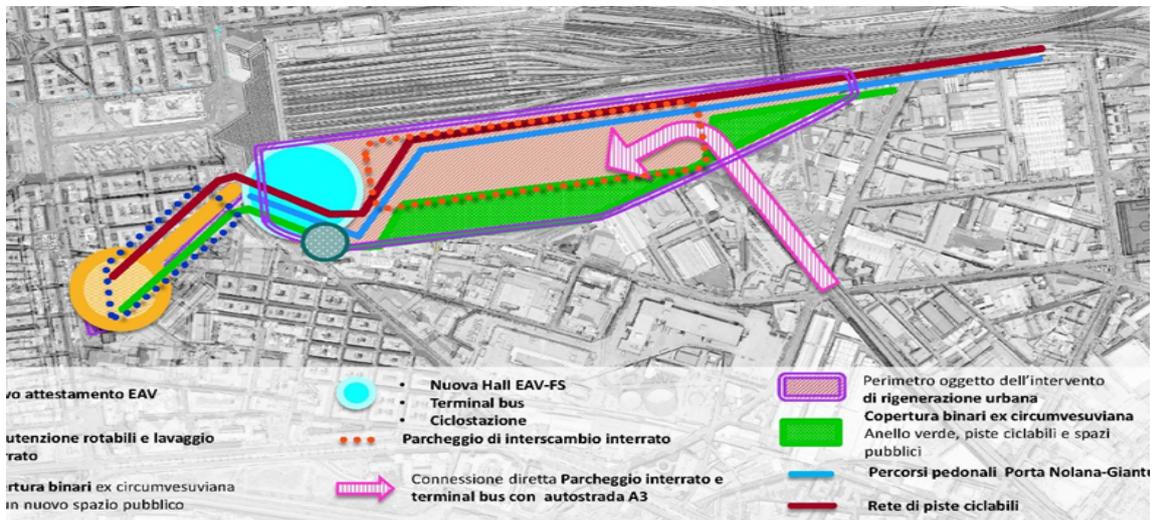
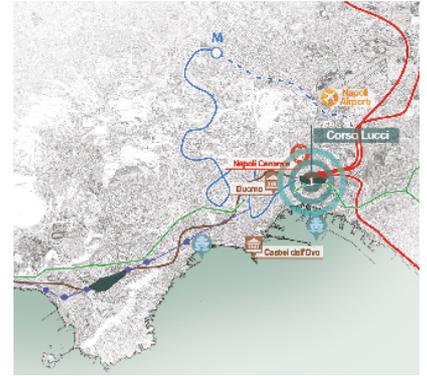
### 3. SALERNO

TSA 100.000 m<sup>2</sup>  
GFA 80.000 m<sup>2</sup>

# NAPOLI CENTRAL STATION

Total surface area  
**125.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**To be defined**



CURRENT USE	EXPECTED DEVELOPMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parking area:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>parking lots: n. 675</li> <li>bus terminal lots: n. 51</li> </ol> </li> <li>Buildings:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>office: n.3 buildings</li> <li>warehouses: n.4 storages</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Car parking area</li> <li>Bus terminal area</li> <li>Residential function</li> <li>Student houses</li> <li>Office buildings</li> <li>Commercial buildings</li> <li>Free time spaces</li> <li>Hospitality</li> </ul>

## NAPOLI STAZIONE CENTRALE

L'area di proprietà di FS Sistemi Urbani si colloca in posizione centrale e complementare rispetto alla stazione AV di Napoli Centrale/Garibaldi, vicina alle stazioni delle linee metropolitane dirette verso i maggiori attrattori della città partenopea e contigua al terminal bus del trasporto pubblico locale urbano ed extra-urbano. FS Sistemi Urbani sta sviluppando con EAV (società gestore della linea ferroviaria locale) un progetto di potenziamento dell'hub di scambio intermodale. Su tale intervento di upgrade infrastrutturale si innesta l'intervento di rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse che prevede l'inserimento di funzioni pubbliche e private e nuove destinazioni d'uso (turistico-ricettivo, direzionale, commerciale, residenziale, logistica last mile).

## NAPOLI CENTRAL STATION

The area owned by FS Sistemi Urbani is located in a central and complementary position with regard to the Napoli Centrale/Garibaldi HS station, close to the stations of the metropolitan lines heading towards the main attractions of the Neapolitan city and adjacent to the local urban and suburban public transport bus terminal. FS Sistemi Urbani is developing with EAV (the company that manages the local railway line) a project to upgrade the intermodal exchange hub. On this infrastructural upgrade is grafted the intervention of urban regeneration of disused railway areas that provides for the inclusion of public and private functions and new uses (tourist-receptive, directional, commercial, residential, logistics last mile).

# NAPOLI

## CAMPI FLEGREI

Total surface area  
**130.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**TBD**



-  Stazione ferroviaria
-  Asset FS Sistemi Urbani oggetto di rigenerazione urbana (37.000mq ca)
-  Asset FS Sistemi Urbani oggetto dell'intervento di stazione/deposito della linea metropolitana L6 (93.000m ca)



### TRASFORMAZIONI URBANE VULCANICHE

Nel tessuto urbano consolidato intorno alla Stazione di Napoli Campi Flegrei, sono disponibili aree ferroviarie dismesse per le quali FS Sistemi Urbani sta sviluppando, congiuntamente agli Enti competenti, un intervento di trasformazione urbana e di potenziamento infrastrutturale che prevede:

- La realizzazione della nuova stazione metropolitana comunale L6, con l'interscambio tra le fermate metropolitane L2 - L6;
- Il potenziamento del sistema dell'intermodalità e di accessibilità sul territorio;
- Lo sviluppo di nuove funzioni pubbliche e private (studentati al servizio del polo universitario, direzionale, commerciale);
- La ricucitura e interconnessione dei fronti di piazzale Tecchio e via Campegna;

Al riguardo, è stato sottoscritto a dicembre 2021 un Protocollo di Intesa tra Comune di Napoli e FSSU per l'attuazione di tale processo di trasformazione urbana dell'asset di Campi Flegrei che si sviluppa in un contesto prossimo al mare e al nucleo urbano storico, fortemente connesso con il contesto (poli residenziali, universitari, spazi espositivi, servizi).

### VOLCANIC URBAN TRANSFORMATIONS

In the consolidated urban context around Naples Campi Flegrei Station, there are disused railway areas for which FS Sistemi Urbani is developing, together with the competent authorities, an urban transformation and infrastructural enhancement project that envisages the construction of the new communal subway station L6, with the interchange between the subway stops L2 - L6;

- The strengthening of the intermodal system and accessibility in the area;
- The development of new public and private functions (student housing at the service of the university, business, commercial);
- The reconnection and interconnection of the fronts of Piazzale Tecchio and Via Campegna;

In this regard, a Memorandum of Understanding was signed in December 2021 between the City of Naples and FSSU for the implementation of this process of urban transformation of the Campi Flegrei asset that develops in a context close to the sea and the historic urban core, strongly connected with the context (residential poles, universities, exhibition spaces, services).

# SALERNO

Total surface area  
**100.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**~ 80.000 m<sup>2</sup>**



**Linee ferroviarie** Railway  
**Linee ferroviarie metropolitane** City railway

**TSA: Superficie territoriale** Total surface area  
**GFA: Superficie utile lorda** Gross floor area



## SALERNO

L'area di progetto è situata nel cuore della città di Salerno e occupa gran parte dello scalo ferroviario – in via di dismissione - posto tra la Cittadella Giudiziaria e la storica Stazione Centrale di Salerno. In aderenza agli strumenti urbanistici vigenti, è stato sviluppato un Masterplan progettuale che offre l'opportunità di sviluppare nel cuore della città nuove funzioni urbane strategiche e di ricucire in modo sostenibile due parti della stessa attraverso nuove piazze, viali alberati e parchi attrezzati. L'idea di base, infatti, è un processo di sviluppo urbano che reinterpreta il tessuto storico della Città, proponendo una struttura in continuità con il contesto di riferimento. In una zona strategica, fortemente interconnessa con il tessuto circostante e caratterizzata dall'elevata accessibilità, il progetto prevede:

- lo sviluppo di nuove funzioni urbane pubbliche e private di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e residenziale;
- la realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato;
- la creazione di nuove condizioni di fruibilità urbana, anche tramite la realizzazione di una viabilità stradale e nuovi accessibilità pedonali;
- il potenziamento del sistema di connessione infrastrutturale tra la rete ferroviaria, il Trasporto Pubblico Locale e la mobilità privata.

## SALERNO

The project area is located in the heart of the city of Salerno and occupies a large part of the disused railway yard between the judicial citadel and the historic Central Station of Salerno. In accordance with the urban planning instruments in force, a Masterplan has been drawn up to give the city the opportunity to develop new strategic urban functions in the heart of the city and to reconnect two parts of it in a sustainable way by means of new squares, tree-lined avenues and equipped parks. The basic idea is an urban development process that reinterprets the historical structure of the city, proposing a structure in continuity with its context. In a strategic area, strongly interconnected with the surrounding context and characterised by high accessibility, the project foresees:

- the development of new urban functions of a commercial, office, hospitality and residential type;
- the creation of a new equipped urban park;
- the creation of new conditions of urban usability, also through the construction of a new road system and new pedestrian accessibility;
- the strengthening of the infrastructural connection system between the railway network, Local Public Transport and private mobility.

# ulteriori opportunità

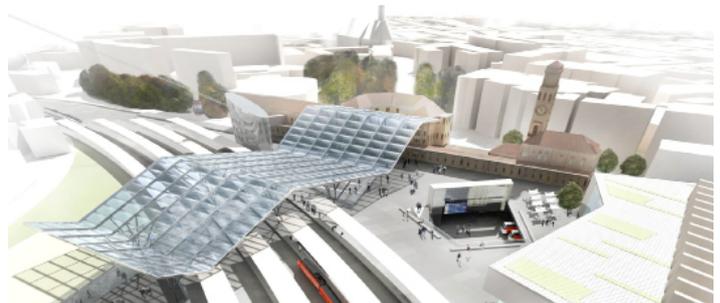
Interessanti opportunità di sviluppo e rigenerazione in corrispondenza di altri centri urbani, nuovi scenari attorno a stazioni, nodi intermodali, ex scali merci: il patrimonio ferroviario italiano da valorizzare a servizio della collettività.

Interesting opportunities of development and regeneration in correspondence with other urban centers, new scenarios around stations, intermodal hubs, ex freight terminals: the Italian railway heritage to be valued at the service of the community.



# BOLZANO

Total surface area  
**392.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**380.000 m<sup>2</sup>**



## BOLZANO

Nella città di Bolzano la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria porterà la ricucitura urbana e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree ferroviarie che potranno essere dismesse.

L'avvio dell'iniziativa di rigenerazione, si fonda sull'Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune, la Provincia di Bolzano, la società Areale Bolzano - ABZ SpA e le Società del Gruppo FS Italiane che integra il nuovo sistema ferroviario di Bolzano con il sistema urbano, migliorando lo scambio intermodale tra i diversi sistemi di trasporto, pubblico e privato.

Il nuovo assetto prevede la realizzazione di cubature residenziali, turistico-ricettive, terziario avanzato, commerciale ed artigianato, oltre a verde attrezzato e piste ciclabili per 240.000 m<sup>2</sup> di SLP su una superficie totale di 300.000 m<sup>2</sup>.

L'intero ambito occupa una posizione strategica all'interno della città, collocandosi in una posizione privilegiata rispetto allo sviluppo urbano odierno, nelle immediate vicinanze del centro storico e nell'area esterna rispetto alla Zona a Traffico Limitato.

## BOLZANO

In the city of Bolzano the construction of a new railway station will bring the urban regeneration and the redevelopment and reorganization of the railway areas that can be abandoned.

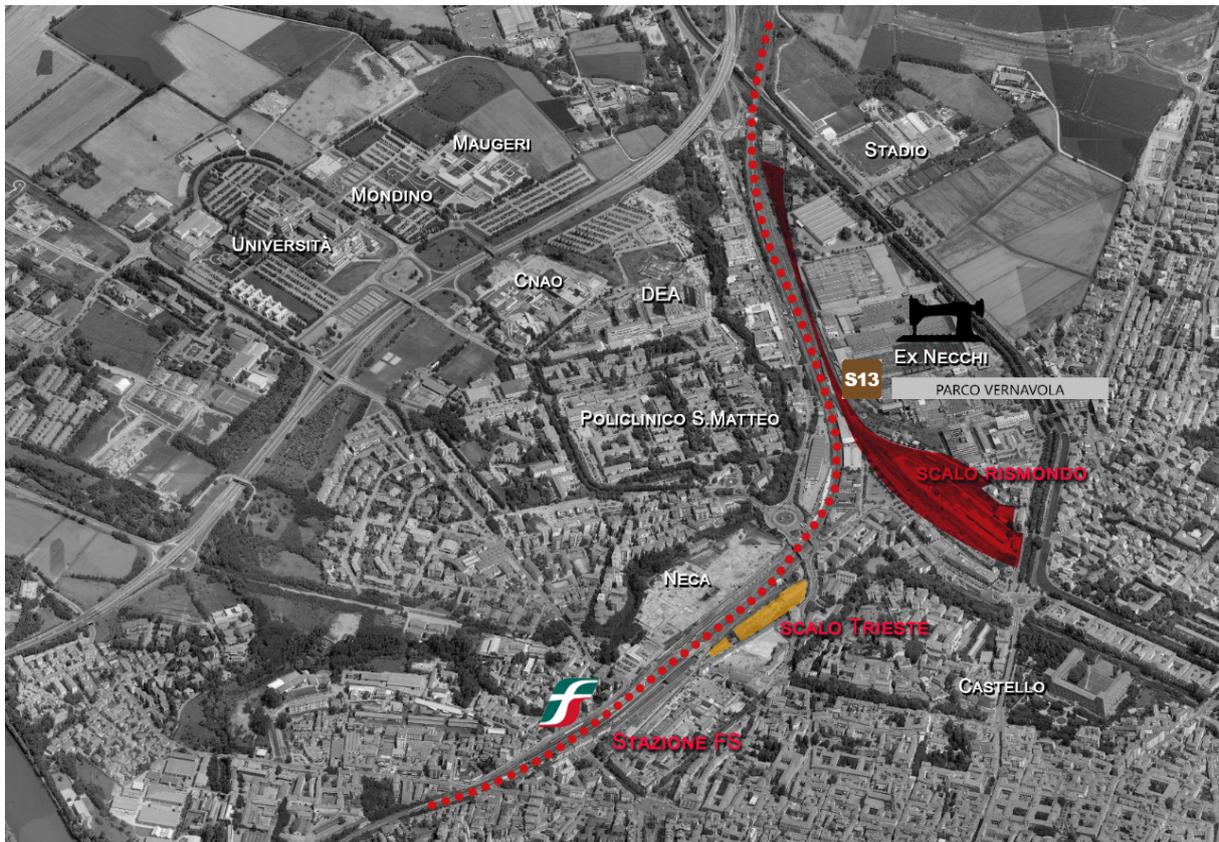
The start of the regeneration initiative is based on the Agreement signed between the Municipality, the Province of Bolzano, the company Areale Bolzano - ABZ SpA and the Companies of the FS Italiane Group which integrates the new Bolzano railway system with the urban system, improving the intermodal exchange between the different transport systems, public and private.

The new asset includes the construction of residential, tourist accommodation, advanced tertiary, commercial and craft sectors, as well as equipped green areas and cycle paths for 240,000 sqm of GFA on a total area of 300,000 sqm.

The entire area occupies a strategic position within the city, in a privileged position compared to today's urban development, in the immediate vicinity of the historic centre and in the area outside the Limited Traffic Zone.

# PAVIA

Total surface area  
**89.000 m<sup>2</sup>**



## LA RIGENERAZIONE DEGLI EX SCALI DI VIA RISMONDO E VIA TRIESTE

FS Sistemi Urbani ha recentemente lanciato una Manifestazione di interesse per la redazione di un Masterplan di rigenerazione e sviluppo delle aree degli scali ferroviari di Pavia di via Rismondo e via Trieste. Le aree, che si estendono rispettivamente per circa 80.000 mq e 9.000 mq, sono collocate in posizione strategica, in prossimità degli accessi viabilistici, in adiacenza al sistema ferroviario e al parco lineare sull'affluente del Ticino, con possibilità di relazioni significative con l'Università, il polo sanitario dell'Ospedale San Matteo ed il Centro Città. Con la manifestazione si vuole dare seguito al processo di recupero delle aree avviato in data 4 ottobre 2021 con la sottoscrizione del Protocollo di intenti per la rigenerazione e riqualificazione degli scali da parte di FS Sistemi Urbani, Ferrovie dello Stato Italiane e Comune di Pavia.

Per maggiori informazioni si rinvia al sito istituzionale di FS Sistemi Urbani.

## THE REGENERATION OF THE EX-RAILWAY YARDS OF VIA RISMONDO AND VIA TRIESTE

FS Sistemi Urbani has recently launched an a call for the drafting of a Masterplan for the regeneration and development of the Via Rismondo and Via Trieste areas of the Pavia railway yards. The areas, which cover approximately 80,000 and 9,000 sqm respectively, are located in a strategic position, close to road accesses, adjacent to the railway system and the linear park on the Ticino tributary, with the possibility of significant relations with the University, the San Matteo Hospital health centre and the City Centre. The call aims to continue the area recovery process started on 4th of October 2021 with the signing of the Memorandum of Understanding for the regeneration and redevelopment of the yards made by FS Sistemi Urbani, Ferrovie dello Stato Italiane and the Municipality of Pavia.

For further information, please visit the FS Sistemi Urbani official website.

# BERGAMO

## PORTA SUD

Total surface area

**250.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**180.000 m<sup>2</sup>**



### NUOVO CENTRO DELLA GRANDE BERGAMO

Si tratta di aree strategiche per Bergamo a pochi minuti a piedi dal centro città. Le aree ricadono in un Ambito Strategico di Trasformazione del PGT del 2010, che sarà aggiornato con il nuovo pgt. Il nuovo Masterplan presentato alla città nel 2019 prevede funzioni legate al polo intermodale, funzioni residenziali, funzioni legate alla città della salute e alla città del sapere.

Tutte le funzioni saranno rafforzate in termini di accessibilità grazie agli interventi di potenziamento ferroviario di prossima cantierizzazione (connessioni con Orio al servio e raddoppio linea verso Lecco) e ai grandi progetti interessanti la stazione come Polo Intermodale (che sarà unHub per servizi ferroviari, tramviari, di autobus e aeroportuali, con servizi annessi).

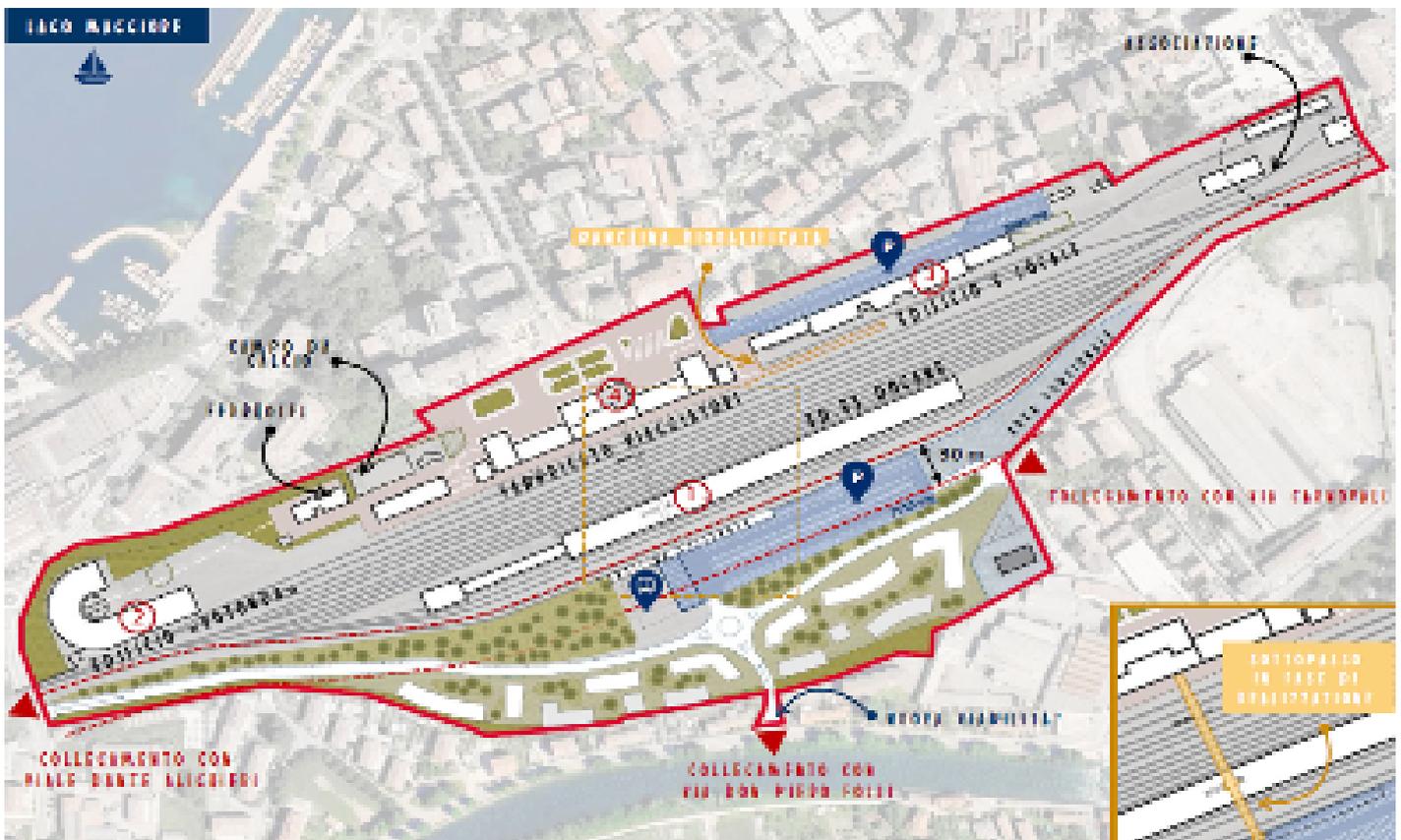
### NEW CENTER OF BIG BERGAMO

These are strategic areas for Bergamo, just a few minutes' walk from the city centre. The areas fall within a Strategic Transformation Area of the 2010 territorial government plan, which will be updated with a new one. The new masterplan presented to the city in 2019 envisages functions linked to the intermodal hub, residential functions, functions linked to the city of health and the city of knowledge.

All functions will be strengthened in terms of accessibility thanks to the forthcoming railway enhancement works (connections with Orio al Serio Airport and doubling of the railway line towards Lecco) and to the large projects involving the station as an intermodal hub (which will be a hub for railway, tram, bus and airport services, with annexed services).

# LUINO

Total surface area  
**50.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**20.000 m<sup>2</sup>**



## L'AMBITO DI RIGENERAZIONE FERROVIARIA

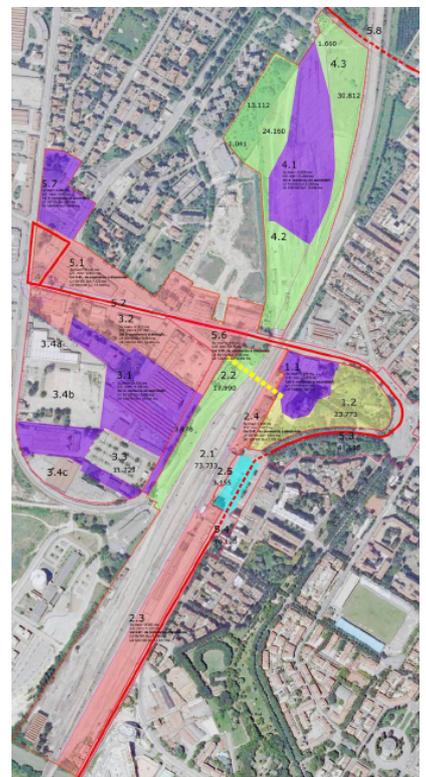
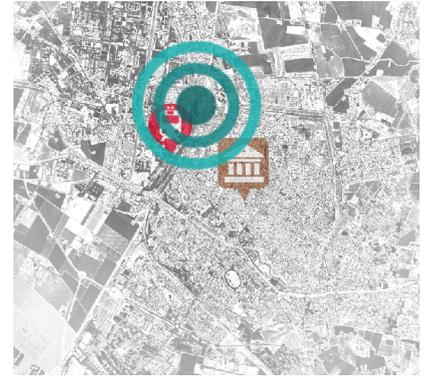
Il nuovo progetto dell'aprile 2020 prevede la possibilità di rigenerare il volume dei magazzini «ex dogane». I diritti della rigenerazione consentono di edificare sulle aree dell'ex scalo circa 20.000 mq con funzioni residenziali e compatibili. La proprietà ha sviluppato un masterplan sull'area. Oltre allo scalo il pgt intende sostenere la valorizzazione degli edifici storici di pregio e rivolti verso il centro cittadino e il lago: fabbricato Viaggiatori, fabbricato Vlocale, fabbricato La Rotonda.

## THE AMBIT OF RAILWAYS REGENERATION

The new project of April 2020 includes the possibility to regenerate the volume of the "former customs" warehouses. The regeneration rights allow for the construction of approximately 20,000 sqm on the former depot area with residential and compatible functions. The property has developed a masterplan for the area. In addition to the port, the urban plan intends to support the enhancement of historic buildings of value facing the city centre and the lake: the Viaggiatori building, the Vlocale building and the La Rotonda building.

# FERRARA

Total surface area  
**72.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**15.000 m<sup>2</sup>**



## FERRARA, LA RIQUALIFICAZIONE INTORNO ALLA STAZIONE

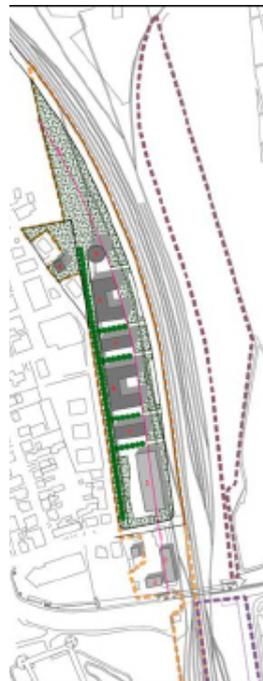
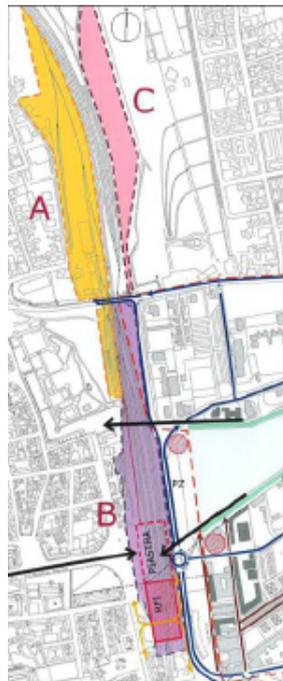
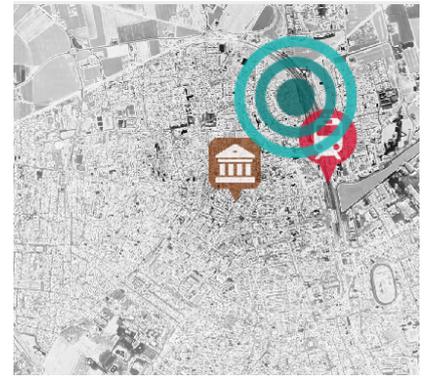
La stazione ferroviaria di Ferrara è collocata sull'importante asse ferroviario Bologna – Padova ed è connessa con la rete alta velocità.  
 Le aree ferroviarie ubicate intorno all'ambito di stazione partecipano alla rigenerazione urbana approvata per l'ambito prevedendo l'insediamento di nuove funzioni che potranno essere definite ed attuate con lo sviluppo di un piano di recupero.  
 Tra le funzioni insediabili nell'area, utili allo scopo di riconnetterla al nucleo della città storica, vi sono nuove residenze, spazi commerciali e terziario.

## FERRARA, THE REQUALIFICATION AROUND THE STATION

The railway station of Ferrara is located on the important railway axis Bologna - Padua and is connected to the high speed railway network.  
 The railway areas located around the station are involved in the urban regeneration approved for the area by providing for the establishment of new functions that can be defined and implemented with the development of a recovery plan.  
 Among the functions that can be settled in the area, useful for the purpose of reconnecting it to the core of the historic city, there are new residences, commercial and tertiary spaces.

# RAVENNA

Total surface area  
**43.000 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**21.500 m<sup>2</sup>**



## RAVENNA, VIVERE E LAVORARE SULL'ACQUA

L'area è situata al margine dell'edificato urbano residenziale e costituisce una delle ultime zone di ampliamento residenziale della città prima di incontrare la cintura ferroviaria. Il comune di Ravenna dotandosi di strumenti urbanistici attuativi ha previsto la rigenerazione urbana ed il riassetto dell'area di margine del Canale Candiano, prevedendone il riassetto funzionale e viabilistico. La pianificazione prevede la realizzazione di 21.500 m<sup>2</sup> da distribuire tra l'area dell'ex scalo merci e le aree limitrofe al canale Candiano. Nell'area dell'ex scalo merci sono insidiabili 17.220 m<sup>2</sup> da destinare per una quota massima del 90% ad uso residenziale, e sino al 10% ad uso commerciale-terziario-ricettivo.

## RAVENNA, LIVING AND WORKING NEAR THE WATER

The area is located at the border of the urban residential area and is one of the last zones of residential expansion of the city before reaching the railway line. The municipality of Ravenna has developed an Urban Plan promoting the urban regeneration and the rearrangement of border areas of Candiano Canal, involving the road traffic and functional rearrangement. The plan allows the creation of 21,500 sqm between the former railway freight terminal and the areas around the canal, for residential use (up to 90%) and for commercial or tourist-hotel use (up to 10%).

# FORLÌ

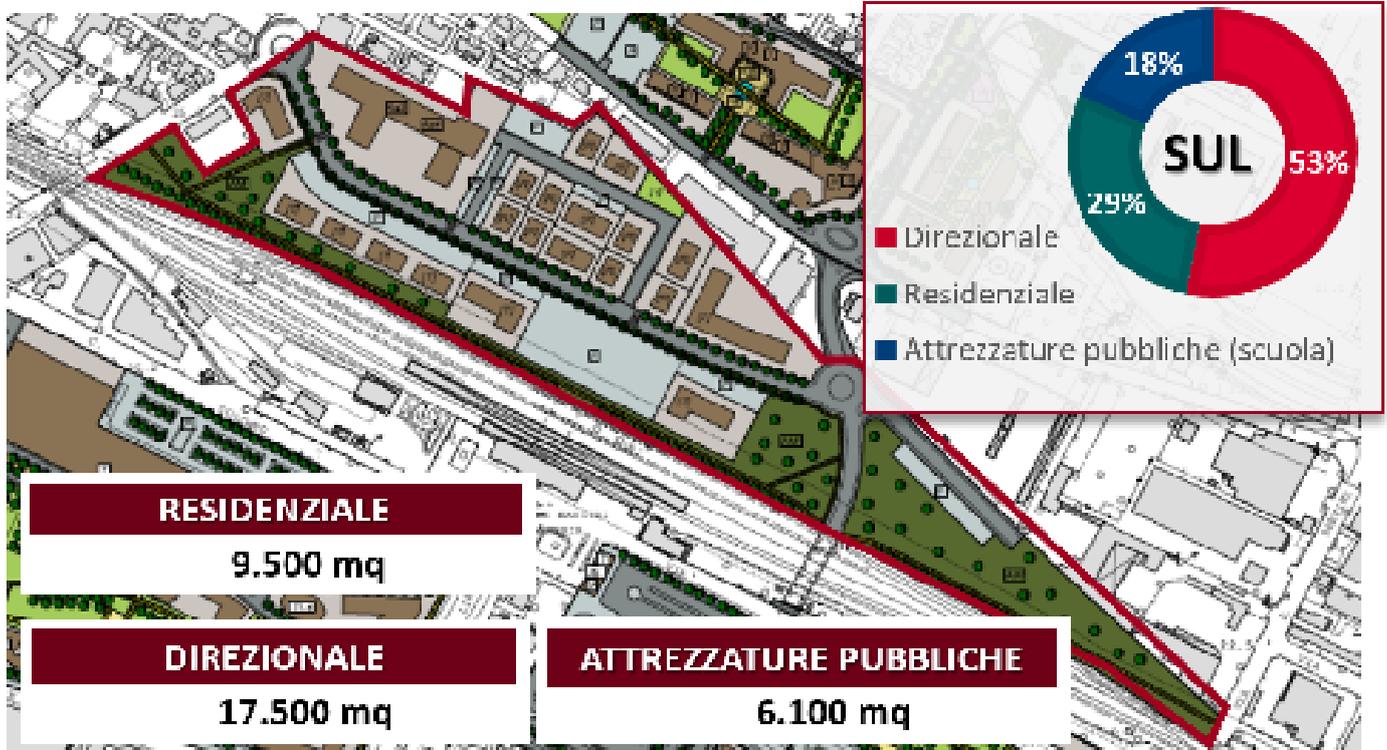
## EX SCALO MERCI AREE URBANE

Total surface area

**120.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**33.000 m<sup>2</sup>**



### FORLÌ, NUOVI INSERIMENTI URBANI TRA ARTE E CULTURA

Forlì è una città di oltre 100.000 abitanti, una realtà viva dal punto di vista economico e sociale oltre che ricca di cultura e con alta qualità dei servizi pubblici.

Inserita nella regione Emilia-Romagna è contraddistinta dal forte dinamismo imprenditoriale.

Sono disponibili alla trasformazione due aree: quella di maggiori dimensioni dell'ex scalo merci (A) di circa 118.000 m<sup>2</sup>, oltre il fascio binari di stazione, in cui la specifica scheda di ambito vigente prevede la realizzazione di nuove residenze ed attività terziarie e commerciali per circa 30.000 m<sup>2</sup>.

Un'altra area, denominata «Aree Urbane» (B) consta di circa 12.000 m<sup>2</sup> ed è attigua alla stazione ferroviaria; su di essa sono previste demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e cambio di destinazione d'uso per commerciale, turistico e terziario. Le consistenze attuali dell'edificato sono di circa 1.200 m<sup>2</sup>.

### FORLÌ, NEW URBAN CONSTRUCTIONS AMONGST ART AND CULTURE

Forlì is a city of over 100,000 inhabitants, a living reality from an economic and social point of view as well as rich in culture and with high quality public services.

Located in the Emilia-Romagna region, it is characterized by a strong entrepreneurial dynamism.

Two areas are available for transformation: the larger area of the former freight yard (A) of about 118,000 sqm, in addition to the railway station track, in which the specific area in force provides for the construction of new residences and tertiary and commercial activities for about 30,000 sqm.

Another area, called "Urban Areas" (B) consists of about 12,000 sqm and is adjacent to the railway station; on this area there are plans to demolish and reconstruct the existing buildings and change their use for commercial, tourist and tertiary purposes. The current size of the building is about 1,200 sqm.

# RIMINI

Total surface area  
**110.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**50.000 m<sup>2</sup>**



## RIMINI, RIGENERAZIONE E NUOVE FUNZIONI NEL POLO INTERMODALE

Il Protocollo di Intesa sottoscritto nel 2019 con il Comune di Rimini e la Regione Emilia-Romagna prevede la rigenerazione delle aree circostanti la stazione ferroviaria e la realizzazione di nuove volumetrie fino ad un massimo di circa 50.000 m<sup>2</sup> di SUL. Le aree godono di un'ottima accessibilità grazie alla vicinanza della stazione, alla presenza di parcheggi e al nuovo collegamento con il TRC-Metromare che collega Rimini e Riccione. L'ambito è baricentrico rispetto ai punti più attrattivi della città quali il centro storico e gli stabilimenti balneari sulla costa. E' in atto un progetto di riqualificazione degli ambiti di stazione che ha portato alla realizzazione della nuova piazza di stazione, della fermata del TRC e dell'apertura del «bike park» e proseguirà con l'apertura di nuovi parcheggi e connessioni ciclopeditoni. L'attuazione degli interventi previsti nel Protocollo passerà attraverso la sottoscrizione di un Accordo di Programma che potrà prevedere l'inserimento di nuove funzioni quali residenziale, commerciale e turistico-ricettivo.

## RIMINI, REGENERATION AND NEW FUNCTIONS IN THE INTERMODAL HUB

The Memorandum of Understanding signed in 2019 with the Municipality of Rimini and the Emilia-Romagna Region provides for the regeneration of the areas surrounding the railway station and the construction of new volumes up to a maximum of about 50,000 sqm GFA. The areas benefit from an excellent accessibility thanks to the proximity of the station, the presence of car parks and the new connection with the TRC-Metromare that connects Rimini and Riccione. The area is barycentric compared to the most attractive points of the city such as the historical centre and the bathing establishments on the coast. A project for the redevelopment of the station areas is currently underway, which has led to the construction of the new station square, the TRC stop and the opening of the "bike park", and will continue with the opening of new car parks and cycle/pedestrian connections. The implementation of the interventions provided for in the Protocol will pass through the signing of an Agreement that may provide for the inclusion of new functions such as residential, commercial and tourist accommodation.

# AREZZO

Total surface area  
**58.500 m<sup>2</sup>**  
 Gross floor area  
**30.000 m<sup>2</sup>**



## AREZZO, RICONNESSIONI URBANE E NUOVE FUNZIONI

La stazione di Arezzo e l'adiacente ambito ferroviario, sono situati a ridosso delle mura medievali e dei bastioni, in diretta connessione con il centro storico. In corrispondenza della piazza sono presenti edifici parzialmente utilizzati e un parcheggio.

Tutte le funzioni oggi insediate sono destinate ad essere riorganizzate secondo la pianificazione in corso di approvazione, con possibilità di insediare nuove volumetrie nell'ambito riconnesso alla viabilità esistente ed a quella di prossima realizzazione. Il progetto urbano identificherà nel dettaglio i lotti edificabili e le funzioni d'uso ammesse. L'attuale pianificazione prevede destinazioni flessibili con insediamenti di funzioni commerciali, direzionali, residenziali, turistico-ricettive e altre funzioni compatibili.

## AREZZO, URBAN RECONNECTIONS AND NEW FUNCTIONS

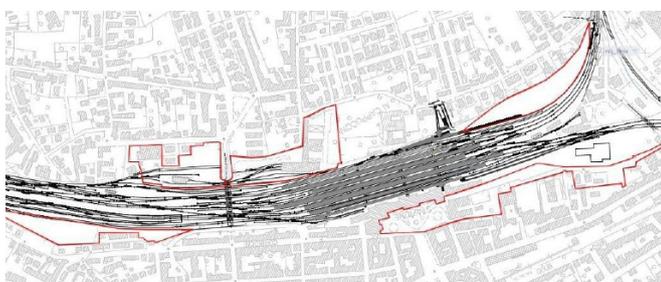
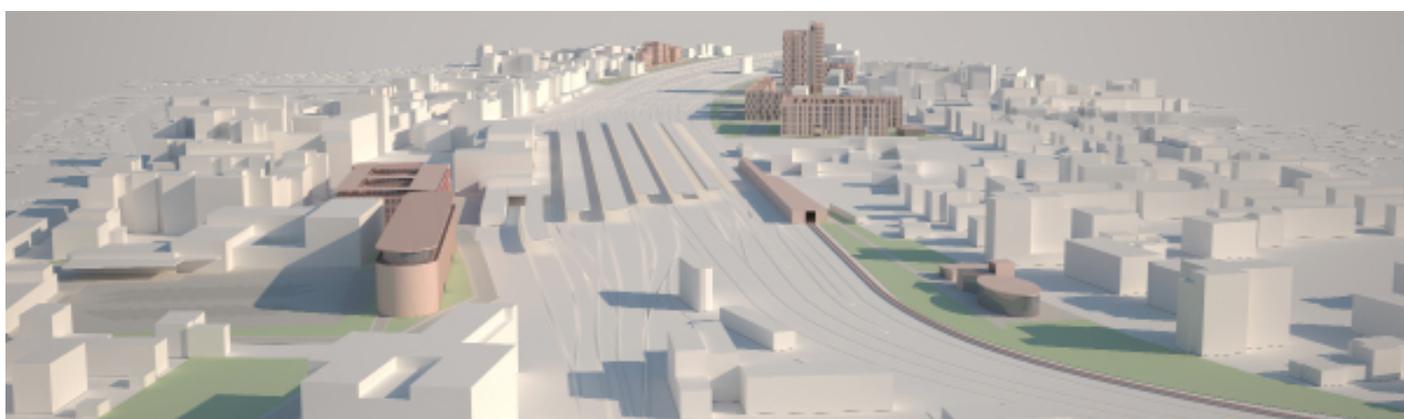
The station of Arezzo and the adjacent railway zone, are located close to the medieval walls and ramparts, connected with the historical centre. In proximity to the square there are partially used buildings and a parking lot.

All the functions that have been installed today are destined to be reorganized according to the planning that is currently being approved, with the possibility of installing new volumes in the area that is reconnected to the existing road network and to the one that will soon be built. The urban project will identify in detail the building lots and the functions allowed. The current planning includes flexible destinations with settlements of commercial, directional, residential, tourist accommodation and other compatible functions.

# PISA

Total surface area  
**46.109 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**8.000 m<sup>2</sup>**



## PISA, NUOVI SCENARI URBANI

Nell'ambito della stazione di Pisa, adiacente il centro città, collegata con l'aeroporto attraverso il People Mover e connessa con il servizio ferroviario metropolitano con Piazza dei Miracoli, è possibile realizzare nuove volumetrie con funzioni residenziali, ricettive, terziarie e commerciali.

I primi lotti sono in via di proposizione al mercato e ulteriori potranno esserlo a breve, a seguito dell'attività di pianificazione e rigenerazione urbana in corso per gli spazi adiacenti la stazione Centrale.

Il primo lotto proposto in vendita si trova in prossimità di via dei Cappuccini e prevede la realizzazione di 4.500 m<sup>2</sup> di SUL a prevalente destinazione residenziale.

Ulteriori possibili iniziative immobiliari riguardano aree e fabbricati prospicienti la piazza della stazione.

## PISA, NEW URBAN SCENARIOS

Within the Pisa station, next to the city centre, connected to the airport by the People Mover and connected to the metropolitan railway service with the Piazza dei Miracoli, it is possible to create new volumes with residential, accommodation, tertiary and commercial functions.

The first lots are in process of being proposed to the market and further ones will be available soon, following the urban planning and regeneration activities underway for the spaces adjacent to the Central Station.

The first lot proposed for sale is located near Via dei Cappuccini and provides for the construction of 4,500 sqm of GFA mainly for residential use.

Further possible real estate initiatives concern areas and buildings overlooking the station square.

# PISTOIA

Total surface area  
**15.000 m<sup>2</sup>**  
 Sales area from  
**1.500 m<sup>2</sup>**



## PISTOIA

Le aree ferroviarie disponibili alla trasformazione sono situate a ridosso del centro storico, in adiacenza a moderni interventi urbani attuati, come il nuovo distretto giudiziario e il polo culturale realizzati sulle aree Ex Breda Est.

L'area è distinta in due sotto aree, una a nord limitrofa alla stazione ferroviaria ed al museo ferroviario dei treni storici, ed una a sud, l'ex scalo merci.

A nord sono previste funzioni legate all'accoglienza collegate con il museo ferroviario e un fabbricato ed aree con destinazioni commerciali e per attività sportive.

A sud, la pianificazione urbanistica prevede il potenziamento dell'intermodalità di trasporto con la connessione diretta alla stazione e la realizzazione di un nuovo parcheggio scambiatore e di una nuova stazione degli autobus.

Nella parte a sud è possibile realizzare una galleria commerciale di almeno 1.500 m<sup>2</sup> di superficie netta di vendita, con il recupero della volumetria esistente.

## PISTOIA

The railway areas available for transformation are located close to the historic centre, next to modern urban interventions implemented, such as the new judicial district, the cultural centre, built on the former East Breda areas.

The area is divided into two sub-areas, one to the north adjacent to the railway station and the historical train museum, and one to the south, the former freight yard.

To the north there are functions connected with the railway museum, a building and areas for commercial and sports activities.

In the south, urban planning provides for the strengthening of intermodal transport with a direct connection to the station and the construction of a new interchange car park and a new bus station.

In the southern part it is possible to build a shopping mall of at least 1,500 sqm net sales area, with the recovery of the existing volume.

# PONTASSIEVE

Total surface area  
**70.000 m<sup>2</sup>**



## PONTASSIEVE, UN NUOVO BORGO IN STAZIONE

Il centro urbano di Pontassieve dista 20 minuti di treno dal centro di Firenze, ha una popolazione di circa 20.000 abitanti ed è un importante centro produttivo ferroviario. È collocato lungo la ferrovia Firenze-Roma e dista 25 km dall'aeroporto di Firenze e meno di 15 km dall'Autostrada A1.

Il comparto, che si estende per circa 70.000 m<sup>2</sup>, prevede la permanenza della sua originaria funzione logistico-produttiva.

Il complesso immobiliare, nelle vicinanze della stazione di Pontassieve, è composto dall'ex impianto magazzino approvvigionamenti, ex officina rigenerazione rotaie e relative aree pertinenziali, oltre ad un fabbricato in muratura detto "Palazzina Uffici anni '30", composto da ex uffici e tre alloggi. La superficie coperta totale ammonta a 8.305 m<sup>2</sup>.

## PONTASSIEVE, A NEW BOROUGH AT THE STATION

The urban center of Pontassieve is 20 minutes away from the center of Florence by train, has a population of about 20,000 inhabitants and is an important railway production center. It is located along the Florence-Rome railway line and is 25 km from the Florence Airport and less than 15 km from the A1 Highway.

The area, which covers about 70,000 sqm, foresees the permanence of its original logistic-productive function.

The real estate complex, near Pontassieve station, consists of the former supply warehouse, former rail regeneration workshop and related areas, as well as a masonry building called "Palazzina Uffici anni '30", consisting of former offices and three apartments. The total covered area consists of 8,305 sqm.

# TERNI

Total surface area  
**8.900 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**7.600 m<sup>2</sup>**



## TERNI

Ambito territoriale oggetto di riqualificazione da parte dell'Amministrazione locale con realizzazione di un ponte per il collegamento delle zone poste a nord e a sud della stazione ferroviaria.

Parte delle aree con variante urbanistica già approvata e previsione di superfici commerciali (3.400 m<sup>2</sup>) direzionali (1.200 m<sup>2</sup>) e residenziali (3.000 m<sup>2</sup>) oltre alla possibilità di realizzare un'autorimessa interrata in una zona limitrofa al centro cittadino. Rimangono inoltre a disposizione per una possibile ulteriore valorizzazione, aree per circa 45.400 m<sup>2</sup>, oggi locate a Busitalia con contratto in scadenza 2030.

## TERNI

Territorial area subject to requalification by the local administration with the construction of a bridge to connect the areas to the north and south of the railway station.

Part of the areas with urban variant already approved and provision of commercial surfaces (3,400 sqm) directional (1,200 sqm) and residential (3,000 sqm) in addition to the possibility of creating an underground garage in an area adjacent to the city center.

There are also areas of about 45,400 sqm available for possible further development, today leased to Busitalia with a contract expiring in 2030 .

# FOLIGNO

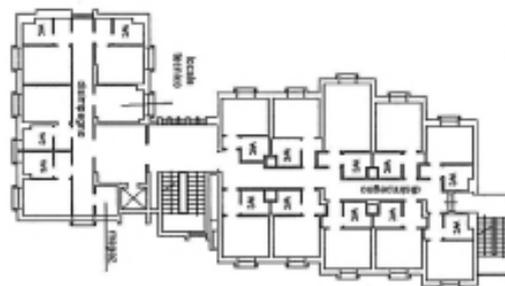
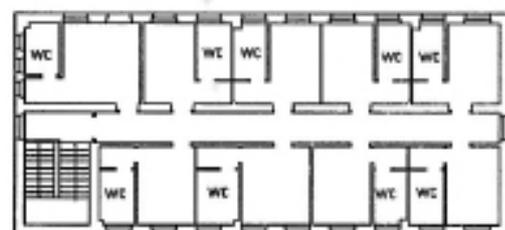
## EX CENTRO DI FORMAZIONE

Total surface area

**6.545 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**5.310 m<sup>2</sup>**



### FOLIGNO

Foligno è un comune di 56.794 abitanti della provincia di Perugia, terza città della regione per numero di abitanti e si trova al centro della Valle Umbra.

E' il centro commerciale ed industriale più ricco e importante della Valle e principale centro di comunicazioni dell'intera Regione. In questo contesto urbanizzato si inserisce il complesso immobiliare, ubicato in zona semicentrale, che dista circa 200 metri dalla stazione ferroviaria.

Il complesso è formato da un fabbricato di sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, due ulteriori fabbricati di tre piani fuori terra oltre ad un ulteriore piano seminterrato.

La superficie totale coperta, compresi balconi e terrazzi, è di m<sup>2</sup>. 5.310 circa; completa la proprietà un'area scoperta di m<sup>2</sup>. 1.235 circa. I tre edifici risultano tra loro collegati e si presentano in buone condizioni manutentive.

In base al Piano Regolatore vigente nel Comune di Foligno l'immobile ricade interamente in zona " A/FER " ; gli interventi ammissibili sono deducibili dalla tabella " Sistemi - Tit. III - Capo 1° delle Norme Tecniche di Attuazione.

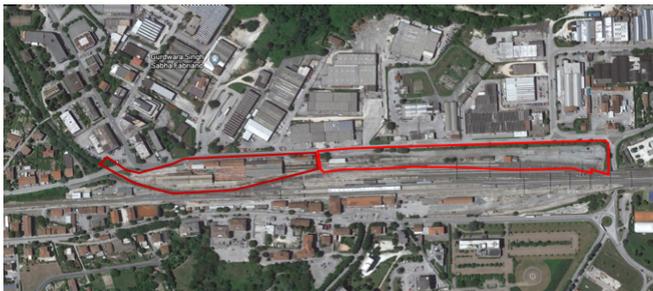
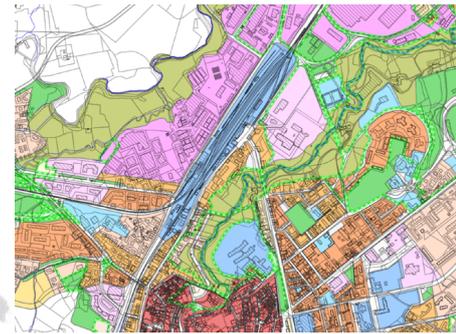
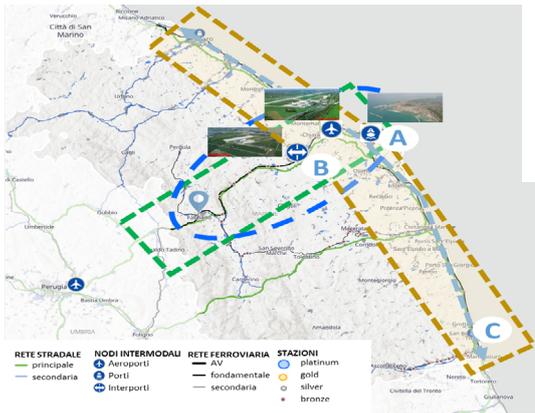
### FOLIGNO

Foligno is a town of 56,794 inhabitants in the province of Perugia, the third largest town in the region for number of inhabitants and it is located in the center of the Umbrian Valley. It is the richest and most important commercial and industrial centre of the valley and the main communication centre of the whole region. In this urbanized context is inserted the building complex, located in a semi-central area, which is about 200 m far from the railway station. The complex consists of a building of six floors above ground and a basement, two further buildings of three floors above ground plus an additional basement. The total covered area, including balconies and terraces, is about 5,310 sqm; the property includes an open area of about 1,235 sqm. The three buildings are connected to each other and are in good maintenance condition. According to the Regulatory Plan in force in the Municipality of Foligno the property falls entirely in the "A/FER" area; the eligible interventions can be deduced from the table "Systems - Title III - Chapter 1 of the Technical Regulations of Implementation.



# FABRIANO

Total surface area  
**31.500 m<sup>2</sup>**



## FABRIANO

L'asset si compone di due aree, la prima con una superficie di circa 19.000 mq è relativa all'ex scalo ferroviario e la seconda con una superficie di circa 12.500 mq ove sono situati gli ex locali di Deposito Locomotive e Officina riparazioni. Le aree sono anche servite da una piattaforma girevole di circa 13 metri di diametro, binari e tronchini. L'asset ha anche accesso carrabile dalla viabilità pubblica e si innesta al sistema strategico del trasporto regionale ferro - gomma che si articola principalmente lungo la dorsale adriatica e le arterie che la intersecano trasversalmente collegando la costa con l'entroterra. I maggiori nodi trasportistici e logistici, con i quali può interagire sono: il porto di Ancona, l'Aeroporto di Ancona - Falconara, il Porto di Pesaro, l'interporto di Jesi, il Centro Intermodale del Tronto. PREVISIONI DI PRG

ART. 24.3 - Parco ferroviario - F1PF

Oltre alle attrezzature ed agli impianti per la circolazione e la sosta dei mezzi su rotaia e su gomma è consentita, in quanto necessaria, la realizzazione di edifici per uffici dell'amministrazione ferroviaria e delle società o amministrazioni che operano all'interno della zona, nonché degli impianti (quali mense, spogliatoi, ecc.) per il personale addetto. Si applicano i seguenti indici:  $IK = SC/SL = 0.25$ ;  $DS = 10 \text{ ml}$ ;  $DC = 1 / 2 (H + HC)$  comunque non inferiore a 5 ml

## FABRIANO

The asset consists of two areas, the first with a surface of about 19,000 square meters is related to the former railway yard and the second with a surface of about 12,500 square meters where are located the former locomotive depot and repair shop. The areas are also served by a turntable of about 13 meters in diameter, tracks and trunks. The asset has also a driveway access from the public road system and is part of the strategic system of regional rail - road transport that is mainly articulated along the Adriatic ridge and the arteries that intersect it transversally connecting the coast with the hinterland. The main transport and logistics nodes, with which it can interact are: the port of Ancona, the airport of Ancona - Falconara, the port of Pesaro, the interporto of Jesi, the Intermodal Center of Tronto. P R G F O R E C A S T S ART. 24.3 - Railway Park - F1PF

In addition to the equipment and facilities for the circulation and parking of rail and road vehicles, it is allowed, as necessary, the construction of buildings for offices of the railway administration and companies or administrations operating within the area, as well as facilities (such as canteens, locker rooms, etc.) for the staff. The following indices apply:  $IK = SC/SL = 0.25$ ;  $DS = 10 \text{ ml}$ ;  $DC = 1 / 2 (H + HC)$  in any case not less than 5 ml.

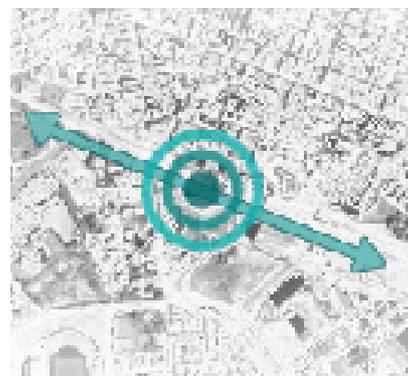
# BATTIPAGLIA

Total surface area

**6.700 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**10.000 m<sup>2</sup>**



## BATTIPAGLIA, AREA EDIFICABILE

Battipaglia oggi rappresenta la realtà più dinamica dell'intera provincia di Salerno, un luogo ove cogliere ottime opportunità di business da sviluppare.

In un contesto in piena fase di riqualificazione urbana sulla scorta di un masterplan in piena fase di sviluppo (nuova stazione intermodale ferro-gomma, nuova sede Inps, nuove aree residenziali e commerciali), il compendio proposto in vendita è costituito dal terzo di tre lotti edificabili già dotati di indici interessanti e di opere di urbanizzazione.

L'area edificabile è costituita da un lotto ("Lotto 3" nell'immagine) già oggetto di variante urbanistica che prevede destinazioni finali legate all'ambito residenziale, commerciale, direzionale o sportivo.

## BATTIPAGLIA, BUILDING AREA

Battipaglia today represents the most dynamic reality of the entire province of Salerno, a place where it is possible to seize excellent business opportunities to be developed.

In a context in full urban redevelopment phase on the basis of a master plan in full development phase (new intermodal rail-road station, new Inps headquarters, new residential and commercial areas), the compendium proposed for sale consists of the third out of three building lots already equipped with interesting indexes and urbanization works.

The building area consists of a lot ("Lot 3" in the picture) already subject to urban variant that provides final destinations related to residential, commercial, business or sports



# TORRE ANNUNZIATA

## AREE E MAGAZZINI COMPARTIMENTALI

Total surface area

**130.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**21.500 m<sup>2</sup>**



### TORRE ANNUNZIATA

Le aree ferroviarie di Torre Annunziata sono situate in un punto nevralgico della città, in adiacenza alla stazione ferroviaria di "Torre Annunziata Centrale", in contiguità al centro commerciale e polifunzionale "Maximall" in corso di costruzione ed in prossimità degli scavi archeologici di Pompei e di Oplontis. Tale ubicazione consente al sito di acquisire una rilevanza strategica rispetto ai principali attrattori presenti sul territorio.

Nello specifico, gli asset si suddividono in due macro-lotti:

- "le aree ferroviarie dismesse", con superficie pari a 110.000mq circa di cui 15.000 mq coperti, sono attualmente costituite da terreni ed in parte da ex magazzini merci. Tali aree sono suscettibili di un importante intervento di rigenerazione urbana con nuove funzioni pubbliche e private, da sviluppare anche in relazione al suo posizionamento baricentrico rispetto agli attrattori sopra menzionati;

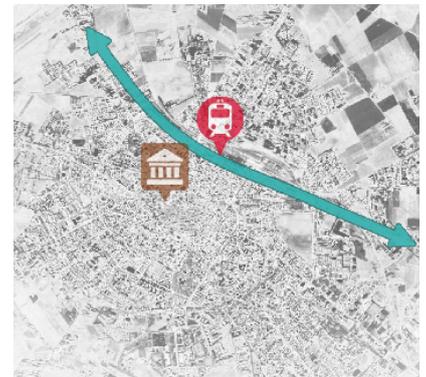
- "i magazzini compartimentali", con superficie pari a circa 20.000mq di cui 6.500mq coperti, sono attualmente costituiti da capannoni e magazzini dismessi. Posto in adiacenza al waterfront costiero, l'asset è caratterizzato dall'elevata accessibilità, anche in virtù della vicinanza al raccordo autostradale A3 Napoli-Pompei-Salerno ed alla linea ferroviaria storica Napoli-Salerno. Per tali caratteristiche, l'asset ha in prevalenza una vocazione logistica, ma è suscettibile anche di un intervento di trasformazione urbana in continuità con gli interventi di riqualificazione del waterfront costiero in corso di sviluppo.

### TORRE ANNUNZIATA

The railway areas of Torre Annunziata are located in a key point of the city, next to the railway station "Torre Annunziata Centrale", next to the shopping and multipurpose center "Maximall" under construction and near the archaeological excavations of Pompeii and Oplontis. This location allows the site to acquire a strategic importance with respect to the main attractions in the area. Specifically, the assets are divided into two macro-lots: - "the disused railway areas", with a surface area of approximately 110,000 square meters, of which 15,000 square meters are covered, currently consisting of land and partly of former freight warehouses. These areas are susceptible to a major urban regeneration project with new public and private functions, to be developed also in relation to its barycentric position with respect to the above-mentioned attractions; - "the compartmental warehouses", with an area of about 20,000sqm of which 6,500sqm are covered, are currently made up of warehouses and disused warehouses. Located adjacent to the coastal waterfront, the asset is characterized by high accessibility, also by virtue of its proximity to the A3 Naples-Pompei-Salerno freeway link and the historic Naples-Salerno railway line. For these characteristics, the asset has mainly a logistic vocation, but it is also susceptible to an intervention of urban transformation in continuity with the redevelopment of the coastal waterfront under development.

# FOGGIA

Total surface area  
**29.000 m<sup>2</sup>**



## FOGGIA

Nella città di Foggia sono presenti diversi immobili (negozi, uffici, capannoni, cinema, bar) proposti e da proporre in gara pubblica. Gli immobili più significativi sono:

1. ex cinema Ariston
2. uffici
3. capannone - VENDUTO
4. capannoni ferroviari

Il sistema dei trasporti e dei parcheggi nella zona è molto efficiente: da poco è stato realizzato un Nodo di scambio intermodale (treno, bus urbani ed extraurbani, taxi, car-sharing, bike-sharing), nei pressi della stazione ferroviaria, situata sulla linea Ancona-Bari e Caserta-Foggia sulla quale transita qualsiasi categoria di treni.

Ne risulta così valorizzata piazza Vittorio Veneto, porta della città, da cui si possono raggiungere tutti i luoghi di culto e turistici della zona:

S. Giovanni Rotondo, il parco Nazionale del Gargano ecc. il centro città dista circa 800 mt.

Il contesto edilizio in cui si colloca l'area è densamente costruito, con fabbricati, anche di pregio, a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale, terziario, turistico, con scuole pubbliche primarie e secondarie.

## FOGGIA

In the city of Foggia there are several properties (stores, offices, warehouses, cinemas, bars) proposed and to be proposed in public tender. The most significant properties are:

1. former Ariston cinema
2. offices
3. shed - SOLD
4. railway sheds

The system of transport and parking in the area is very efficient: recently it has been realized an intermodal exchange node (train, urban and suburban bus, cab, car-sharing, bike-sharing), near the railway station, located on the railway line Ancona-Bari and Caserta-Foggia on which transits any kind of trains.

The result is thus enhanced Piazza Vittorio Veneto, the gateway to the city, from which you can reach all the places of worship and tourism in the area:

S. Giovanni Rotondo, the National Park of Gargano etc.. the city center is about 800 meters.

The building context in which the area is located is densely built, with buildings, also of value, mainly for residential, commercial, service industry, tourism, with public primary and secondary schools.

# FOGGIA

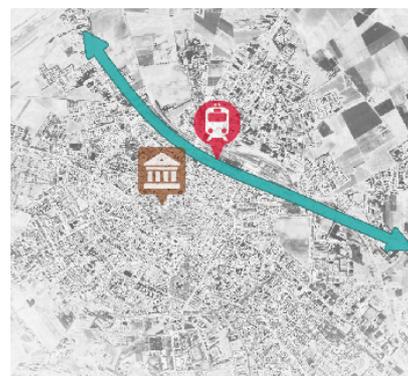
## CINEMA/UFFICI

Total surface area

**2.200 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**2.200 m<sup>2</sup>**



### FOGGIA

**1. ex cinema Ariston:** sito in p.zza Vittorio Veneto, totale ca 1.900 m<sup>2</sup> con 800 posti. L'immobile è libero, si presenta in discrete condizioni, possibilità di richiedere al comune una diversa destinazione d'uso;

**2. uffici:** sito in via Montesabotino di ca. 300 m<sup>2</sup>. L'immobile è libero, si presenta in buone condizioni, è composto da 7 locali oltre servizi

### FOGGIA

**1 former Ariston cinema:** located in Vittorio Veneto square, total about 1,900 sqm with 800 seats. The property is available, it is in good condition, it is possible to ask the municipality for a different use;

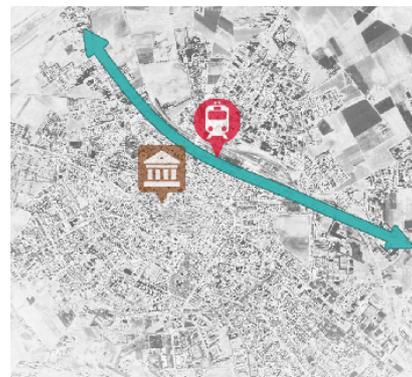
**2 offices:** located in via Montesabotino, approx. 300 sqm. The property is available, is in good condition, is composed by 7 rooms and bathrooms.

# FOGGIA

## EX SCALO FERROVIARIO

Total surface area  
**26.600 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**6.600 m<sup>2</sup>**



### FOGGIA, LE AREE FERROVIARIE

La città di Foggia è situata sulla linea ferroviaria Ancona - Bari e Caserta - Foggia.

Il complesso immobiliare, area e fabbricati industriali è attiguo alla stazione di Foggia ed è composto da aree di FSSU e FS per un totale di 20.00 m<sup>2</sup> scoperti e 6.500 m<sup>2</sup> coperti.

Ubicato in posizione semicentrale, l'area circostante presenta edilizia a destinazione residenziale, per uffici e commerciale.

### FOGGIA, RAILWAY AREAS

The city of Foggia is located on the railway line Ancona - Bari and Caserta - Foggia.

The property complex, area and industrial buildings, is adjacent to the station of Foggia and is composed of FSSU and FS areas for a total of 20.00 sqm uncovered and 6.500 sqm covered.

Located in a semi-central position, the surrounding area has residential, office and commercial buildings.

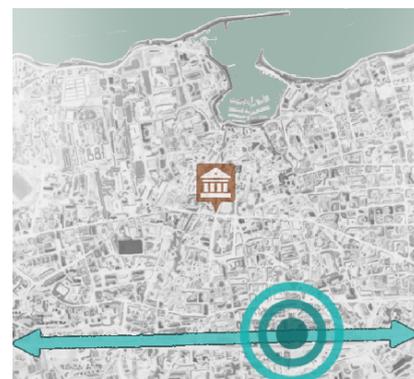
# BISCEGLIE

Total surface area

**5.800 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**2.800 m<sup>2</sup>**



## BISCEGLIE

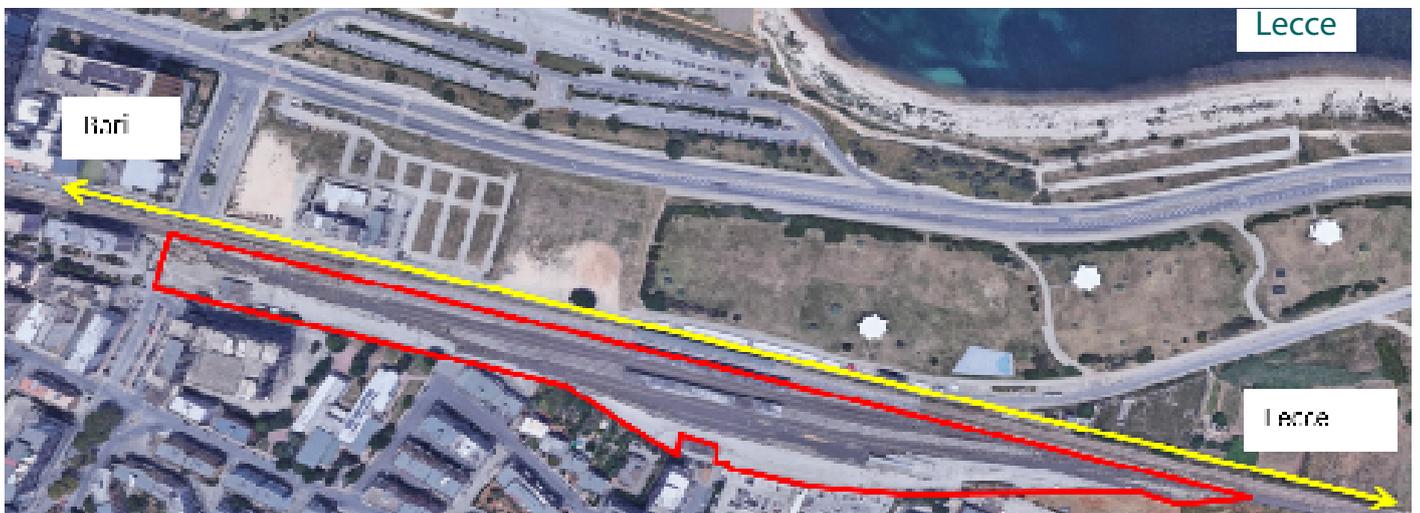
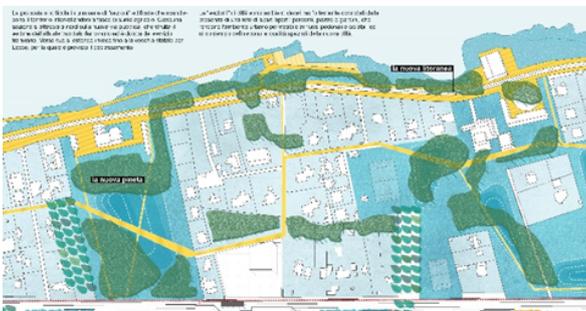
L'area è situata in prossimità della stazione ferroviaria della città, dista circa 800 mt dal centro storico e 1 km dal porto. Il contesto edilizio in cui si colloca l'area è densamente costruito, con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria. Attualmente la stazione ferroviaria è servita da treni regionali ed Intercity a lunga percorrenza. L'accessibilità all'area con i mezzi di trasporto privati e pubblici è buona, in particolare, la vicinanza con alcune tra le maggiori arterie cittadine, permette di raggiungere facilmente la Strada Statale ,infrastruttura che serve l'intero litorale pugliese. L'immobile, opportunamente ristrutturato si presta ad essere utilizzato per attività commerciali, sportive-culturali oppure per servizi alla città.

## BISCEGLIE

The area is located near the railway station of the city, about 800 meters from the historic center and 1 km from the harbor. The building context in which the area is located is densely built, with buildings mainly for residential and tertiary use. Currently the railway station is served by regional and Intercity long-distance trains. The accessibility to the area by private and public transport is good, in particular the proximity to some of the major arteries of the city allows easy access to the State Road infrastructure that serves the entire coastline of Puglia. The property, suitably renovated, lends itself to be used for commercial activities, sports and cultural activities or for services to the city.

# BARI PARCO SUD

Total surface area  
**23.000 m<sup>2</sup>**



**BARI**

L'area è ubicata nel quartiere Japigia a sud della città ed è parte dello scalo ferroviario di Bari Parco Sud. L'area dista circa 300 mt dalle spiagge cittadine e dal Parco di Punta Perotti. L'area è ricompresa nel perimetro dell'intervento di Progetto Bari Costa Sud, Progetto pilota di rigenerazione urbana finanziato da fondi del PNRR.

Questa parte della città riveste un carattere residenziale e terziario, con una buona presenza di attività commerciali, scuole primarie, secondarie. La zona è ben servita dai mezzi pubblici urbani ed extraurbani con un servizio metropolitano che garantisce il collegamento con il centro città. Buoni i collegamenti viari.

**BARI**

The area is located in the Japigia district in the south of the city and is part of the railway station of Bari Parco Sud. The area is about 300 meters far from the city beaches and the Punta Perotti Park. The area is included in the perimeter of the intervention called Bari Costa Sud Project, pilot project of urban regeneration funded by RRP.

This part of the city has a residential and tertiary nature, with a good presence of commercial activities, primary and secondary schools. The area is well served by urban and suburban public transport with a metropolitan service that guarantees the connection with the city center. Good road connections.



 Linee ferroviarie Railway

TSA: Superficie territoriale Total surface area

**1. PALERMO NOTARBARTOLO**

TSA 18.000 m<sup>2</sup>

**1. PALERMO SAMPOLO**

TSA 27.800 m<sup>2</sup>

**2. AGRIGENTO**

TSA 4.000 m<sup>2</sup>

**3. CALTAGIRONE**

TSA 8.600 m<sup>2</sup>

**4. CALTANISSETTA**

TSA 10.300 m<sup>2</sup>

**5. GIARRE**

TSA 10.400 m<sup>2</sup>

**6. MILAZZO**

TSA 63.000 m<sup>2</sup>

**7. RAGUSA**

TSA 615 m<sup>2</sup>

**8. CATANIA**

TSA 51.800 m<sup>2</sup>

**9. SCIACCA**

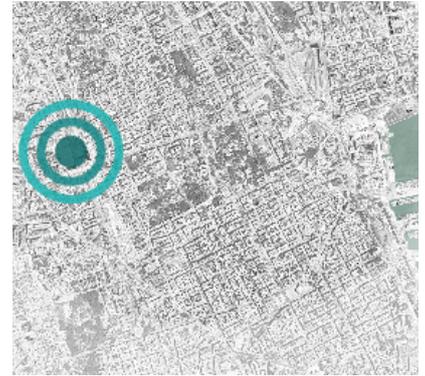
TSA 76.900 m<sup>2</sup>

# PALERMO

## NOTARBARTOLO

Total surface area  
**18.000 m<sup>2</sup>**

Gross floor area  
**8.250 m<sup>2</sup>**



### PALERMO

Compendio a vocazione multipla situato in un'area centrale della città di Palermo. Sono attualmente presenti nel sito, un parcheggio, una palazzina uffici, campi sportivi ed ampi magazzini.

L'attuale sviluppo dell'area interessa soprattutto la dimensione logistica data la buona disponibilità di spazi da dedicare allo stoccaggio delle merci in una logica "Last Mile"

### PALERMO

Multiple purpose compendium located in a central area of Palermo. There are currently a parking lot, an office building, sports fields and large warehouses on the site.

The current development of the area mainly concerns the logistic dimension given the good availability of space to be dedicated to the storage of goods in a last mile framework.

# PALERMO

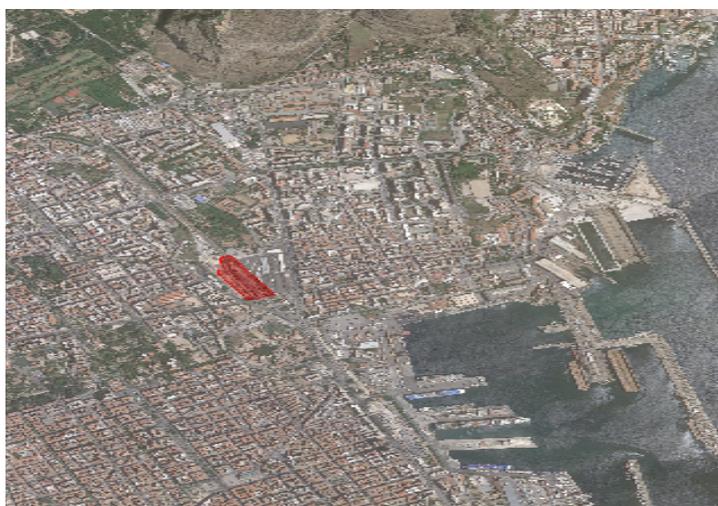
## SAMPOLO

Total surface area

**27.800 m<sup>2</sup>**

Gross floor area

**2.000 m<sup>2</sup>**



### PALERMO, GRANDI AREE SICILIANE

L'area di Sampoło è situata in un punto strategico all'interno della città: è collocata in posizione limitrofa al porto di Palermo e a meno di un chilometro dal quartiere Fiera del Mediterraneo; allo stesso tempo è dislocata tra due fermate dell'anello ferroviario urbano ed è costituita da un notevole spazio aperto, ampi magazzini, una palazzina adibita ad uffici, il tutto libero ed in buono stato di conservazione.

La vicinanza con l'area Fiera permette di concepire sviluppi anche nel settore delle esposizioni e della logistica, anche in riferimento alla recente classificazione dell'area di Sampoło in Zona Economica Speciale.

### PALERMO, BIG SICILIAN AREAS

The area of Sampoło is located in a strategic point inside the city: it is located near the harbor of Palermo and less than a kilometer from the Fiera del Mediterraneo district; at the same time it is located between two stops of the urban railway ring and consists of a considerable open space, large warehouses, a building used as offices, all available and in good condition.

The proximity to the Fiera area allows to create developments also in the exhibition and logistics sector, regarding to the recent classification of the Sampoło area into the Special Economic Zone.

# CATANIA

Total surface area  
**51.800 m<sup>2</sup>**



## CATANIA

Le aree di Catania sono situate in punti strategici all'interno della città: site sul waterfront Cittadino sono adiacenti alla Stazione Centrale ed al porto turistico; nel contempo entrambe le aree sono servite da fermate della linea ferroviaria e sono costituite da un notevole spazio aperto, officine, ampi magazzini e da una palazzina adibita ad uffici dismessi da rigenerare con potenziali destinazioni direzionali, commerciali e ricettive.

Il waterfront di Catania sarà interessato da interventi di upgrading infrastrutturale - nuovi tracciati ferroviari, riqualificazione della Stazione di Catania Centrale, etc. - e creerà nuovi ambiti oggetto di rigenerazione urbana, che includono le aree di proprietà del Gruppo FS, per i quali l'Amministrazione Comunale ha indetto un concorso di idee per il loro sviluppo.

## CATANIA

The areas of Catania are located in strategic points within the city: located on the waterfront City, they are adjacent to the Central Station and the tourist port; at the same time, both areas are served by stops of the railway line and consist of a large open space, office buildings, large warehouses and a disused office building to be regenerated with potential directional, commercial and accommodation destinations. The waterfront of Catania will be affected by interventions of infrastructural upgrading - new railway tracks, redevelopment of the Central Station of Catania, etc.. - and will create new areas subject to urban regeneration, which include the areas owned by the FS Group, for which the City Administration has launched a competition of ideas for their development.

## AGRIGENTO

Total surface area  
**4.000 m<sup>2</sup>**



## CALTAGIRONE

Total surface area  
**8.600 m<sup>2</sup>**



## CALTANISSETTA

Total surface area  
**10.000 m<sup>2</sup>**



## GIARRE

Total surface area  
**10.400 m<sup>2</sup>**



# MILAZZO

Total surface area  
**22.233 m<sup>2</sup>**



# RAGUSA PALAZZINA UFFICI

Total surface area  
**615 m<sup>2</sup>**



# TRAPANI

Total surface area  
**13.833 m<sup>2</sup>**



# SCIACCA

Total surface area  
**76.900 m<sup>2</sup>**



## SCIACCA

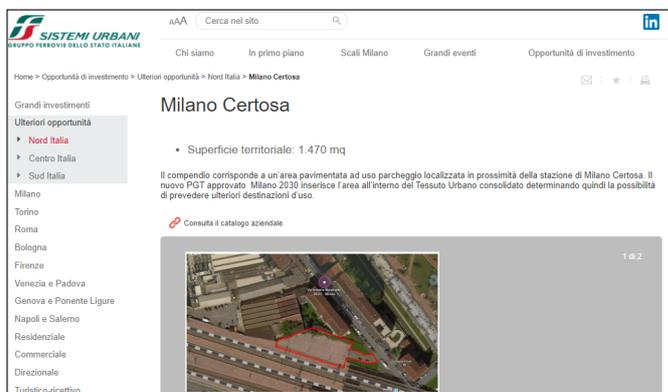
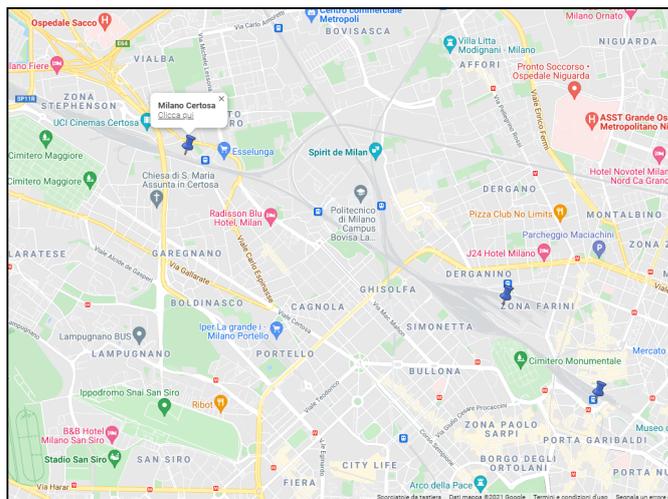
Sciacca è una località a vocazione turistica che ha sviluppato le sue strutture ricettive soprattutto negli ultimi anni negli spazi limitrofi la cittadina dove, decentralate, si trovano le più belle spiagge della costa agrigentina. Il complesso immobiliare proposto è ubicato a Sciacca/Ribera in località Verdura, raggiungibile dalla bretella che si dirama dalla SS115. La superficie, tra coperto e scoperto, è di 76.900 m<sup>2</sup> circa; i fabbricati presenti sono l'ex stazione di Verdura, tre case cantoniere, la galleria Macauda ed altri manufatti minori.

## SCIACCA

Sciacca is a tourist destination that has developed its accommodation facilities especially in recent years in the areas surrounding the town where, decentralized, there are the most beautiful beaches of the coast of Agrigento. The building complex is located in Sciacca/Ribera in Verdura, reachable from the link road that branches off from the SS115. The area, both covered and uncovered, is about 76,900 sqm; the buildings are the former station of Verdura, three railway buildings, the Macauda gallery and other valuable structures.

# REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK

Per maggiori informazioni, visita la sezione  
“Opportunità di investimento”  
su [fssistemiurbani.it](http://fssistemiurbani.it)



Oppure contattaci:  
[info@fssistemiurbani.it](mailto:info@fssistemiurbani.it)  
**+39 335 10 29 594**



[info@fssistemiurbani.it](mailto:info@fssistemiurbani.it)  
+39 33510 29 597  
[www.fssistemiurbani.it](http://www.fssistemiurbani.it)



