fssistemiurbani.it

REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK 2024

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK 2024

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

FROM GREY TO GREEN: REGENERATING FUTURE CITIES

REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK

CONTATTI/CONTACTS

Sede legale
Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma, Italia

Sede operativa
Via Marsala, 41 - 00185 Roma, Italia

fssistemiurbani.it
info@fssistemiurbani.it
+39.335.10.29.594

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Amministratore Delegato/CEO
Umberto Lebruto

Communication Polo Urbano & Marketing
Egle Bianco

Direzione Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare/Real Estate Value Enhancement and Development Division
Giuseppe Savoia

Area managers
Marianna Beltrani, Fabio Celentani Ungaro, Tommaso Diomaiuta, Alessandro Maculani, Nicola Madonna

Gruppo di lavoro FS Sistemi Urbani

Coordinamento del gruppo di lavoro/ Team coordination
Paola Tessitore

Editing
Francesca Colletta

Area contacts
Angela Calvano, Megi Hysaj, Caterina Materossi, Illena Ruggieri, Roberta Varlese, Alessandra Varuni

Cura e progetto grafico/Concept & graphic design
Federico Lardera, larderArch.

Uffici Sistemi Urbani/Sede di Roma, Stazione Termini

Company Introduction

FS Sistemi Urbani è la società capofila del nuovo Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, la cui mission consiste nella valorizzazione delle aree non più funzionali all'esercizio ferroviario per restituirle alle città.

Attiva nel settore immobiliare italiano dal 2008, tra i suoi progetti più importanti, la società ha curato la valorizzazione degli scali ferroviari dismessi di Milano, diventando interlocutore della città di Milano in una delle più importanti iniziative di rigenerazione urbana in Italia. Numerose altre iniziative sono attivate su altri poli urbani italiani e città minori.

La società è cresciuta nel tempo sviluppando competenze nell'ambito del real estate, della rigenerazione urbana e pianificazione territoriale, dei sistemi di intermodalità, delle politiche di logistica green, di primo e ultimo miglio. Per la società lavorano oggi circa 150 professionisti con competenze in diversi settori in grado di dialogare con i protagonisti istituzionali dei progetti di cura del territorio, attivazioni di servizi, sviluppo infrastrutture sostenibili.

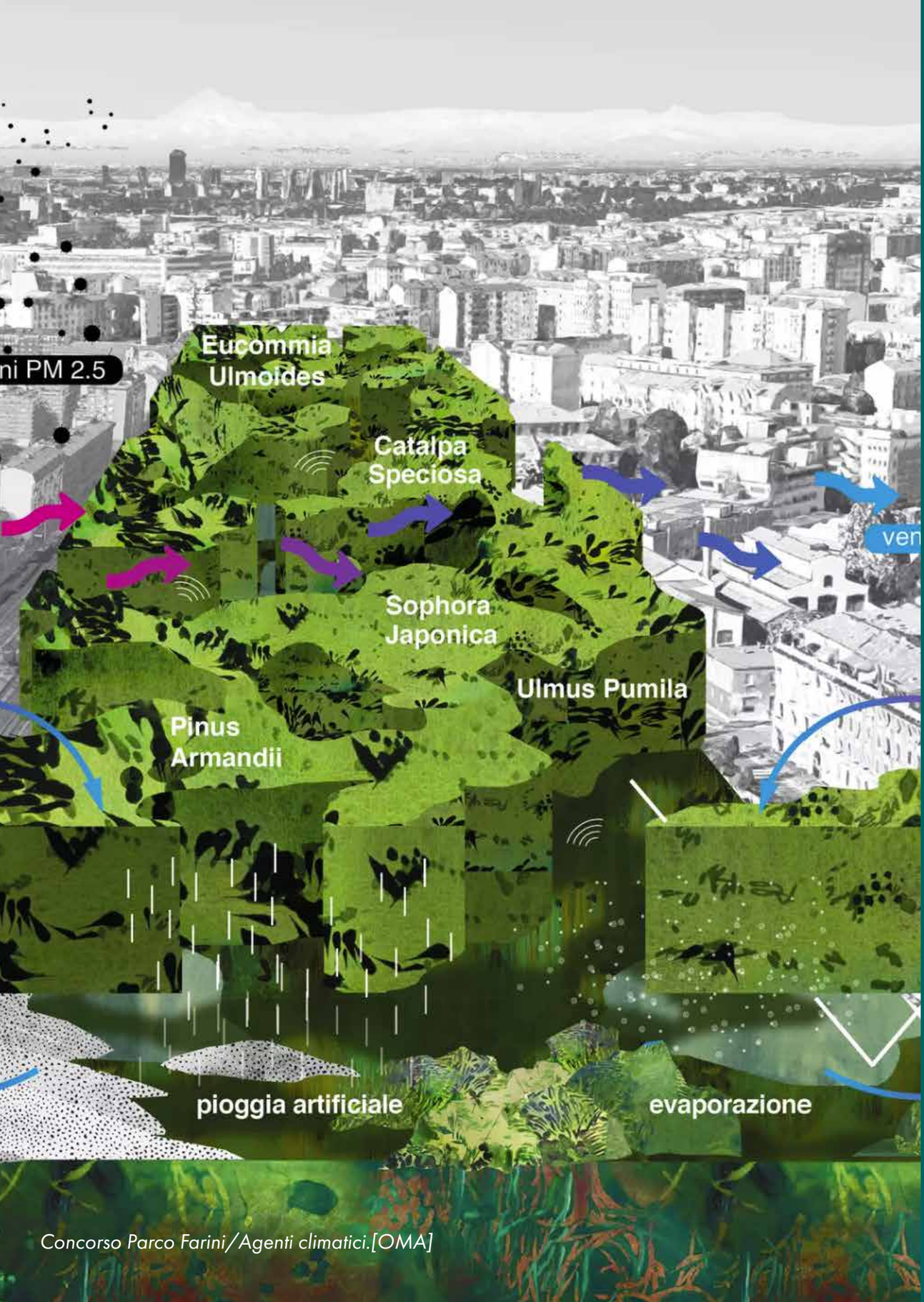
Del Polo Urbano fanno parte anche le società FS Park, GS Immobiliare e CREW Cremonesi Workshop. La sede è Roma nello storico fabbricato della stazione Termini.

FS Sistemi Urbani is the leading company of the FS Italiane Group's Urban Business Unit, whose mission consists in the enhancement of areas no longer functional to the railway operation to return them to the cities.

Active in the Italian real estate sector since 2008, among its most important projects, the company has taken care of the enhancement of the abandoned railway yards of Milan, becoming a partner of the city of Milan in one of the most important initiatives of urban regeneration in Italy. Numerous other initiatives are activated on other Italian urban centers and smaller cities.

The company has grown over time by developing expertise in real estate, urban regeneration and spatial planning, intermodality systems, green logistics policies, first and last mile. The company now employs about 150 professionals with skills in different sectors able to dialogue with the institutional protagonists of local care projects, service activations, sustainable infrastructure development.

The FS Italiane Group's Urban Business Unit also includes the companies FS Park, GS Immobiliare and CREW Cremonesi Workshop. The headquarters is Rome in the historic building of Termini station.



Concorso Parco Farini/Agenti climatici.[OMA]

Vision & Mission

Il Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, guidato dalla società capofila FS Sistemi Urbani, cura, dialogando con il pubblico e il privato, tutte le iniziative volte alla rigenerazione sostenibile delle città.

L'obiettivo è la mappatura degli asset non più funzionali al servizio ferroviario, la loro valorizzazione in un percorso condiviso con gli enti locali e la progettazione della trasformazione urbana.

La crescente urbanizzazione porterà i grandi centri urbani a essere al centro della sfida sulla sostenibilità.

Tra le priorità strategiche ci sono la rigenerazione urbana del patrimonio immobiliare del Gruppo FS non più funzionale all'esercizio ferroviario, la gestione integrata dei parcheggi e la progettazione di soluzioni innovative e sostenibili per le aree urbane, lo sviluppo di progetti di intermodalità e logistica di primo e ultimo miglio.

I principali driver del Polo sono la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, la mobilità urbana, la riduzione del consumo di suolo, l'ascolto ed il coinvolgimento degli stakeholder e la creazione di spazi pubblici e privati per migliorare il benessere dei cittadini, ricucendo tra di loro parti di città in precedenza separate dall'infrastruttura ferroviaria.

Gli investimenti del Polo saranno finalizzati a rigenerare circa 24 milioni di metri quadri di suolo in aree limitrofe a strade e ferrovie, che potrebbero essere utilizzati in ottica green per produrre energie pulite, realizzare nuove piantumazioni, creare corridoi verdi e piste ciclabili; ulteriori investimenti saranno quelli derivanti dalle partnership attivate con soggetti privati.

L'obiettivo è dunque contribuire alla creazione di valore condiviso e creare centri urbani in grado di affrontare le sfide ambientali.

The FS Italiane Group's Urban Business Unit, leaded by FS Sistemi Urbani, takes care of all initiatives aimed to the sustainable regeneration of cities.

The objective is mapping the assets no more functional to the railway service, their valorization in an agreement with the local authorities, the planning of the urban transformation.

Increasing urbanization will lead large urban centers to be at the heart of the sustainability challenge.

Among the strategic priorities will be the regeneration of real estate assets no longer functional for railway operation, the integrated management of parking and the design of innovative and sustainable solutions for urban areas and the development of first and last mile intermodality and logistics projects.

The Urban Business Unit's main drivers are environmental, social, and economic sustainability, urban mobility, reduction of land consumption, engagement and listening to stakeholders and the creation of public and private spaces to improve the well-being of citizens, sewing between themselves parts of cities previously separated from the rail infrastructure.

The investments of the Urban Business Unit will be aimed to regenerate about 24 million sqm of land in areas adjacent to roads and railways, which could be used in a green perspective to produce clean energy and to create new plantings, green corridors and cycle paths. Also, further investments will be those resulting from active partnerships with private individuals.

The aim is therefore to contribute to the creation of shared value and to create urban centers capable of facing environmental challenges.

Case History

FS Sistemi Urbani, nell'ambito della sua mission interviene con iniziative di rigenerazione urbana sulle aree ferroviarie dismesse, spesso posizionate in zone strategiche delle città.

Tra le trasformazioni avviate: gli scali ferroviari di Milano e Torino; le aree di Roma Tiburtina, Bologna e Firenze, oltre ad altri compendi nel Sud di Italia..

Le iniziative per la rigenerazione prevedono diverse attività tra cui la partecipazione alla composizione dei piani urbanistici territoriali e dei piani di governo del territorio; lo studio degli eventuali incentivi sulla rigenerazione proposti dalle leggi urbanistiche regionali, fino. alla promozione di esplorazioni progettuali utili a prefigurare la costruzione di città sostenibili.

Lo sviluppo delle iniziative di trasformazione è infatti spesso affidato a percorsi di progetto innovativi: i Concorsi Internazionali di progettazione con focus sull'assetto urbanistico; i concorsi Reinventing Cities che affrontano il cambiamento climatico; le Manifestazioni di interesse per la redazione di Masterplan; e infine Concorsi di idee aperti a giovani professionisti.

Tutti questi strumenti devono prevedere il rispetto di Linee Guida per la ricerca di soluzioni progettuali ispirate ai principi della sostenibilità ambientale, alla decarbonizzazione e alla riduzione delle emissioni di CO2; promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche alternative e mobilità sostenibile. Con l'obiettivo di concorrere alla costruzione di città del futuro, sempre più verdi, inclusive e connesse.

MILANO/Porta Romana

land area
187.300 m²

gross floor
164.000 m²

year
2022

ROMA/C1 Tiburtina

land area
7.622 m²

gross floor
12.000 m²

year
2020

FIRENZE/Ex OGR

land area
80.000 m²

gross floor
54.000 m²

year
2023

TORINO/Scalo Vallino

land area
47.000 m²

gross floor
25.500 m²

year
2013
2015
2019

Lo scalo di Milano Porta Romana è stato interessato da concorso internazionale di progettazione, è stato definitivamente alienato a dicembre 2022 e accoglierà il Villaggio dei giochi. Olimpici Milano-Cortina 2026.

Il lotto C1 di Tiburtina è stato venduto nel 2020 a Progetto Tiburtina Srl (MTK Group). Attualmente sono in corso i lavori di realizzazione dell'albergo e della correlata opera di urbanizzazione (parcheggio Multipiano P11).

Le ex officine OGR di Firenze sono state alienate a febbraio 2023. Il Comune intende dare vita.ad un Art District.

L'area dello Scalo Vallino è ubicata lungo la Via Nizza, in prossimità della stazione di Porta Nuova. E' stata venduta in tre tranche: nel 2013 alla Fondazione Cirpark per la realizzazione del Centro di Biotecnologie; nel 2015 alla Soc. Novacoop, per Residenze e servizi; nel 2019 viene venduto il fabbricato storico vincolato di 31.700 mc..

Case History

As part of its mission, FS Urban Hub is involved with urban regeneration initiatives on disused railway yards, often located in strategic areas of cities.

Among the transformations launched: the railway yards of Milan and Turin; the areas of Roma Tiburtina, Bologna and Florence, as well as other sites in southern Italy.

The regeneration initiatives envisage various activities including participation in the composition of territorial urban planning and land-use plans; the study of possible incentives on regeneration proposed by regional urban planning laws; and the promotion of design explorations useful for prefiguring the construction of sustainable cities.

The development of transformation initiatives is in fact often entrusted to innovative project paths: International Design Competitions with a focus on urban planning; Reinventing Cities competitions that address climate change; Expressions of Interest for the drafting of Master Plans; and finally, Competitions of ideas open to young professionals.

All these instruments must provide for compliance with guidelines for the search for design solutions inspired by the principles of environmental sustainability, decarbonisation and reduction of CO2 emissions; promoting the use of alternative energy sources and sustainable mobility, aiming to contribute to the construction of cities of the future that are increasingly green, inclusive and connected.

TORINO/Porta Susa, Ex Stazione

land area
4.100 m²

gross floor area
8.246 m²

year
2018
2020

Il Complesso storico dell'ex stazione ferroviaria vincolata di Porta Susa è stato venduto con previsione di realizzazione della struttura ricettiva alberghiera «Scalo 1856» che verrà inaugurata nel 2027.

RAGUSA

land area
14.500 m²

gross floor area
-

year
2020-2021

Le aree site nell'ambito di stazione sono state vendute tra il 2020 e il 2021 al Comune di Ragusa per lo sviluppo di un intervento di rigenerazione urbana. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo hub intermodale con potenziamento dell'accessibilità e ricucitura con il tessuto cittadino, nonché la realizzazione di un nuovo parco pubblico con attrezzature sportive ed aree per eventi, attività commerciali e mercato coperto.

SASSARI

land area
9.185 m²

existing buildings
552 m²

year
2022

Le aree dell'ex scalo merci sono state vendute nel 2022 al Comune di Sassari finalizzate al riordino e potenziamento dell'offerta trasportistica multimodale attraverso la realizzazione del «Centro Intermodale Passeggeri della città di Sassari». Tale progetto di rigenerazione si inserisce in un sistema di ulteriori interventi strategici, programmati dal Comune, e finalizzati alla riconfigurazione e riqualificazione dell'intero ambito urbano.

BARLETTA

land area
3.275 m²

gross floor area
-

year
2022

L'area ferroviaria non più funzionale all'esercizio ferroviario, situata sul fronte opposto della stazione FS di Barletta, è stata venduta alla Regione Puglia. Il progetto ha il fine di realizzare il secondo fronte di stazione, per tramite del soggetto attuatore Ferrotramviaria. L'intervento contribuirà a ricucire tra loro due parti della città ed a potenziare l'interscambio tra la linea FS e la linea ferroviaria regionale.

Scali Milano

Il progetto Scali Milano ha origine con l'Accordo di Programma.sottoscritto nel 2017 tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato Italiane, Rete Ferroviaria Italiana e FS Sistemi Urbani.avente come obiettivo la riqualificazione di sette scali ferroviari dismessi di Milano per una superficie complessiva di 1 milione e 250 mila metri quadrati. Si tratta degli ex scali di Farini, Porta Romana, Porta Genova, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo, San Cristoforo.

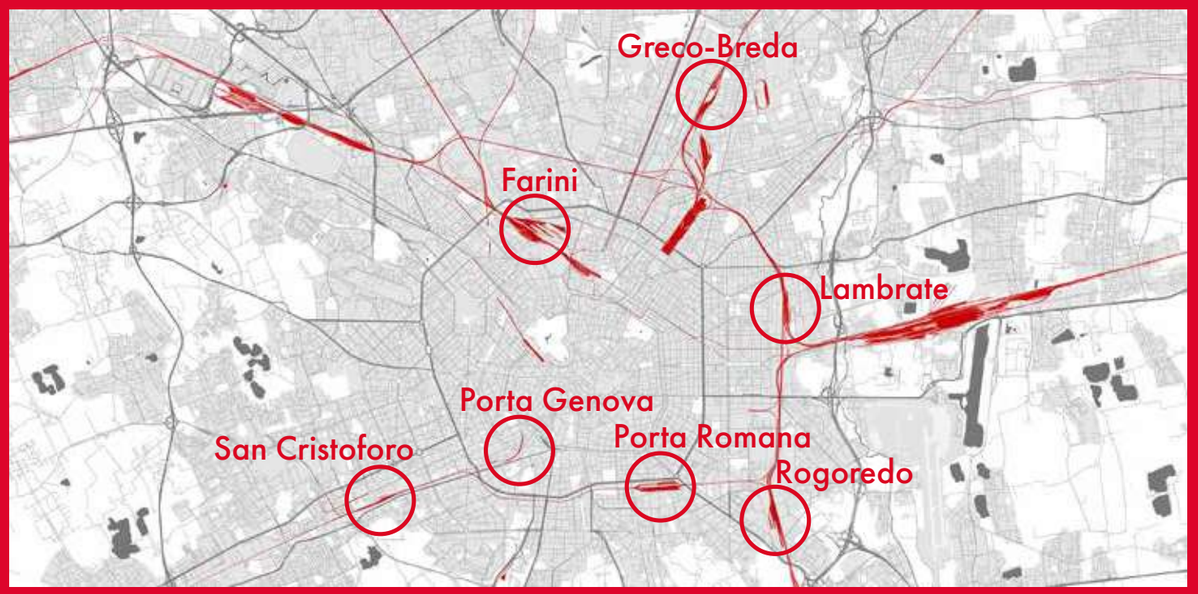
Per l'importanza che tale riqualificazione ha rappresentato per la città di Milano, un imponete processo di governance è stato attivato coinvolgendo le competenze tecniche di ferrovie e degli enti coinvolti, attivando il contributo ideativo di molti architetti e professionisti nelle soluzioni di progetto.volte al risparmio energetico, alla mobilità incentrata sul trasporto pubblico, al disegno del verde come infrastruttura centrale all'assetto morfologico, alle verifiche di sostenibilità economica, ambientale e sociale.

Uno degli elementi distintivi del progetto e della disciplina urbanistica.al centro dell'Accordo sottoscritto è stata la destinazione del 65% delle aree a verde.

The Scali Milano project originated with the Program Agreement signed in 2017 between the Municipality of Milan, Lombardy Region, Italian State Railways, Italian Railway Net RFI, and FS Sistemi Urbani having like objective the requalification of seven railway yards in Milan for a total surface of 1 million and 250 thousand square metres. These are the former railway yard of Farini, Porta Romana, Porta Genova, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo, San Cristoforo.

Because of the importance that this redevelopment has represented for the city of Milan, an important governance process has been activated involving the technical expertise of the railways and the local bodies involved. Also through workshops, joint work tables, design contests it has been therefore activated the creative contribution of many architects and professionals in project solutions aimed at energy saving, at mobility focused on public transport, at the design of the green as a central infrastructure of the morphological layout, at the verification of economic, environmental and social sustainability.

One of the distinctive elements of the project and the urban discipline at the heart of the Agreement was the destination of 65% of the green areas.



Farini

San Cristoforo

Porta Romana

Lambrate

Rogoredo

Greco - Breda

Porta Genova

Asset index

01. Lombardia 20
MILANO/Porta Genova 22
RHO/Via Torino 24
BUSTO ARSIZIO/ 25
GALLARATE/Galvaligi 26
GALLARATE/Pacinotti 27
VARESE/ 28
LUINO/ 30
BERGAMO/Porta Sud 32
PAVIA/Rismondo e Trieste 34
VOGHERA/Via Lamarmora 36

02. Piemonte 38
TORINO/Porta Susa 40
TORINO/C.so Principe Oddone 42
TORINO/Rebaudengo 43
TORINO/LINGOTTO - P. d. Salute 44
TORINO/LINGOTTO - Staz. Ponte 45
TORINO/San Paolo 46
TORINO/Brunelleschi 47
COLLEGNO/Via Torino 48
BARDONECCHIA/Frejusia 49
ALESSANDRIA/Scalo 50
CASALE MONFERRATO/ 52
LIMONE PIEMONTE/ 53
CUNEO/ 54

03. Liguria 56
RIVIERA LIGURE/Pista cicloped. 58
IMPERIA/Porto Maurizio 60
DIANO MARINA/ 61
CERVO/ 62
ANDORA/ 63
VENTIMIGLIA/Parco Roja 64

04. Friuli Venezia Giulia 66
TRIESTE/Guardiella 68
UDINE/Gervasutta 69
UDINE/Via Buttrio 70
UDINE/Via Cernaia 71
UDINE/Via Giulia 72
PONTEBBA/Laglesie San Leopoldo 73
TARVISIO/ 74
TARVISIO/ 75

05. Veneto 76
VENEZIA-MESTRE/Viale Stazione 78
VENEZIA-MESTRE/Via Trento 80

06. Emilia Romagna 82
BOLOGNA/Ravone - Prati 84
BOLOGNA/Ravone 85
BOLOGNA/San Donato 86
BOLOGNA/Bertalia - Lazzaretto 87

07. Toscana 88
SAN MARCELLO PITEGLIO/ 90
LUCCA/Piazza della Stazione 91
PISA/San Giusto - San Marco 92
PISA/Via Corridoni 93
LIVORNO/San Marco 94
CABALBIO SCALO/ 95
AREZZO/Ambito Stazione 96

08. Lazio 98
ROMA/Tiburtina 100
ROMA/Trastevere 102
ROMA/Tuscolana 104
ROMA/Casal Rotondo 105

09. Campania 106
NAPOLI/Centrale - Porta Est 108
NAPOLI/Campi Flegrei 110
TORRE ANNUNZIATA/ 112
BATTIPAGLIA/ 113
SALERNO/Centrale 114

10. Puglia 116
ASSET/Cifarelli 118
ASSET/Parco Sud 119
FOGGIA/Via L. Scillitani 120
FOGGIA/Vittorio Veneto 121

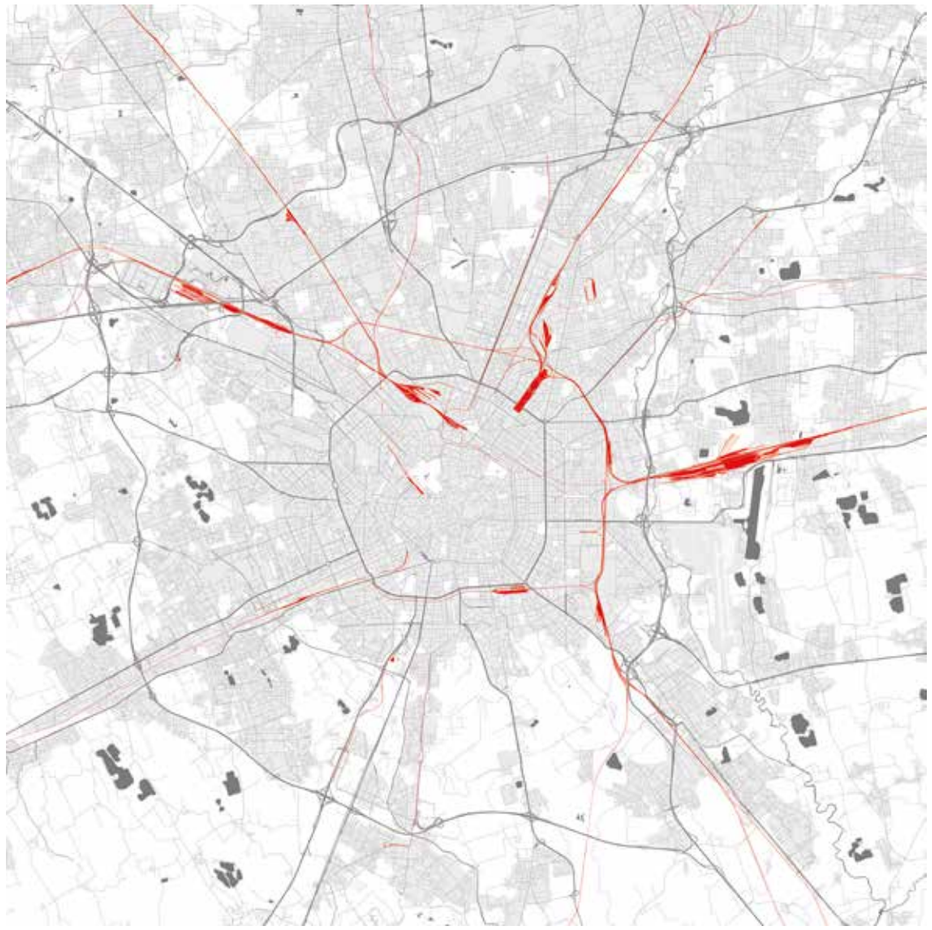
11. Sicilia 122
PALERMO/Sampolo 124
PALERMO/Notarbartolo 125
CATANIA/ 126
CATANIA/Europa 127
CATANIA/Centrale 128
CATANIA/Acquicella 129
TRAPANI/ 130
RAGUSA/ 131

12. Sardegna 132
CAGLIARI/ 134

01. Lombardia

- MILANO/Porta Genova
- RHO/Via Torino
- BUSTO ARSIZIO/
- GALLARATE/Galvaligi
- GALLARATE/Pacinotti
- VARESE/
- LUINO/
- BERGAMO/Porta Sud
- PAVIA/Rismondo e Trieste
- VOGHERA/via Lamarmora

Milano



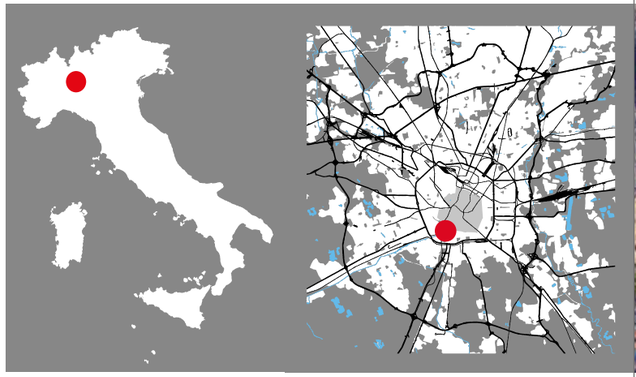
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

MILANO
PORTA GENOVA

total surface area
88.400 m²

gross floor area
44.000 m²

existing buildings
3.200 m²



Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

50% GREEN

Ex scalo ferroviario

Lo scalo ferroviario di Porta Genova si sviluppa lungo il Naviglio Grande, circondato da immobili industriali e residenziali risalenti al primo Novecento. L'area connette lo storico quartiere dei Navigli e il vivace quartiere ex industriale di zona Tortona. L'accesso è con mezzo privato e con trasporto pubblico attraverso il treno e la metropolitana M2, oltre a diverse linee tranviarie e bus.

Allo stato attuale lo scalo è dismesso e accoglie nello storico magazzino e nelle aree pertinenziali iniziative di uso temporaneo ispirate alla vocazione funzionale del quartiere: moda, design, funzioni ricreative, espositive, culturali. La stazione ferroviaria è ancora in esercizio e il relativo fabbricato viaggiatori accoglie nuovi servizi di stazione.

L'Accordo di Programma "Scali Milano", sottoscritto a giugno 2017 assicura diritti edificatori per funzioni residenziali, housing, edilizia libera. Non è ancora sviluppato un masterplan ma solo vision dei futuri assetti che dovranno conservare la stazione e il magazzino.

Former railway yard

The railway yard of Porta Genova develops along the Naviglio Grande, surrounded by industrial and residential buildings dating back to the early twentieth century. The area connects the historical Navigli district and the lively former industrial district of Zona Tortona. Access is by private means and by public transport via the train and the M2 underground, as well as several tram and bus lines.

At present the railway yard is abandoned and welcomes in the historic warehouse and in the relevant areas temporary uses inspired by the functional vocation of the district: fashion, design, recreational, exhibition, cultural. The railway station is still in operation and its passenger building welcomes new station services.

The "Scali Milano" Agreement, signed in June 2017, guarantees building rights for residential, housing and free building functions. It is not yet developed a real masterplan but only visions of future arrangements that will have to preserve the station and the warehouse.

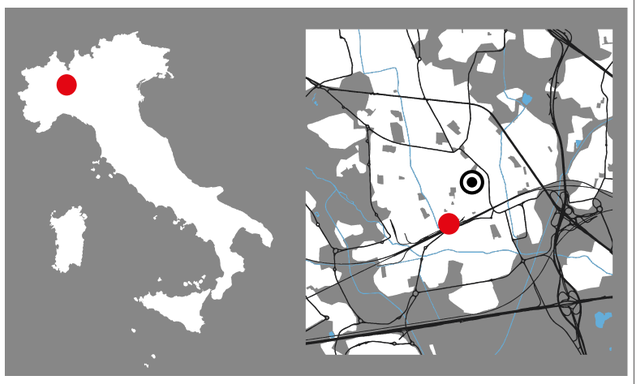
RHO

Via TORINO

total surface area
20.000 m²

gross floor area
9 .000 m²

existing buildings
1.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'asset si trova nei pressi della stazione di Rho, a pochi passi dal Comune, entro un tessuto prevalentemente residenziale, a soli 4 minuti di treno dalle aree di Fieramilano, dalle aree di MIND (Milano Innovation District) e a 20 minuti da Milano Garibaldi.

Allo stato attuale lo scalo accoglie residuali funzioni legate all'esercizio ferroviario e alla manutenzione della rete, oltre al parcheggio Fs Park.

Nel 2021 il Comune ha approvato il nuovo Documento di Piano contenente una scheda per l'Ambito stazione, comprensivo anche di un'area di proprietà del Comune, con diritti edificatori complessivamente pari a 10.000/15.000 mq, per funzioni ricettive e student housing. L'Ambito perimetrato dal pgt accoglie un vecchio ricovero locomotive oltre allo "Steccone" di proprietà del Comune di Rho. Fs Sistemi Urbani ha sviluppato d'intesa con il Comune una vision per l'insediamento di funzioni ricettive, di coworking, e per servizi di interscambio, con l'intento di sfruttare l'accessibilità dell'area e riqualificare le dotazioni del trasporto pubblico.

Former railway yard

The asset is located near the Rho station, a short walk from the City Hall, inside a predominantly residential fabric, only 4 minutes by train from the Fieramilano and MIND (Milano Innovation District) areas, and 20 minutes from Milano Garibaldi.

At present, the railway yard accommodates residual functions related to rail operations and network maintenance, as well as the FS Park parking lot.

In 2021, the City Council approved the new Plan Document containing a board for the Station Area, also including an area owned by the City, with building rights totalling 10,000/15,000 sqm, for accommodation functions and student housing. The Area bordered by the Urban Plan includes an old locomotive shelter in addition to the "Steccone" owned by the City of Rho. FS Urban Hub has developed in agreement with the municipality a vision for the settlement of receptive functions, coworking, and for interchange services, with the intention of exploiting the accessibility of the area and upgrading the facilities of public transport.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

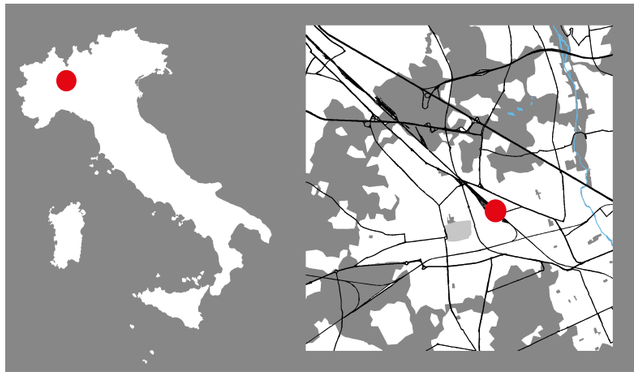
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BUSTO ARSIZIO

total surface area
95.000 m²

gross floor area
T.B.D.

existing buildings
2.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

Le aree, costituite dagli ex scali Nord e Sud di Busto Arsizio, si trovano in prossimità del centro cittadino e della stazione, vicini all'autostrada dei Laghi e alla Strada statale del Sempione.

Sia lo Scalo Nord comprensivo della piazza, con una superficie di circa 70.000 metri quadrati, sia lo Scalo Sud, di 25.000 metri quadrati, sono pavimentati e in buono stato di conservazione. Le aree, originariamente destinate al ricovero di treni merci, accolgono binari a raso e pochi fabbricati, come il vecchio magazzino dalla tipica struttura con tetto a falde su capriate in legno. Tra i due scali è posta l'ampia piazza su cui prospetta l'edificio della stazione. già interessato da restyling.

Le aree per le dimensioni e la collocazione si prestano ad accogliere funzioni strategiche, con primaria attenzione alle destinazioni a verde e ai parcheggi..In data 23 ottobre 2023 è stato siglato un Protocollo d'Intesa con il Comune di Busto Arsizio, che afferma una trasformazione improntata ai principi di flessibilità e rigenerazione green. Il Protocollo è propedeutico alla revisione del Pgt.che consentirà di definire i nuovi diritti edificatori e usi temporanei.

Former railway yard

The areas, consisting in the ex-North and South railway yards of Busto Arsizio, are closed to the city centre and the station, nearby the "Laghi" Highway and the "Sempione" Road.

Both the North railway yard, encompassing the square, with an area of about 70,000 sqm, and the South railway yard, with an area of 25,000 sqm, are paved and in good conditions. The areas, originally intended for the shelter of freight trains, accommodate level tracks and a few buildings, such as the old warehouse with its typical pitched roof structure on wooden trusses. Between the two railway yards there is the large square overlooked by the station building already affected by restyling.

The areas, due to their size and location, lend themselves to accommodate strategic functions, with primary focus on green uses and car parks. A Memorandum of Understanding was signed with the Municipality of Busto Arsizio on 23 October 2023, affirming a transformation marked by the principles of flexibility and green regeneration. The Protocol is preparatory to the revision of the urban plan that will allow the definition of new building rights, and temporary uses.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

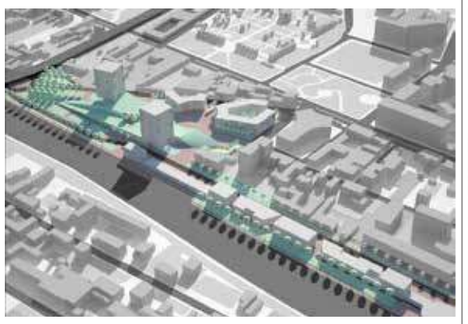
GALLARATE

GALVALIGI

total surface area
6.000 m²

gross floor area
3.960 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution



Ex scalo ferroviario

Le aree si trovano a pochi minuti a piedi dalla stazione e dal centro della città, in prossimità della Strada Statale SS33 di collegamento con Milano.

Le aree furono destinate ad attività di carrellamento e successivamente sono state adibite a parcheggio a servizio dell'ex Tribunale. A nord del compendio è ubicata un'area di ferrovie già dismessa e per cui si prevede la trasformazione verso funzioni urbane. Le aree sono individuate dall'ultimo Piano di Governo del Territorio del 2015 all'interno dell'ambito di trasformazione con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo alberghiero, servizi pubblici, artigianato di servizio, pubblici esercizi.

FSSU ha avviato interlocuzioni con l'amministrazione comunale per definire entro il nuovo PGT le modalità di attuazione della rigenerazione, assicurando autonomia di trasformazione all'ambito. È disponibile un masterplan di assetto che esprime le potenzialità dell'area, le volumetrie insediabili, il rapporto con la città, il rapporto con il parco pubblico antistante, i possibili percorsi di connessione con la stazione.

Former railway yard

The area is located a few minutes' walk from the station and the city center, near the SS33 state highway connecting to Milan.

The areas were used for trolley transport by truck and were later used as a parking lot to serve the former Courthouse. To the north of the site is a formerly disused railway area for which transformation toward urban functions is planned.

The areas are identified by the latest 2015 Land Use Plan within a transformation area with residential, commercial, office, hotel receptive, public services, service crafts, and public establishments destination. Interlocutions have been initiated with the administration to define the implementation methods of regeneration, ensuring autonomy of transformation to the area.

A layout masterplan is available that expresses the potential of the area, the settlement volumes, the relationship with the city, the relationship with the public park in front of it, and the possible connections with the station.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

GALLARATE

PACINOTTI

total surface area
30.000 m²

gross floor area
20.000 m²

existing buildings
9.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex squadra rialzo

L'area si trova nella zona sud-est della città, tra il fascio binari della linea Milano Gallarate e la strada Statale SS33 che la collega a Milano.

L'area era storicamente destinata a officina di manutenzione del materiale rotabile e con binari che possono essere allacciati alla linea ferroviaria, diversi fabbricati funzionali alle attività dell'officina: ricoveri carri, grandi magazzini, anche fabbricati uffici etc. per totali 9.000 mq. L'area è stata frazionata in tre lotti anche per una eventuale trattazione separata.

Sui fabbricati è stata ottenuta una espressione da parte della Soprintendenza che ha rilevato l'asset non di interesse ad esclusione di un singolo fabbricato. Le aree sono individuate dall'ultimo Piano di Governo del Territorio all'interno dell'ambito di trasformazione con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo alberghiero, servizi pubblici, artigianato di servizio, pubblici esercizi. Entro l'iter di redazione del nuovo PGT potrà essere richiesta l'estensione degli usi ammessi sull'area alle funzioni produttive e logistiche.

Former railway workshops

The area is located in the southeastern part of the city, between the track bundle of the Milan Gallarate line and the SS33 state highway connecting to Milan.

The area was historically used as a rolling stock maintenance workshop. with tracks that can be connected to the railway line and several buildings functional to the workshop activities: wagon shelters, large warehouses, also office buildings etc. for a total of 9,000 sqm.

The area has also been divided into three lots for possible separate processing. On the buildings, an expression by the Superintendence is obtained, that found the complex to be of no interest except for a single building. The areas are identified by the last Territorial Government Plan within a transformation Area with residential, commercial, office, hotel receptive, public services, service craftsmanship, and public establishments destination. Within the process of drafting the new Government Plan, the extension of the uses allowed on the area to manufacturing and logistics functions may be requested.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

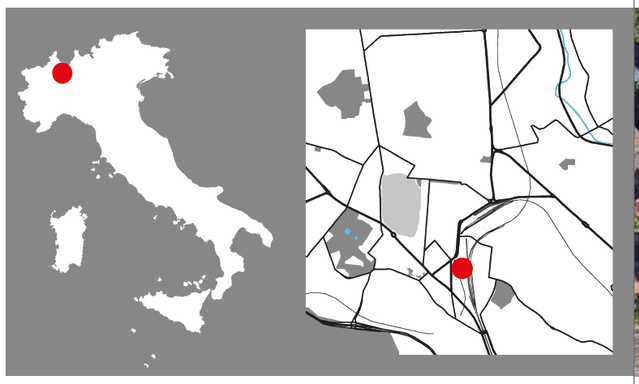
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

VARESE

total surface area
8.500 m²

gross floor area
T.B.D.

existing buildings
1.200 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

30% GREEN

Ex scalo ferroviario

L'area si trova ad ovest del centro storico della città di Varese, in una zona ad alta accessibilità. Oltre alla stazione FS, infatti, è presente poco più a nord la stazione delle Ferrovie Nord. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici ad uso abitativo e da piccole attività commerciali.

L'asset comprende lo scalo e l'ex magazzino merci, attualmente non utilizzato e realizzato, come il resto dell'impianto di stazione, nell'anno 1865, quando venne inaugurata la linea ferroviaria Gallarate – Varese.

La rigenerazione del compendio è stata avviata in data 21.04.2017 con la sottoscrizione tra RFI, FSSU e il Comune del "Protocollo per sviluppare interventi coordinati e collaborazioni nel comparto stazioni di Varese", che ha portato alla sistemazione delle piazze e delle connessioni tra le due stazioni ferroviarie, secondo il progetto del "Bando periferie".

In data 05.12.2023 è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa che vede la collaborazione tra il Comune di Varese, il Gruppo FS Italiane e FS Sistemi Urbani, per la rigenerazione dello scalo di Varese e la realizzazione di un Mobility Hub.

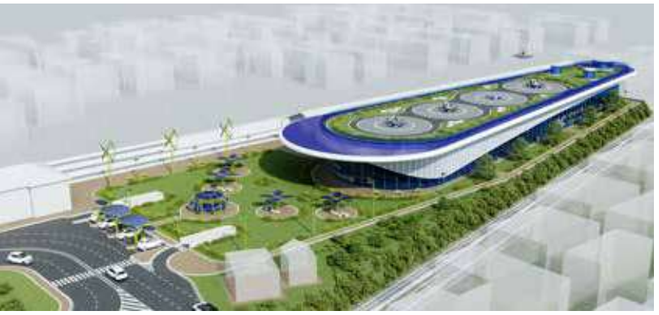
Former railway yard

The area is located west of the historic center of the city of Varese, in an area with high accessibility. In addition to the FS station, in fact, there is a little further north the station of Ferrovie Nord. The urban fabric is characterized by residential buildings and small commercial activities.

The asset includes the railway yard and the former warehouse, currently not used,.built, like the rest of the station, in the year 1865, when the railway line Gallarate - Varese was inaugurated.

The regeneration of the asset was launched on 21.04.2017 with the signing of the "Protocol to develop coordinated interventions and collaborations in the stations of Varese"between RFI, FSSU and the Municipality, which led to the arrangement of squares and connections between the two railway stations, according to the project of "Notice suburbs".

In date 05.12.2023 is undersigned the Protocol of Understanding that sees the collaboration between the Municipality of Varese, Group FS Italian and FS Urban Systems, for the regeneration of the railway yard of Varese and the realization of a Mobility Hub.



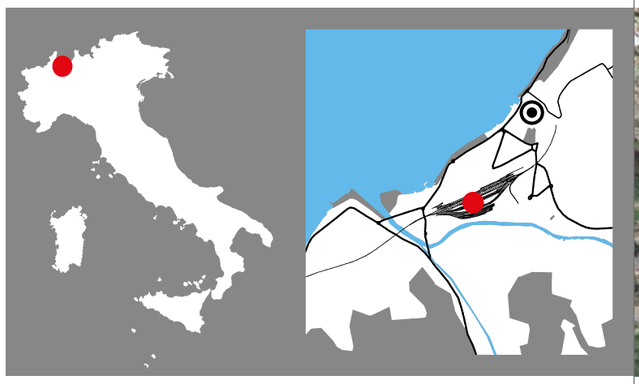
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

LUINO

total surface area
55.000 m²

gross floor area
23.100 m²

existing buildings
8.595 m²



Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

30% GREEN

Ex scalo e fabbricati di stazione

Luino è una cittadina ubicata sulla sponda est del Lago Maggiore non lontano dal confine con la Svizzera e dai centri di Bellinzona e Lugano, con lungolago attrezzato con piccolo porto turistico. I collegamenti ferroviari assicurano relazioni con il Gottardo, e, via Gallarate, con Milano, Novara, Ventimiglia. Tramite le linee di navigazione lacuale si raggiungono agevolmente i principali centri urbani di Locarno, Verbania, Stresa. Le autostrade connettono con Varese, Milano, Genova, Como.

La stazione di Luino nasce nei primi decenni del Novecento come stazione internazionale dotata di scalo dove veniva smistata la merce. La destinazione futura dell'area potrebbe essere legata alla vocazione turistica di Luino, ma anche ai servizi per i cittadini.

Ad agosto 2019 è stato sottoscritto un Protocollo d'intesa per la redazione di un masterplan e la realizzazione di un parcheggio di interscambio Smart Border, oltre alla valorizzazione dello storico fabbricato viaggiatori. Il comune di Luino punta anche alla ricollocazione degli istituti scolastici superiori che potrebbero beneficiare della accessibilità al trasporto pubblico.

Former railway yard and station buildings

Luino is a town located on the east shore of Lake Maggiore not far from the border with Switzerland and the centre of Bellinzona and Lugano, with lakefront equipped with small marina. The railway connections ensure relations with the Gotthard, and, via Gallarate, with Milan, Novara, Ventimiglia. The main urban centres of Locarno, Verbania and Stresa can be easily reached by boat. The highways connect with Varese, Milan, Genoa, Como.

Luino station was born in the first decades of the Twentieth Century as an international station with a railway yard where goods were sorted. The future destination of the area could be linked to the tourist vocation of Luino, but also to services for citizens.

In August 2019, a Memorandum of Understanding was signed for the drafting of a Masterplan and the construction of a Smart Border interchange parking, in addition to the enhancement of the historic passenger building. The municipality of Luino also aims at the relocation of higher education institutions that could benefit from accessibility to public transport.

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

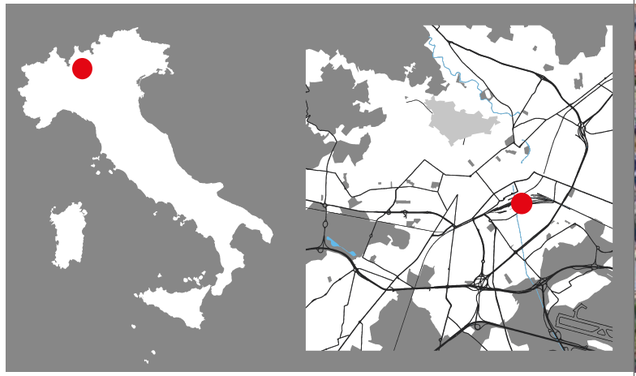
BERGAMO

PORTA SUD

total surface area
134.600 m²

gross floor area
160.000 m²

existing buildings
5.000 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

30% GREEN

Ex scalo ferroviario

Le aree dell'ex scalo di Bergamo sono ubicate in asse al boulevard che collega la Città Alta con la Città Bassa, in prossimità della stazione ferroviaria, del terminal delle tramvie e degli autobus, dei collegamenti con l'aeroporto di Orio al Serio.

Lo scalo è stato realizzato negli anni Cinquanta e dismesso nei primi anni Novanta per realizzare il progetto di Rigenerazione di "Bergamo Porta Sud", interessando una superficie, comprensiva dei fasci binari, di 250.000 metri quadrati.

Il Protocollo di Intesa del 2018 fissa i diritti edificatori per funzioni urbane e gli impegni per il potenziamento dei servizi ferroviari. Il masterplan del 2018 ha fornito la vision della trasformazione: aree verdi, percorsi pedonali,.landbridge sopra i binari, nuove residenze e connessioni con le Cliniche Humanitas e con il campus scolastico di viale Europa. Il tutto si svilupperà intorno alla "Nuova Stazione Europea". Si prevede lo sviluppo per lotti a seguito della conclusione degli interventi di potenziamento ferroviario.... finanziato dal PNRR.

Former railway yard

The areas of the former railway yard of Bergamo, are in axis to the boulevard that connects the Upper Town with the Lower Town, near the railway station, the terminal of tramways and buses, the connections with the airport of Orio al Serio.

The railwayyard was built in the Fifties and abandoned in the early Nineties to realize the project of Regeneration called "Bergamo Porta Sud", covering an area, including the railway beams, of 250,000 sqm.

The 2018 Memorandum of Understanding sets out building rights for urban functions and commitments for the enhancement of rail services. The Masterplan of 2018 provided the vision of transformation: green areas, pedestrian paths,.land bridge over the tracks, new residences and connections with the Humanitas Clinics and the school campus of Viale Europa. Everything will develop around the "New European Station". The development is in batches, follow-up to the conclusion of the railway upgrading measures... financed by the PNRR.

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

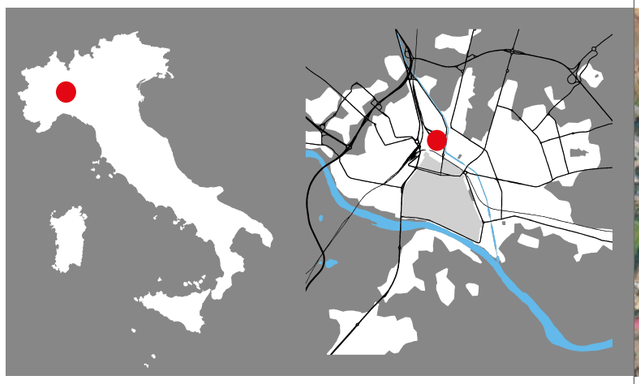
PAVIA

RISMONDO e TRIESTE

total surface area
90.000 m²

gross floor area
50.000 m²

existing buildings
1.030 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

30% GREEN

Ex scalo ferroviario

L'ex scalo di Via Rismondo è collocato in posizione strategica, in prossimità degli accessi autostradali, tra il sistema ferroviario e l'area naturale del parco del torrente Vernavola, ai margini del centro città. Lo scalo merci è stato da tempo dismesso e utilizzato come cantiere mentre i magazzini, i fabbricati alloggi e uffici sono stati rilasciati.

La rigenerazione del sito è avviata nel 2013 e il nuovo pgt in via di redazione assicura diritti edificatori con previsione di un mix di funzioni urbane, in sintonia con le "funzioni di eccellenza" della città: l'Università, il polo sanitario dell'Ospedale San Matteo, il Centro Storico. Il Protocollo di Intesa siglato a ottobre 2021 prevede la redazione di un masterplan e un tavolo di lavoro per il potenziamento della linea Pavia-Milano, e gli studi di una nuova fermata..

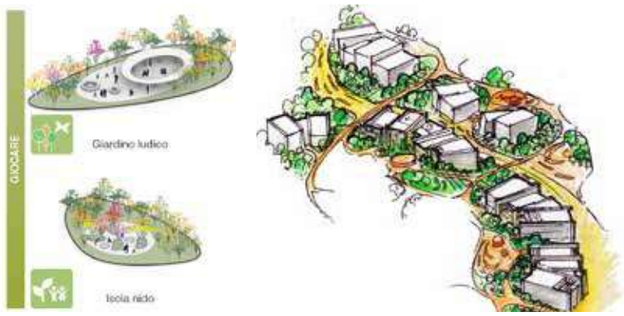
La vocazione al momento espressa è per funzioni residenziali, servizi e verde con target giovani e famiglie. Entro lo scalo di via Trieste, di circa 9.000 mq, i diritti edificatori possono essere perequati.

Former railway yard

The former railway yard of Rismondo Street, is in a strategic position, in proximity of the freeways accesses, between the railway system and the natural area of the park of the Vernavola stream, to the edge of the city centre. The freight yard has long been decommissioned and used as a construction site while the warehouses, the buildings housing and offices were released.

The regeneration of the site was started in 2013 and the new Urban Plan being drafted ensures building rights with a view to a mix of urban functions, in line with the "functions of excellence" of the city: the University, the Hospital San Matteo, the Old Town. The Memorandum of Understanding signed in October 2021 provides for the drafting of a Masterplan and a worktable for coordination with the upgrading of the Pavia-Milan line and the new station serving the area.

The vocation now expressed is for residential functions, services and green in favour of young people and families. Within the railway yard of Via Trieste, about 9,000 sqm, additional building rights could be equalized.



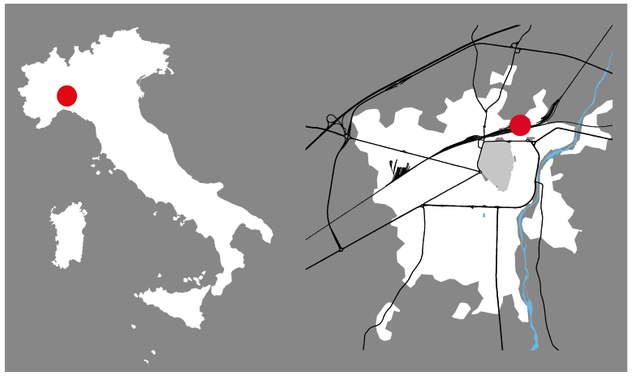
VOGHERA

Via LAMARMORA

total surface area
67.500 m²

gross floor area
T.B.D.

existing buildings
4.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex Squadra Rialzo

Gli asset, collocati a pochi chilometri dal centro di Voghera, hanno una buona accessibilità all'autostrada Torino-Brescia e Genova-Milano.

L'asset "Ex Squadra Rialzo" è potenzialmente allacciabile al sistema ferroviario, con innesto sul «Terzo Valico», l'asse ferroviario che è parte del Corridoio destinato al trasporto merci tra Genova e l'Europa del Nord..

Per la prossimità al sistema autostradale e la possibilità di allaccio al sistema ferroviario, l'asset esprime una vocazione logistica e per funzioni ancillari al trasporto ferroviario.

In prossimità è disponibile l' "Ex Rimessa locomotive", e diversi fabbricati in passato destinati al ricovero delle carrozze..Presso la stazione, con una vocazione legata all'interscambio e ai servizi di stazione, è presente l'area "Ex Scalo". in buono stato di conservazione ed asfaltata.

Il 27 marzo 2023 è stato sottoscritto con il Comune di Voghera un Protocollo di Intesa per lo sviluppo e la rigenerazione delle aree, con la definizione delle nuove funzioni entro il Piano Governo del Territorio, con attenzione alla vocazione logistica e alle soluzioni di sostenibilità.

Former railway workshops

The assets, located a few kilometres from the centre of Voghera, have good accessibility to the Turin-Brescia and Genoa-Milan highways.

The "Ex Squadra Rialzo" railway yard is potentially connectable to the railway system, with graft on the "Terzo Valico," the rail axis that is part of the Corridor intended for freight transport from Genoa to Northern Europe.

Due to its proximity to the highway system and the possibility of connection to the railway system, the asset expresses a vocation for logistics and for functions ancillary to rail transport.

Nearby the "Ex Rimessa Locomotive" is available, and several buildings formerly used to house carriages. Near the station, with a vocation related to interchange and station services, there is the "Ex Scalo" in good condition and paved.

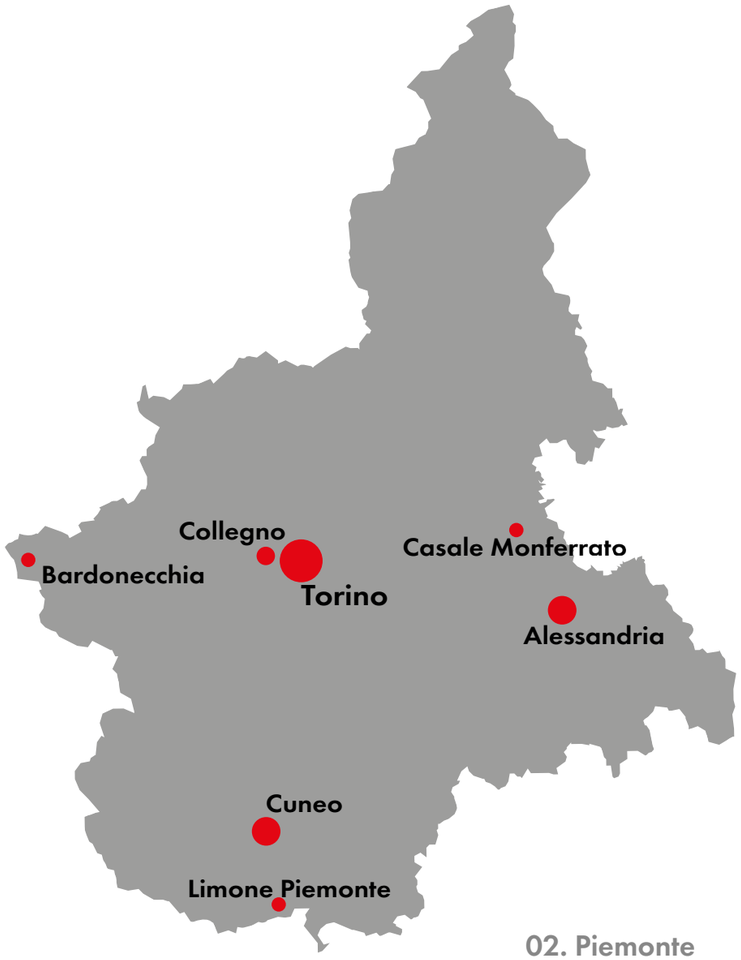
On March 27, 2023, a Memorandum of Understanding was signed with the City of Voghera for the development and regeneration of the areas, within the new Urban Plan, with attention to the logistics vocation and sustainability solutions.

Urban uses

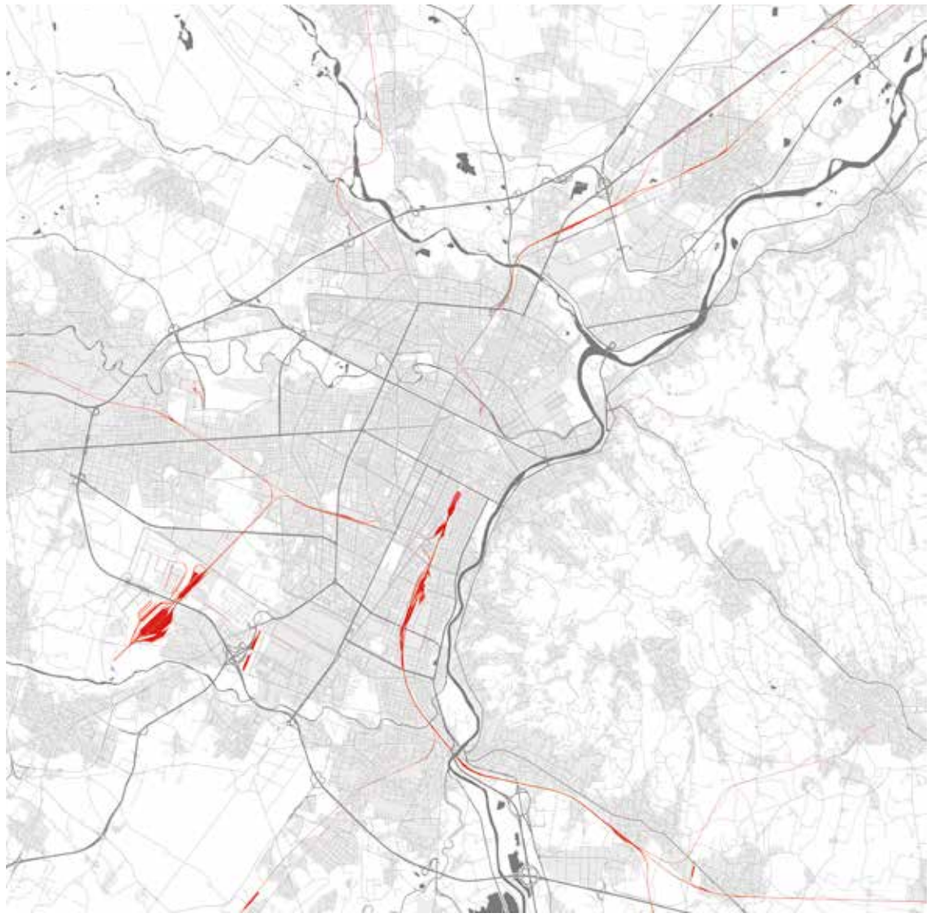
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

02. Piemonte

- TORINO/Porta Susa
- TORINO/C.so Principe Oddone
- TORINO/Rebaudengo
- TORINO/LINGOTTO - Parco della Salute
- TORINO/LINGOTTO - Stazione Ponte
- TORINO/San Paolo
- TORINO/Brunelleschi
- COLLEGNO/Via Torino
- BARDONECCHIA/Frejusia
- ALESSANDRIA/
- CASALE MONFERRATO/
- LIMONE PIEMONTE/
- CUNEO/



Torino



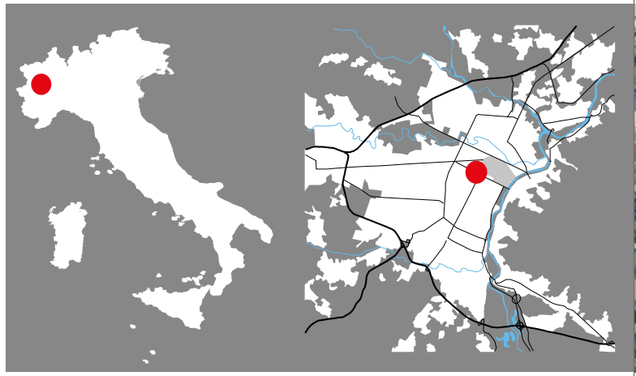
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

TORINO

PORTA SUSA

total surface area
7.370 m²

gross floor area
45.000 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary anlysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

20% GREEN

Spina 2

Il lotto si trova nella zona centrale di Torino, nell'area resa disponibile dall'interramento del Passante ferroviario degli anni '80, di fronte al grattacielo di Intesa San Paolo realizzato dall'arch. Renzo Piano e in continuità con l'hub della Stazione Alta Velocità inaugurata nel 2013. Il lotto risulta ad altissima accessibilità per la presenza della Stazione, alla quale è collegato anche con una viabilità interna, e per i Corsi Bolzano e Inghilterra che assicurano l'accesso viabilistico verso il centro città.

Il lotto è di forma rettangolare e individuato come "Spina 2, Lotto Torre" per il quale il PRG prevede la possibilità di realizzare una volumetria di altezza massima di circa 160 metri, con un mix di destinazioni d'uso di massimo 90% di attività terziarie e minimo 10% di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI).

Nel 2018 FSSU ha sottoscritto con il Comune la "Convenzione attuativa" per la realizzazione dei diritti edificatori e nel 2019 il "Protocollo d'Intenti" per aggiornare le previsioni del PRG.

Spina 2

The lot is located in the central area of Turin, in the area made available by the burial of the Passante railway of the 80s, in front of the skyscraper of Intesa San Paolo coinceived by arch. Renzo Piano and in continuity with the hub of the High Speed Station inaugurated in 2013. The lot has a very good accessibility for the presence of the station, which is also connected with an internal road network, ensuring access to the city center.

The lot is rectangular in shape and identified as "Spina 2, Lotto Torre" for which the city Urban Plan provides the possibility of creating a maximum height of 160 meters, with a mix of use destinations of maximum 90% of tertiary activities and minimum 10% of People and Business Service Activities (ASPI).

In 2018 FSSU signed with the Municipality the "Implementing Convention" for the realization of the building rights and in 2019 the "Protocol of Intent" to update the Local Urban Plan forecasts.

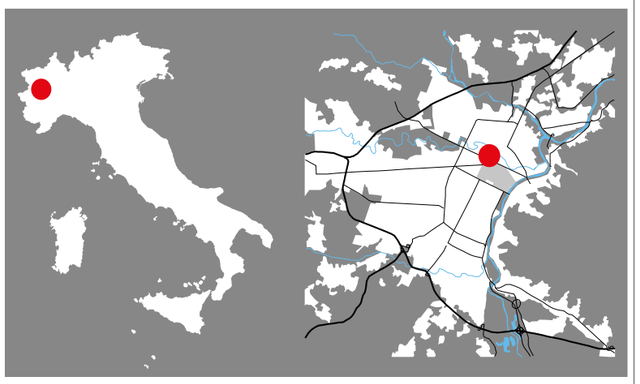
TORINO

C.so PRINCIPE ODDONE

total surface area
114.585 m²

gross floor area
51.841 m²

existing buildings
1.300 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Spina 3

Il lotto si trova nella zona semicentrale a nord di Torino e si estende da Via Savigliano fino al "Parco Dora" lungo le sponde dell'omonimo fiume. L'accessibilità è garantita dal Corso Principe Oddone, importante asse di penetrazione verso il centro città e dal 2026 anche dalla fermata ferroviaria interrata "Dora", localizzata nella zona nord dell'area.

Il lotto di forma trapezoidale allungata è individuato come "Spina 3 Oddone" per il quale il PRG prevede un mix di destinazioni d'uso con minimo 40% di residenza, massimo 20% di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) e massimo 40% di attività produttive e di servizi (Eurotorino). La rigenerazione dell'area dovrà tener conto di un edificio vincolato dal Ministero per i Beni Culturali.

Nel 2019 FSSU ha sottoscritto il «Protocollo d'Intenti» con il Comune per aggiornare le previsioni del PRG in merito alle 7 aree ferroviarie dismesse, tra le quali "Brunelleschi". A cura di FSSU anche l'Workshop «Rail City Lab» che ha raccolto le proposte di trasformazione delle aree, successivamente inviate alla Cabina di Regia per l'approvazione in Consiglio Comunale.

Spina 3

The plot is located in the semi-central area north of Turin and extends from Via Savigliano to the "Dora Park" along the banks of the homonymous river. Accessibility is guaranteed by Corso Principe Oddone, an important axis of penetration towards the city center and from 2026 also by the underground railway station "Dora", located in the northern area of the area.

The elongated trapezoidal lot is identified as "Spina 3 Oddone" for which the urban plan provides a mix of uses with a minimum of 40% residence, maximum 20% of People and Business Service Activities (ASPI) and maximum 40% of productive activities and services (Eurotorino). The regeneration of the area will have to take into account a building bound by the Ministry of Cultural Heritage.

In 2019, FSSU signed the «Protocollo di intenti» with the Municipality to update the PRG forecasts on the 7 abandoned railway areas, including "Spina 3 Oddone". FSSU has also organized the Workshop «Rail City Lab» which has collected proposals for the transformation of the areas, then sent to the Control Room for approval in the City Council.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

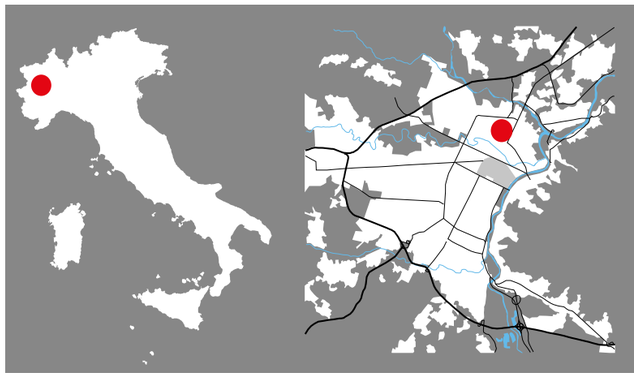
TORINO

REBAUDENGO

total surface area
92.424 m²

gross floor area
37.622 m²

existing buildings
2.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Spina 4

Il lotto si trova nella zona nord-est di Torino, di fronte alla Stazione Ferroviaria Metropolitana Rebaudengo vicino al grande Parco "Aurelio Peccei". L'accessibilità è garantita dal Corso Venezia, importante asse di penetrazione verso il centro città. Nel 2025 verranno aperti i cantieri per la realizzazione in sotterraneo del capolinea della Linea 2 della Metro, che collegherà l'area con la stazione di Porta Nuova per arvrivare a sud fino a Mirafiori.

Il lotto è individuato come "Spina 4 Rebaudengo" per il quale il PRG prevede un mix di destinazioni d'uso con minimo 65% di residenza, massimo 5% di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) e massimo 30% di terziario.

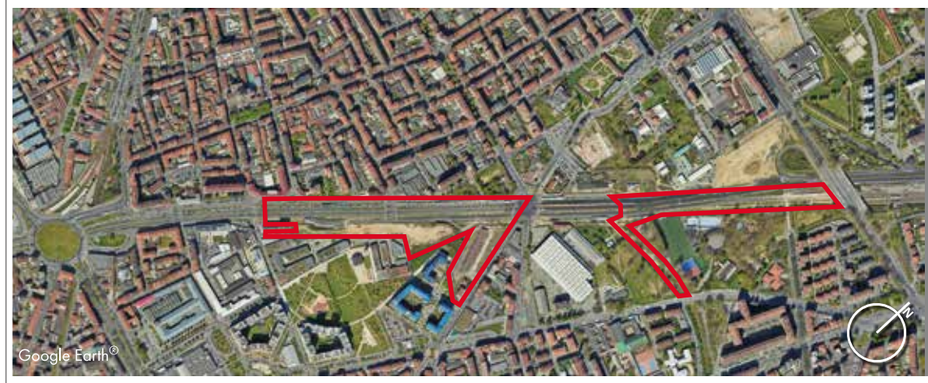
Nel 2019 FSSU ha sottoscritto il «Protocollo d'Intenti» con il Comune per aggiornare le previsioni del PRG in merito alle 7 aree ferroviarie dismesse, tra le quali "Spina 4 Rebaudengo". A cura di FSSU anche l' Workshop «Rail City Lab» che ha raccolto le proposte di trasformazione, successivamente inviate alla Cabina di Regia per l'approvazione in Consiglio Comunale.

Spina 4

The lot is located in the north-east of Turin, opposite the Rebaudengo Metro Railway Station near the important "Aurelio Peccei" Park. Accessibility is guaranteed by Corso Venezia, an important axis of penetration towards the city centre. In 2025, construction sites will be opened for the underground construction of the terminus of Line 2 of the Metro, which will connect the area with the Porta Nuova station to get south to Mirafiori.

The lot is identified as "Spina 4 Rebaudengo" for which the PRG provides a mix of use destinations with a minimum of 65% residence, maximum 5% of People and Business Service Activities (ASPI) and maximum 30% of tertiary

In 2019, FSSU signed the «Protocollo di intenti» with the Municipality to update the PRG forecasts on the 7 abandoned railway areas, including " Spina 4 Rebaudengo". FSSU has also organized the Workshop «Rail City Lab» which has collected proposals for the transformation of the areas, then sent to the Control Room for approval in the City Council.



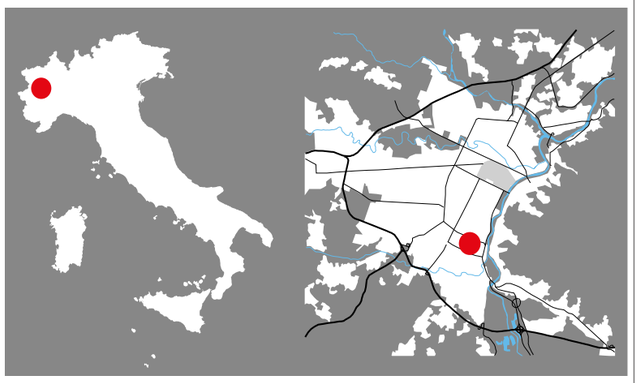
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Production

TORINO

LINGOTTO - Parco della Salute

total surface area
77.091 m²
gross floor area
62.139 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Parco della Salute

Il lotto è nella zona sud-ovest di Torino all'interno del costruendo "Parco della Salute, Ricerca e Innovazione" (PSRI) con le nuove funzioni medico-scientifiche ospedaliere e universitarie, l'esistente grattacielo dell'headquarter della Regione Piemonte e l'ex impianto sportivo dell'OVAL oggi centro fieristico-culturale. L'elevata accessibilità è garantita dalla stazione ferroviaria Lingotto, tramite il sottopassaggio pedonale, dalla Linea 1 Metropolitana e da Via Nizza, importante asse di penetrazione verso il.... centro città.

Il lotto ha due aree di concentrazione edificatoria ed è individuato come "Lingotto Parco della Salute" per il quale il PRG prevede un mix di destinazioni d'uso con minimo 30% di residenziale (minimo 15% di alloggi sociali e minimo 15% di alloggi universitari) minimo 20% Eurotorino/ASPI (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) e massimo 50% attrezzature di interesse generale.

Nel 2017 FSSU ha sottoscritto l'Accordo di Programma con la Regione, il Comune, l'azienda Ospedaliera e l'Università e nel 2019 il "Protocollo d'Intenti" per aggiornare le previsioni del PRG.

Parco della Salute

The lot is in the south-west of Turin within the building "Park of Health, Research and Innovation" with the new medical-scientific hospital and university functions, the existing skyscraper of the headquarters of the Piedmont Region and the former sports facility of the OVAL today exhibition and cultural center. The high accessibility is guaranteed by the railway station Lingotto, through the pedestrian underpass, by Line 1 Metro and by Via Nizza, important axis of penetration towards the city center.

The lot has two areas of building concentration and is identified as "Lingotto Health Park" for which the PRG provides a mix of use destinations with minimum 30% residential (minimum 15% of social housing and minimum 15% of university accommodation), minimum 20% Eurotorino/ASPI (Service to People and Companies) and maximum 50% equipment of general interest.

In 2017 FSSU signed the Agreement with the Region, the Municipality, the Hospital and the University, and in 2019 the "Protocol of Intent" to update the forecasts of the local Urban Plan.

Urban uses

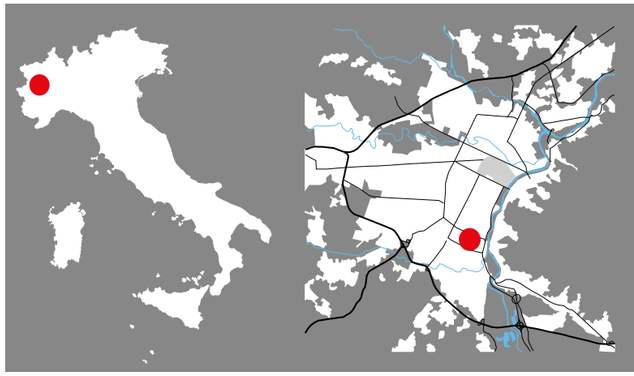
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

TORINO

LINGOTTO - Stazione Ponte

total surface area
19.481 m²
gross floor area
13.637 + 9.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Stazione Ponte

Il lotto è nella zona sud-ovest di Torino vicino al costruendo "Parco della Salute" nell'area della stazione ferroviaria Lingotto e del Parco "Giuseppe Di Vittorio". L'accessibilità è garantita da Via Zino Zini, importante asse di penetrazione verso il centro città, dalla stazione Lingotto e dal sottopassaggio pedonale che collega al "Parco della Salute" e alla Linea 1 Metropolitana su Via Nizza.

Il lotto è individuato come "Lingotto FS Stazione Ponte" per il quale il PRG prevede un mix di destinazioni d'uso con minimo 20% ASPI (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) e massimo 80% terziario. Ulteriori 9.000 mq di commerciale e servizi sono previsti per la realizzazione della "Stazione Ponte" sopra il fascio binari per il futuro collegamento con il "Parco della Salute".

Nel 2019 FSSU ha sottoscritto il «Protocollo d'Intenti» con il Comune per la valorizzazione delle aree.

Stazione Ponte

The lot is in the south-west of Turin near the building "Health Park" by the railway station Lingotto and the Park "Giuseppe Di Vittorio". Accessibility is guaranteed by Via Zino Zini, an important axis of penetration towards the city center, the Lingotto station and the pedestrian underpass that connects to the "Parco della Salute" and Line 1 Metro on Via Nizza.

The lot is identified as "Lingotto FS Stazione Ponte" for which the Urban Plan provides a mix of uses, with a minimum of 20% ASPI (Activity Service to People and Businesses) and a maximum of 80% tertiary. Additional 9,000 sqm of commercial and services are planned for the construction of the "Bridge Station " over the beam rails for the future connection with the "Park of Health".

In 2019 FSSU signed the «Memorandum of Intent» with the Municipality for the enhancement of the areas.

Urban uses

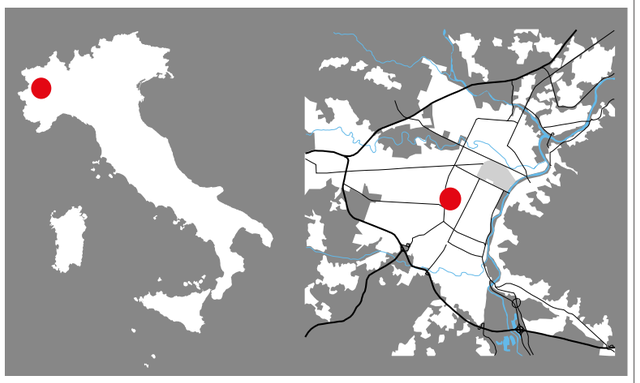
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

TORINO
SAN PAOLO

total surface area
137.830 m²

gross floor area
73.830 m²

existing buildings
17.500 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo

Il lotto si trova nella zona ovest di Torino, tra gli impianti sportivi del "Parco Ruffini" e del "Parco Pietro Mennea" e la linea ferroviaria dei collegamenti verso la Francia. L'accessibilità è garantita dal Corso Rosselli, importante asse di penetrazione verso il centro città e dal 2026 anche dalla nuova fermata ferroviaria, per la quale è prevista la realizzazione di un parcheggio di interscambio.

Il lotto di forma rettangolare è individuato come "San Paolo" per il quale il PRG prevede un mix di destinazioni d'uso con minimo 80% di attività produttive e di servizi (Eurotorino) e massimo 20% di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI).

Nel 2019 FSSU ha sottoscritto il «Protocollo d'Intenti» con il Comune per aggiornare le previsioni del PRG in merito alle 7 aree ferroviarie dismesse, tra le quali "San Paolo". A cura di FSSU anche l'Workshop «Rail City Lab» che ha raccolto le proposte di trasformazione delle aree, successivamente inviate alla Cabina di Regia per l'approvazione in Consiglio Comunale.

Former railway yard

The lot is located in the west of Turin, between the sports facilities of the "Ruffini Park" and the "Pietro Mennea Park" and the railway line of connections to France. Accessibility is guaranteed by Corso Rosselli, an important axis of penetration towards the city center and from 2026 also by the new railway station, for which it is planned to build an interchange parking.

The rectangular lot is identified as "San Paulo" for which the Urban Plan provides mix of uses with minimum 80% of productive activities and services (Eurotorino) and maximum 20% of Service Activities to People and Companies (ASPI).

In 2019, FSSU signed the «Protocollo di intenti» with the Municipality to update the PRG forecasts on the 7 abandoned railway areas, including "San Paolo". FSSU has also organized the Workshop «Rail City Lab» which has collected proposals for the transformation of the areas, then sent to the Control Room for approval in the City Council.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

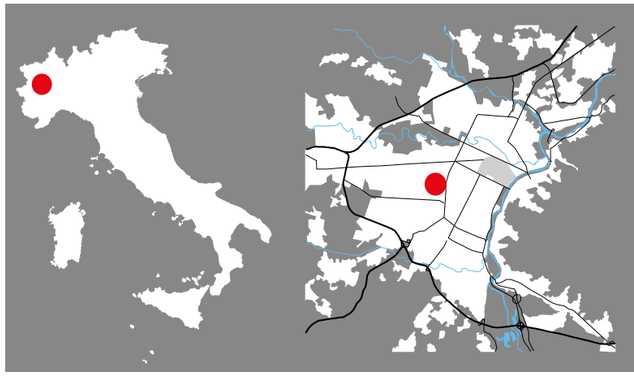
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

TORINO
BRUNELLESCHI

total surface area
42.300 m²

gross floor area
29.000 m²

existing buildings
4.200 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Area verde

Il lotto è nella zona ovest di Torino vicino agli impianti sportivi del "Parco Ruffini". L'accessibilità viabilistica è garantita da Corso Filippo Brunelleschi, Via Santa Maria Mazzarello, Corso Peschiera, Corso Rosselli e Via Tirreno, importanti assi di penetrazione verso il centro città.

Il lotto, individuato come "Brunelleschi" ha una destinazione d'uso da PRG a "Servizi per impianti militari", attualmente non è interessato da attività. Sono presenti capannoni in muratura oltre a una folta vegetazione spontanea.

Nel 2019 FSSU ha sottoscritto il «Protocollo d'Intenti» con il Comune per aggiornare le previsioni del PRG in merito alle 7 aree ferroviarie dismesse, tra le quali "Brunelleschi". A cura di FSSU anche l'Workshop «Rail City Lab» che ha raccolto le proposte di trasformazione delle aree, successivamente inviate alla Cabina di Regia per l'approvazione in Consiglio Comunale. La proposta di rigenerazione urbana di FSSU prevede una variante urbanistica per realizzare residenze, commerciale e servizi per circa 29.000 mq di diritti edificatori.

Green area

The lot is in the west of Turin near the sports facilities of the "Ruffini Park". The road accessibility is guaranteed by Corso Filippo Brunelleschi, Via Santa Maria Mazzarello, Corso Peschiera, Corso Rosselli and Via Tirreno, important axes of penetration towards the city center.

The lot identified as "Brunelleschi" has a purpose of use from Urban Plan to "Services for military installations", currently is not affected by any activity. There are masonry sheds as well as a thick spontaneous vegetation.

In 2019, FSSU signed the «Protocollo di intenti» with the Municipality to update the PRG forecasts on the 7 abandoned railway areas, including "Brunelleschi". FSSU has also organized the Workshop «Rail City Lab» which has collected proposals for the transformation of the areas, then sent to the Control Room for approval in the City Council. The proposed urban regeneration of FSSU provides for an urban variant to build residences, commercial and services for about 29,000 sqm of building rights.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

COLLEGNO

Via TORINO

total surface area
12.997 m²

gross floor area
5.000 m²

existing buildings
3.800 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex sottostazione elettrica

Collegno è ubicata a ovest di Torino che può essere raggiunta percorrendo in auto corso Francia ovvero utilizzando la fermata Collegno SFM3 del servizio ferroviario metropolitano SFM3 che arriva in sole due fermate a Torino Porta Nuova. Proprio di fronte si trova il complesso della Certosa Reale di Collegno che oggi accoglie le scuole superiori M. Curie-Levi, oltre agli uffici dell'ASL. Quindi in prossimità anche l'ex Area Elby già interessata da trasformazione.

Il principale immobile del compendio corrisponde allo storico fabbricato della vecchia sottostazione elettrica e aree di pertinenza. L'area rientra nella variante urbanistica approvata nel 2020 «Collegno Rigenera».

L'intervento di valorizzazione prevede 5.000 mq di diritti edificatori per il recupero dell'edificio dell'ex sottostazione elettrica con inserimento di funzioni terziarie/commerciali/direzionali. È prevista la sistemazione a spazio pubblico delle aree cedute al Comune per la realizzazione della fermata metropolitana «Certosa» e di un parcheggio..Sarà possibile la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali su via Torino con nuova destinazione a funzioni terziarie.

Former electrical substation

Collegno is located west of Turin that can be reached by car via Corso Francia or by using the Collegno stop of the SFM3 metropolitan railway service, that arrives in just two stops in Torino Porta Nuova. Just opposite is the complex of the Certosa Reale di Collegno which today houses the high schools M. Curie-Levi, in addition to the offices of the ASL. Therefore, in proximity also the former Elby Area already affected by transformation.

The main building of the asset corresponds to the historic building of the old electrical substation and areas of relevance. The area is part of the urban variant approved in 2020 «Collegno Rigenera».

The development project includes 5,000 sqm of building rights for the recovery of the building of the former electrical substation with the inclusion of tertiary/commercial/directional functions. The areas transferred to the City for the realization of the metro stop «Certosa» will be equipped on the surface as public space. It will be possible the demolition and reconstruction of residential buildings on Via Torino with new tertiary destination.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

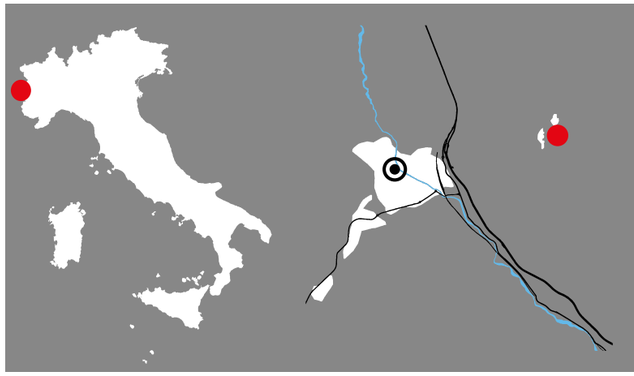
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BARDONECCHIA

FREJUSIA

total surface area
32.000 m²

existing buildings
3.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Casa Alpina

Bardonecchia è un noto centro turistico della Val di Susa, ubicata a 1.300 metri di altitudine all'imbocco del traforo del Frejus. E' raggiungibile da Torino in soli 50 minuti di autostrada ovvero attraverso la linea ferroviaria SFM3 Torino–Bardonecchia. L'asset si trova in località Frejusia, uno degli impianti del comprensorio sciistico di Bardonecchia a quota 1. 937 m, raggiungibile attraverso strada e attraverso la funivia, e punto di partenza di percorsi a piedi verso gli alpeggi.

Il complesso comprende seguenti immobili: la Casa Alpina con una ex canonica e una chiesetta per un totale di 1.841 metri quadrati; la Casa del Fanciullo di 808 metri quadrati; la Villa Traguardo di 316 metri quadrati e un'area a verde, di circa 1.300 mq, soggetta a vincolo idrogeologico.

Lo strumento urbanistico vigente include l'asset in Zona C "zone di espansione residenziale". L'area ricade all'interno di un'area edificabile più estesa di circa 21.900 mq su cui è previsto un P.E.C. Piano Esecutivo Convenzionato UI25, a sua volta inserito all'interno del Piano Particolareggiato, Jafferau 1, approvato con delibera del C.C. n°50 del 17/11/04.

Alpine holiday colony

Bardonecchia is a well-known tourist center of Val di Susa, at 1,300 meters above sea level at the entrance of the Frejus tunnel. It is reachable from Turin in just 50 minutes by highway or through the railway line SFM3 Torino-Bardonecchia. The asset is located in Frejusia, one of the ski resorts of Bardonecchia at an altitude of 1,937 m, accessible by road and cable car, and a starting point for hiking tours to the mountain pastures.

The complex includes the following buildings: the Casa Alpina with a former rectory and a church for a total of 1,841 sqm; the Casa del Fanciullo of 808 sqm; Villa Traguardo of 316 sqm and a green area of about 1,300 sqm, subject to hydrogeological constraint.

The current urban tool includes the asset in Zone C "residential expansion zones". The area falls within a more extensive building area of about 21,900 sqm in which there is a P.E.C. Executive Plan Agreement UI25, in turn inserted within the Detailed Plan, Jafferau 1, approved by resolution of the C.C. n 50 of 17/11/04.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

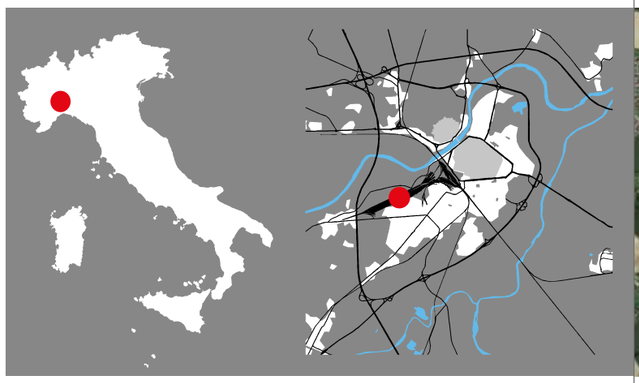
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ALESSANDRIA

SCALO

total surface area
700.000 m²

gross floor area
T.B.D.



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

10% GREEN

Hub intermodale

Lo Scalo Ferroviario di Alessandria Smistamento si trova ad Ovest del centro della Città di Alessandria alle spalle della stazione di Alessandria Centrale e si estende per circa 1.000.000 mq..

Lo scalo presenta una vocazione logistica ed è collegato mediante la stazione alle linee ferroviarie per Torino,Genova, Milano e Piacenza. La posizione è inoltre baricentrica al Triangolo Industriale MI-TO-GE. L'impianto è posto lungo il corridoio TEN-T Reno-Alpi, che collega i grandi porti del Mare del Nord (Anversa, Rotterdam ed Amsterdam) con il porto italiano di Genova, e anche sul.corridoio TEN-T Mediterraneo, che collega i porti spagnoli con l'Est Europa.

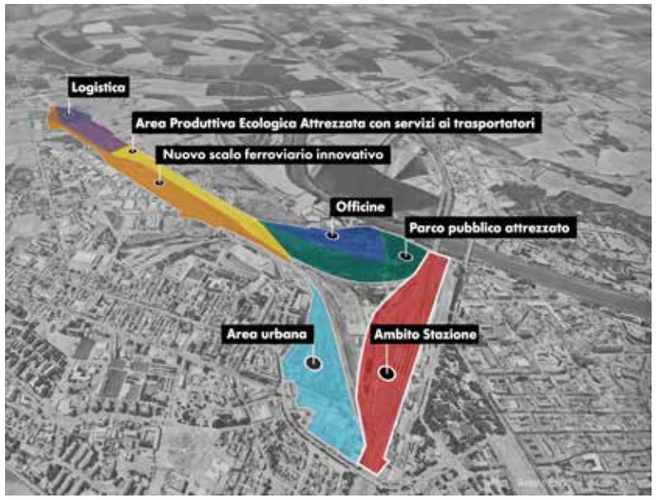
Il progetto, iniziato con un Protocollo sottoscritto con il Ministero dei Trasporti a marzo 2023, prevede la realizzazione di uno Scalo Ferroviario Innovativo, e la trasformazione delle aree ad esso complementari. Il terminal avrà anche funzione di retroporto di Genova grazie alla connessione diretta al «Terzo Valico». Le aree, di circa 700.000 mq sono oggetto di un Bando di Gara pubblicato da FSSU nel 2024 e volto ad elaborare la Vision della trasformazione prevedendo aree per funzioni logistiche, aree produttive e di servizio, aree urbane con funzioni miste, e un parco pubblico.

Intermodal hub

The railway yard of Alessandria Smistamento is located west of the city center of Alessandria behind the station of Alessandria Centrale and extends for about 1,000,000 square meters..

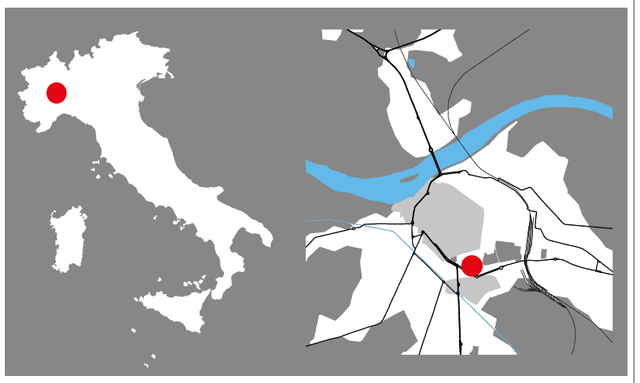
The airport has a logistical vocation and is connected through the station to the railway lines for Turin, Genoa, Milan and Piacenza. The location is also barycentric to the Industrial Triangle MI-TO-GE. The plant is placed along the corridor TEN-T Rhine-Alps, that connects the great ports of the North (Antwerp, Rotterdam and Amsterdam) with the Italian port of Genoa, and also on the corridor TEN-T Mediterranean, that connects the Spanish ports with the East Europe.

The plan, begun with a Protocol undersigned with the Ministry of Transports to March 2023, previews the realization of an Innovative Railway Port, and the transformation of the complementary areas. The terminal will have also function of gateway of Genoa thanks to the connection.to the «Third Pass». The areas, of about 700,000 square meters, are the subject of a tender published by FSSU in 2024 and aimed at developing the vision of the transformation by providing areas for logistics, production and service areas, urban areas with mixed functions, and a public park.



CASALE MONFERRATO

total surface area
53.000 m²
existing buildings
7.500 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex scalo merci

Casale Monferrato, posta sulle sponde del Po, è una cittadina dalla ricca storia, e oggi ben collegata sia viabilisticamente che via treno con Torino, Novara, Alessandria. L'area disponibile alla trasformazione è posta appena a sud del nucleo urbano della cittadina, in un comparto a vocazione servizi e industriale. Qui trovano sede manifatture, il polo fieristico, il cinema multisala, un parco urbano.

L'area in passato era destinata alla movimentazione di carri ferroviari e risulta ancora oggi collegata ai binari con possibilità di attivazione di soluzioni di logistica multimodale. Anche la viabilità a servizio dell'area è già ben articolata con facile allaccio alla strada provinciale e autostrada.E26 Genova-Vercelli-Milano.

Sull'area ci sono alcuni magazzini, in passato utilizzati come scalo container per i trasporti di legname verso la Francia. All'interno del compendio si trova anche un Ex Ferrotel sviluppato su tre piani e la centrale termica.

Former railway yard

Casale Monferrato located on the banks of the Po, is a town with a rich history, and today well connected both by road and by train with Torino, Novara, Alessandria. The area available for transformation is located just south of the urban core of the town and in a sector dedicated to services and industry. Here there are factories, the exhibition center, the multiplex cinema, an urban park.

The area was in the past destined to the handling of railway wagons and is still connected to the tracks with the possibility of creating a multimodal logistics. Also, the road service of the area is already well articulated with easy connection to the provincial road and motorway E26 Genoa-Vercelli-Milan.

There are some warehouses, in the past used as a container railway yard for transporting timber to France. Inside the asset there is also a "ferrotel" developed on three floors, a warehouse and the thermal plant.

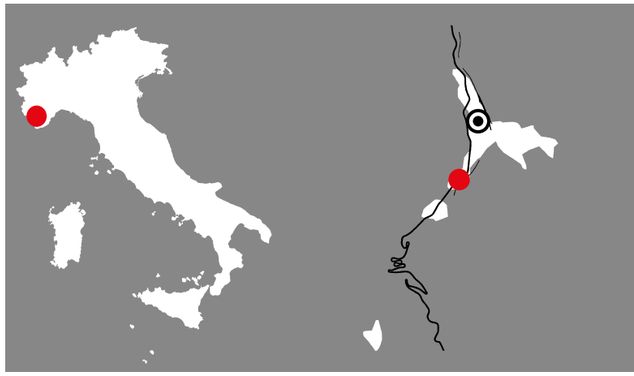
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

LIMONE PIEMONTE

total surface area
10.500 m²
existing buildings
2.500 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex colonia alpina

Limone Piemonte è una località turistica di montagna a confine con la Francia ubicata a poca distanza dalla Riviera Ligure, dalla Costa Azzurra e dal Principato di Monaco. Limone è servita dalla ferrovia Cuneo-Ventimiglia e dalla Strada Statale 20 in prossimità del valico Colle di Tenda. Grazie a queste connessioni Limone è diventata sin dall'inizio del Novecento una delle prime stazioni sciistiche delle Alpi. Limone è conosciuta con l'appellativo di "regina delle Alpi Marittime": le piste del comprensorio della "Riserva Bianca" si estendono per totali 80 km.

L'asset disponibile, utilizzato fino agli anni '80 come Colonia Alpina e attualmente in disuso, è costituito da sei fabbricati di cui due grandi immobili adibiti in passato a dormitori e altri a funzioni minori: infermeria, alloggio custode, locale tecnico, casermetta.

Gli immobili sono ubicati su corso Nizza, la principale strada di accesso al paese, a solo 800 m dal pittoresco centro e a 1,5 km dagli impianti di risalita verso le piste di sci. Alle spalle degli immobili si trova un bosco di faggi con possibilità di escursioni a piedi verso il Tetto Maschetta dove è ubicato il "faggio gigante".

The alpine holiday colony

Limone Piemonte is a mountain resort on the border with France located a short distance from the Italian Riviera, the French Riviera and the Principality of Monaco. Limone is served by the Cuneo-Ventimiglia railway and the highway 20 near the Colle di Tenda pass. Thanks to these connections Limone became one of the first ski resorts in the Alps since the beginning of the twentieth century. Limone is known as "Queen of the Maritime Alps": the slopes of the "White Reserve" extend for a total of 80 km.

The available asset, used until the 80s as Colonia Alpina and currently disused, consists of six buildings of which two large buildings used in the past as dormitories and other minor functions: infirmary, caretaker accommodation, technical room, casermetta.

The buildings are located on Corso Nizza, the main access road to the village, just 800 m from the picturesque center and 1.5 km from the ski lifts to the ski slopes. Behind the buildings there is a beech wood with the possibility of hiking towards the roof Maschetta where the "Giant beech" is located.

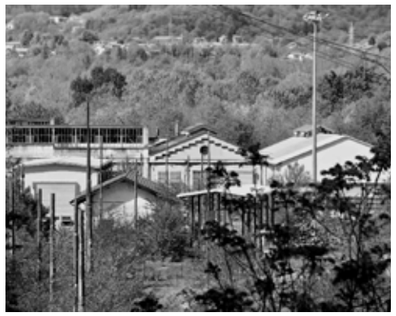
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

CUNEO

total surface area
95.000 m²
existing buildings
13.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution



Ex officine ferroviarie

Il complesso si trova a sud-ovest del centro abitato di Cuneo verso il fiume Stura, a pochi minuti dal centro città e facilmente accessibile dalla Strada Statale 705 che porta alla Autostrada A33 Asti-Cuneo e quindi a Torino e al porto di Savona.

L'asset, attualmente in disuso, era originariamente a servizio dell'attività dello Scalo FS con allaccio alla linea ferroviaria Torino-Cuneo-Ventimiglia e Nizza.

I principali fabbricati, anche di dimensioni importanti, erano in passato utilizzati come officine, depositi, magazzini oltre ad uffici e aule per la formazione.

Former railway workshops

The complex is located on the northern edge of the town of Cuneo towards the river Stura, a few minutes from the city center and easily accessible from the State Road 705 leading to the A33 Asti-Cuneo and then to Turin and the port of Savona.

The asset, currently in disuse, was originally at the service of the activity of Scalo FS with the connection to the railway line Turin-Cuneo-Ventimiglia and Nice.

The main buildings, also of important dimensions, were in the past used as workshops, warehouses, as well as offices and classrooms for training.

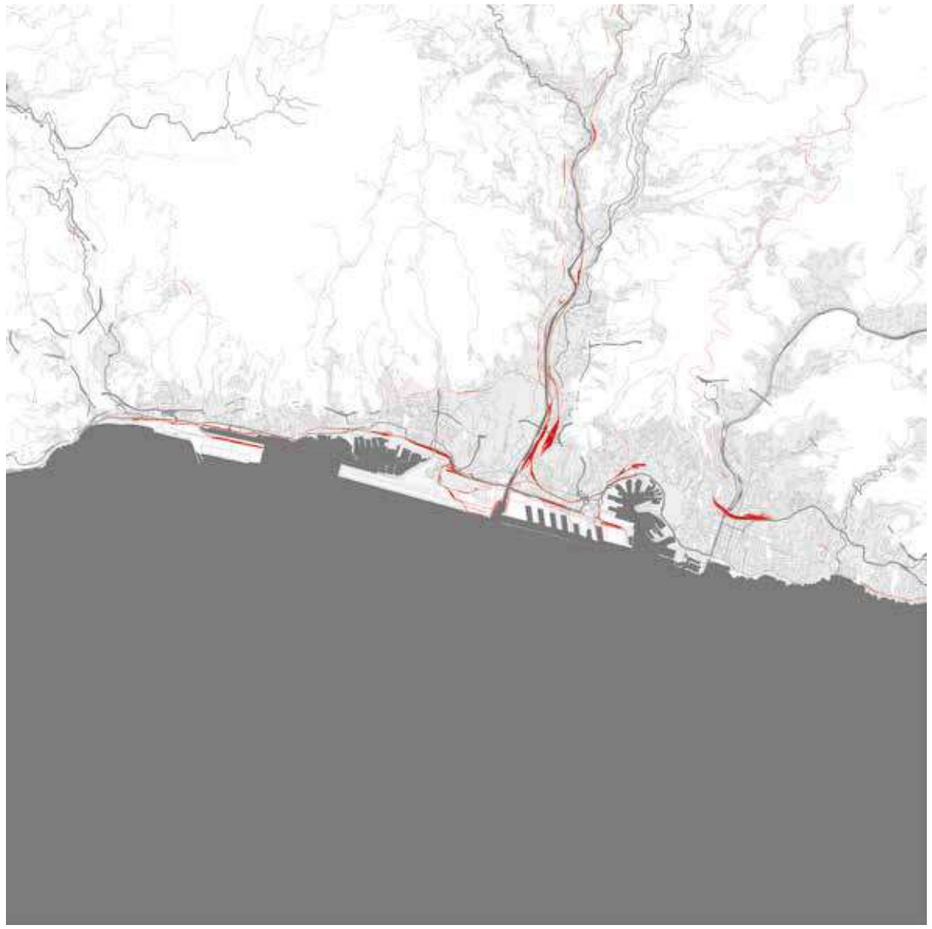
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

03. Liguria

- RIVIERA LIGURE/Pista ciclopedonale
- IMPERIA/Porto Maurizio
- DIANO MARINA/
- CERVO/
- ANDORA/
- VENTIMIGLIA/Parco Roja

Genova



RIVIERA LIGURE

Pista ciclopedonale del Ponente Ligure

Il progetto di realizzazione di percorsi ciclopedonali sul vecchio tracciato ferroviario nasce nel 1998 con la sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Ministero dei Trasporti, Regione Liguria, Ferrovie dello Stato Italiane, le Province di Savona, Imperia e i Comuni interessati per l'approvazione del progetto preliminare inerente lo spostamento a monte della nuova linea ferroviaria Genova – Ventimiglia nel tratto Finale Ligure – S. Lorenzo al Mare.

Le aree disponibili alla trasformazione corrispondono alle stazioni, agli scali, ai sedimi sulla linea a binario unico dismessa a seguito della variante di tracciato che ha spostato nell'entroterra la linea in esercizio. In precedenza, sulla tratta Ospedaletti /San Lorenzo al mare, dismessa già nel 2001, è stato realizzato a cura della Regione Liguria e della società Area 24 SpA e, per 24 km di lunghezza, il parco lineare noto come "Parco Costiero Riviera dei Fiori", all'interno del quale si sviluppa anche la prima ciclovia della riviera su asset ferroviario.

Dal 2016 si è aggiunta la dismissione del tratto successivo San Lorenzo al Mare/Andora con la progressiva attivazione delle progettualità nei Comuni interessati di San Lorenzo al Mare, Imperia, Diano Marina, Cervo, San Bartolomeo al Mare e Andora. Nel 2018 attraverso la sottoscrizione dell'Intesa Quadro tra Comuni, Regione Liguria, RFI e FSSU, è stata condivisa la valorizzazione di tutte le aree ferroviarie dismesse e la realizzazione, sulle aree dell'ex sedime ferroviario, in continuità con la Ciclovia dei Fiori, di una pista ciclopedonale nel Ponente Ligure, di circa 20 chilometri, per un totale di circa 44 chilometri.

Nell'insieme le aree ridestinate a percorsi ciclopedonali sono state mappate all'interno della "Ciclovia Tirrenica", un progetto che si sviluppa tra Ventimiglia e Civitavecchia e che fa parte del più ampio progetto promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit) e dal Ministero dei Beni Artistici, Culturali e Turistici (Mibact), noto come "Sistema Nazionale Delle Ciclovie Turistiche" che si sviluppa per circa 6000 chilometri, attraversando i più bei paesaggi italiani.

In Liguria il tracciato toccherà 77 Comuni e tre parchi naturali, collegando Sarzana al confine con la Francia.

Ponente Ligure bicycle lane and sidewalk

The project for the construction of bicycle and pedestrian paths on the old railway line began in 1998 with the signing of a Agreement between the Ministry of Transport, the Region of Liguria, the Italian State Railways, the Provinces of Savona and Imperia and the municipalities concerned for the approval of the preliminary project for the relocation of the new Genoa-Ventimiglia railway line in the Finale Ligure - S. Lorenzo al Mare section.

The areas reserved for transformation are the stations, the railway yards, and the sites on the single-track line decommissioned as a result of the track variant that moved the operating line inland. Previously on the Ospedaletti /San Lorenzo al mare section, decommissioned as early as 2001, a linear park, known as the "Riviera dei Fiori Coastal Park", was created by the Liguria Region and the company Area 24 SpA., for a development of 24 km.

Since 2016, the next section San Lorenzo al Mare/Andora has been dismissed, with the gradual activation of the projects in the municipalities of San Lorenzo al Mare, Imperia, Diano Marina, Cervo, San Bartolomeo al Mare and Andora. In 2018, with the signing of the Framework Agreement with the municipalities, the Region of Liguria, RFI and FSSU, it was decided the valorization of all disused railway areas and the creation, in continuity with the Ciclovia dei Fiori (Flower Cycle Route), of a cycle/pedestrian path in western Liguria, to complete a route extended for 44 km overall.

The areas reallocated to bicycle and pedestrian routes have been mapped out as part of the Tyrrhenian Cycle Path, a project that runs between Ventimiglia and Civitavecchia and is part of a broader project promoted by the Ministry of Infrastructure and Transport and the Ministry of Artistic, Cultural and Tourist Heritage for the construction of 6,000 kilometres of cycle paths through Italy's most beautiful landscapes, known as the "National System of Tourist Cycle Paths".

In Liguria, the route will cross 77 municipalities and three Natural Parks, connecting the city of Sarzana to the French border.

IMPERIA

PORTO MAURIZIO

total surface area
4.000 m²

gross floor area
2.500 m²

existing buildings
1.250 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione ferroviaria

Porto Maurizio è ubicato nel ponente ligure ed è località di interesse storico e turistico che dall'entroterra si sviluppa verso la marina, tra le più belle della riviera, per spiagge e mare.

Le aree disponibili alla trasformazione insistono sulla tratta a binario unico della ferrovia Genova-Ventimiglia dismessa a partire dal 2001 e sono oggi funzionali alla realizzazione della "ciclovia Tirrenica" tra Ventimiglia (IM) e Civitavecchia (RM).

L'ambito dell'ex stazione ferroviaria si estende per circa 4.000 mq ed è situato su un rilevato ferroviario. Attraverso un sottopasso, che supera la via Aurelia, si raggiungono le zone del porto in cui insistono il Museo navale, l'area sportiva San Lazzaro, la sede della Guardia di Finanza e Capitaneria di Porto di Imperia. 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 mq di cui 1.250 mq circa già esistenti.

Former railway station

Porto Maurizio is located in the west of Liguria and is a town of historic and tourist interest that extends from the hinterland towards the marina, among the most beautiful on the Riviera, known for its beaches and sea.

The areas available for transformation focus on the single-track section of the Genoa-Ventimiglia railway, which has been abandoned since 2001 and is now being repurposed for the construction of the "Tirrenica cycle route" between Ventimiglia (IM) and Civitavecchia (RM).

The former railway station area spans about 4,000 sqm and is situated on a railway embankment. Through an underpass that crosses Via Aurelia, one can access the port areas where the Naval Museum, the San Lazzaro Sports area, the Guardia di Finanza Headquarters, and the Imperia Port Authority are located. The urban planning variant agreed upon with the Municipal Administration proposes designating the entire station area for tourist accommodation, including the former freight warehouse and smaller structures such as the former newsstand and luggage storage, totaling about 2,500 sqm, of which approximately 1,250 sqm already exists.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- **Tourism and Hospitality**
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

DIANO MARINA

total surface area
5.000 m²

gross floor area
3.000 m²

existing buildings
1.560 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione ferroviaria

La cittadina ubicata nel ponente ligure in provincia di Imperia è località di grande attrattività turistica fin da fine Ottocento, in particolare per la spiaggia lunga oltre 3 km. Le aree disponibili alla trasformazione insistono sulla tratta a binario unico della ferrovia Genova-Ventimiglia dismessa a partire dal 2001 e sono oggi funzionali alla realizzazione della "ciclovia Tirrenica" tra Ventimiglia (IM) e Civitavecchia (RM).

Ad agosto 2023 è stato approvato dal Comune il progetto per la "Ciclovia Tirrenica" nel territorio di Diano Marina. L'area, compresa l'ex stazione ed un magazzino merci, si estende per circa 5.000 metri quadrati di superficie totale e si trova all'interno della zona rossa del Piano di Bacino - Ambito 7 Dianese.

Assieme al progetto di mobilità dolce, dopo uno studio condotto dal Comune sulle opportunità di trasformazione, è emersa l'ipotesi di destinare i volumi delle strutture esistenti a funzioni commerciali, con annesso parcheggio. Questo comporterà uno sviluppo totale di circa 3000 metri quadrati, compresi gli edifici esistenti.

Former railway station

The town located in the west of Liguria in the province of Imperia has been a major tourist attraction since the late nineteenth century, especially for its beach, which stretches over 3 km. The areas slated for transformation are situated along the single-track section of the Genoa-Ventimiglia railway, which has been abandoned since 2001 and is now being repurposed for the construction of the "Tirrenica cycle route" between Ventimiglia and Civitavecchia (RM).

In August 2023, the plan for the "Tirrenica Ciclovia" within the territory of Diano Marina was approved by the Municipality of Diano. The area, which includes the former station and a warehouse, spans about 5,000 sqm in total and is located within the red area of the Basin Plan - Area 7.

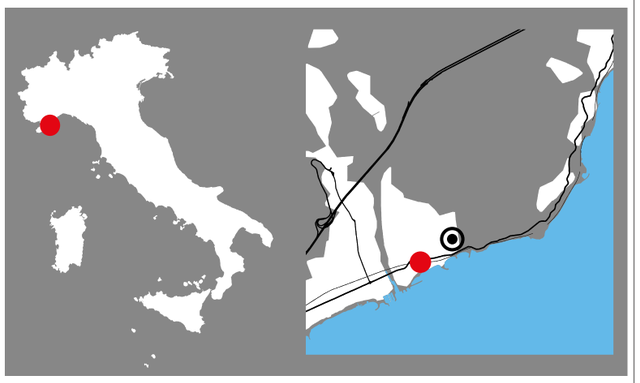
In conjunction with the soft mobility project, a study conducted by the Municipality on transformation opportunities revealed the possibility of repurposing the volumes of the existing structures for commercial uses, complete with parking facilities. This redevelopment is expected to result in a total development of about 3,000 sqm, including existing buildings.

Urban uses

- Residential
- **Retail**
- **Office**
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

CERVO

total surface area
5.000 m²
existing buildings
1.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione ferroviaria

La cittadina ubicata nel ponente ligure in provincia di Imperia è località di interesse storico e turistico, ai piedi del colle Cervo di fronte al mare.

Le aree disponibili alla trasformazione insistono sulla tratta a binario unico della ferrovia Genova-Ventimiglia dismessa a partire dal 2001 e sono oggi funzionali alla realizzazione della "ciclovia Tirrenica" tra Ventimiglia (IM) e Civitavecchia (RM).

Allo stato attuale lo storico fabbricato viaggiatori di fine Ottocento è sede della Polizia locale. L'indirizzo urbanistico attualmente in fase di definizione prevede per le aree ferroviarie dismesse di Cervo una destinazione ad uffici e/o terziario.

Former railway station

The town, located in the western part of Liguria in the Province of Imperia, is a place of historical and tourist interest, situated at the foot of the Cervo hill facing the sea.

The areas available for transformation are situated along the single-track section of the Genoa-Ventimiglia railway, which has been decommissioned since 2001 and is now being repurposed for the creation of the "Tirrenica cycle route" between Ventimiglia (IM) and Civitavecchia (RM).

Currently, the historic passenger building from the late nineteenth century is the headquarters of the local police. The urban planning direction currently being defined envisions a commercial and office use for the abandoned railway areas of Cervo.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ANDORA

total surface area
8.140 m²
gross floor area
3.600 m²
existing buildings
3.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione ferroviaria

La cittadina ubicata nel ponente ligure in provincia di Savona è località di interesse storico e turistico che dall'entroterra si sviluppa verso la marina, tra le più belle della riviera per spiagge e mare.

Le aree disponibili alla trasformazione insistono sulla tratta a binario unico della ferrovia Genova-Ventimiglia dismessa a partire dal 2001e sono funzionali alla realizzazione della "ciclovia Tirrenica" tra Ventimiglia (IM) e Civitavecchia (RM).

Oltre alle aree per 8140 mq circa, sono disponibili superfici per circa 3.000 mq corrispondenti ai vecchi magazzini e uffici ferroviari. Da luglio 2023 è stata avviata una intesa tra Ferrovie e Regione per la promozione di un Accordo di Programma per la trasformazione della aree lungo il tracciato ferroviario dismesso San Lorenzo al Mare – Andora. L'ipotesi di variante urbanistica, in corso di approvazione, prevede la creazione di una struttura ricettiva di circa 3.000 metri quadrati con piscina e un'area commerciale di circa 600 metri quadrati.

Former railway station

The town, located in the west of Liguria in the province of Savona, is a place of historical and tourist interest that extends from the hinterland to the marina, which is among the most beautiful on the Riviera for its beaches and sea.

The areas available for transformation are situated along the single-track section of the Genoa-Ventimiglia railway, abandoned since 2001, and are now being repurposed for the construction of the "Tirrenica cycle route" between Ventimiglia and Civitavecchia (RM).

In addition to the areas covering about 8,140 sqm, there are spaces totaling around 3,000 sqm corresponding to the old warehouses and railway offices. Since July 2023, a Memorandum of Understanding is in progress between the Railways and the Region to promote an agreement for the transformation of the areas along the abandoned railway track between San Lorenzo al Mare and Andora. The proposed urban variant, currently under approval, envisages the creation of tourist accommodations covering about 3,000 sqm with a swimming pool and a commercial area of about 600 sqm.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

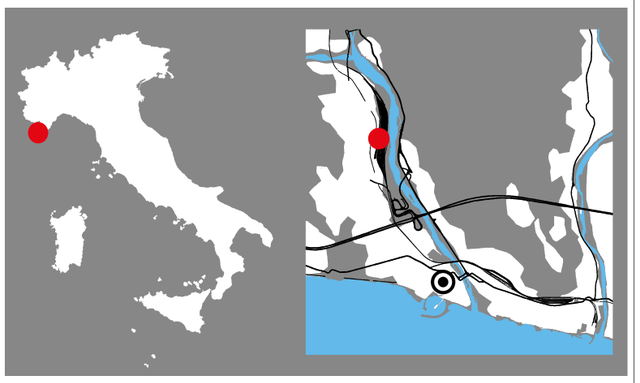
VENTIMIGLIA

PARCO ROJA

total surface area
285.000 m²

gross floor area
256.000 m²

existing buildings
30.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

La città di Ventimiglia, nota anche come "la porta occidentale d'Italia", "la Città di confine" o "la Porta Fiorita d'Italia", intrattiene forti rapporti economici e sociali con la vicina Costa Azzurra, in particolare Montecarlo che è a pochi chilometri. Il turismo e il commercio la rendono la città più movimentata della provincia dal punto di vista dei traffici ferroviari, stradali e autostradali.

L'area disponibile alla trasformazione si estende per circa 30 ettari, di cui.115.000 mq circa di proprietà del Gruppo FS e 170.000 mq circa di proprietà del Demanio, con una conformazione allungata e pianeggiante, a est del fiume Roja.

Allo stato attuale sono presenti il fascio dei binari dello scalo ferroviario dismesso e alcuni fabbricati in buone condizioni. L'intervento prevede la realizzazione di 145.000 metri quadrati di superficie commerciale e 81.000 metri quadrati di superficie produttiva. Lo spazio è congeniale anche per uso logistico.

Former railway yard

The city of Ventimiglia, also known as "the western gate of Italy", "the border city" or "the Porta Fiorita d'Italia", has strong economic and social relations with the nearby Côte d'Azur, in particular with Montecarlo which is a few kilometers. Tourism and commerce make it the busiest city in the province from the point of view of rail, road and motorway traffic.

The area available for the transformation covers about 30 hectares, of which about 115,000 square meters owned by the FS Group and 170,000 square meters owned by the State Property, with an elongated and flat shape, east of the river Roja.

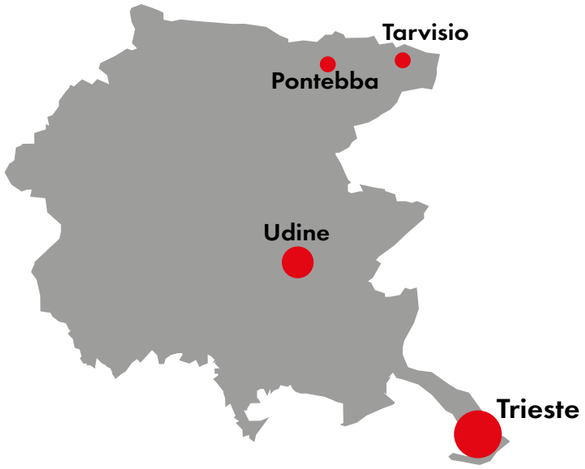
At present there are the beam of the tracks of the abandoned railway yard and some buildings in good condition. The project involves the construction of 145,000 sqm of commercial area and 81,000 sqm of production area. The space is also suitable for logistic uses..

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

04. Friuli Venezia-Giulia

- TRIESTE/Guardiella
- UDINE/Gervasutta
- UDINE/Via Buttrio
- UDINE/Via Cernaia
- UDINE/Via Giulia
- PONTEBBA/Laglesie San Leopoldo
- TARVISIO/
- TARVISIO/



Trieste

TRIESTE
GUARDIELLA

total surface area
16.833 m²
existing buildings
857 m²

preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex stazione

L' area si trova in fregio alla linea ferroviaria in zona collinare, al di fuori del centro urbano. L'accesso carrabile all'area avviene da Via Masaccio. La zona è ben collegata tramite via Miramare all'autostrada Venezia-Udine. La zona è inoltre ben collegata con la rete viaria comunale..

La proprietà consiste in un'ampia area con sovrastante l'ex stazione ferroviaria e alcuni fabbricati accessori..Realizzata nel XIX secolo durante l'era dell'Impero austro-ungarico, la stazione di Guardiella fu inaugurata nel 1876 e ha svolto un ruolo fondamentale nel collegare l'entroterra austro-ungarico con il porto di Trieste, un importante porto marittimo sull'Adriatico.

Il lotto presenta una superficie fondiaria di circa 17.000 mq. Sull'area insistono alcuni fabbricati realizzati dei primi del '900, il principale con destinazione ad alloggi, oltre al fabbricato della ex stazione. La superficie complessiva è di mq 16.833. Data la sua ubicazione, le caratteristiche edilizie impreziosite dall'ampio polmone verde di proprietà, l'asset risulta avere una vocazione principalmente residenziale..

Former station

The area is located next to the railway line in the hilly area, outside the urban center. Access to the area is via Masaccio. The area is well connected through via Miramare to the Venezia-Udine highway. The area is also well connected with the municipal road network.

The property consists of a large area overlooking the former railway station and some ancillary buildings. Built in the nineteenth century during the era of the Austro-Hungarian Empire, the Guardiella station was inaugurated in 1876 and played a key role in connecting the Austro-Hungarian hinterland with the port of Trieste, an important seaport on the Adriatic.

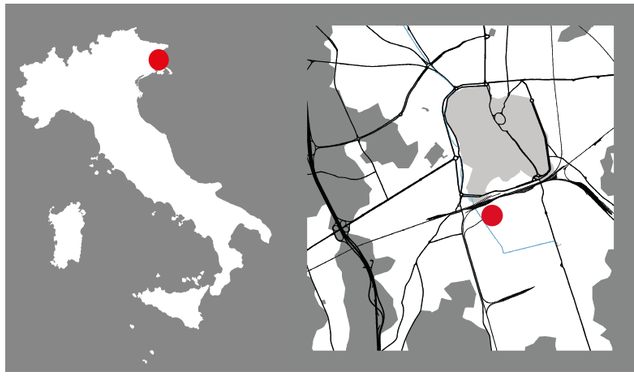
The lot has a land area of about 17,000 sqm. On the area there are some buildings of the early.Nineties, the main for accommodation, in addition to the building of the former station. The total area is 16,833 sqm. Given its location, the building features embellished by the large green lung of the property, the asset is mainly residential..

Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

UDINE
GERVASUTTA

total surface area
13.860 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex scalo ferroviario

L'immobile denominato "Scalo Gervasutta", è ubicato nel Comune di Udine, tra le vie Calatafimi, Marsala e Gervasutta.

L'asset è accessibile direttamente dalla via Marsala e dalla via Gervasutta con possibilità di creare ulteriori accessi dalla via Calatafimi.

L'asset è completamente recintato ed è costituito da un'area pianeggiante di forma rettangolare.per una superficie complessiva di mq 13.860, parzialmente asfaltata e con la presenza di binari e traversine. Sull'area è presente unicamente un piano caricatore di circa 1.350 mq.

Data la sua ubicazione e le caratteristiche.edilizie, l'asset risulta essere idoneo all'insediamento di un'area adibita a parcheggio e usi industriali/artigianali/logistici.

Former railway yard

The property called "Scalo Gervasutta", is located in the Municipality of Udine, between Calatafimi, Marsala and Gervasutta streets.

The asset is directly accessible from Via Marsala and Via Gervasutta with the possibility of creating additional access from Via Calatafimi.

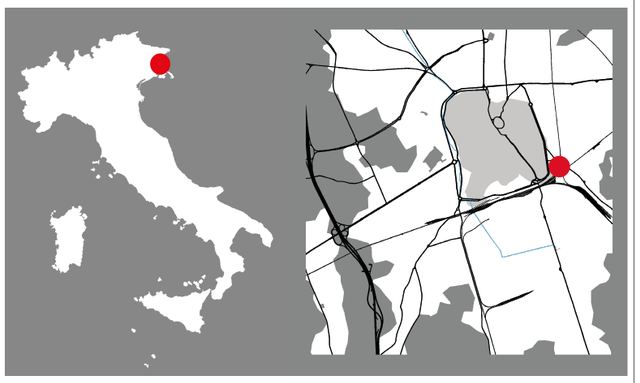
The asset is completely fenced and consists of a flat rectangular area for a total area of 13,860 sqm, partially paved and with the presence of tracks and sleepers. On the area there is only a loading floor of about 1, 350 sqm.

Given its location and building characteristics, the asset is suitable for the establishment of an area used for parking and industrial/ craft/ logistical uses.

Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

UDINE
Via BUTTRIO

total surface area
10.638 m²
existing buildings
4.306 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex Officina Manutenzione Rotabili

L'asset è ubicato nella prima periferia di Udine a breve distanza dal centro cittadino ad est della stazione, in un contesto a carattere residenziale e terziario. L'accessibilità stradale.avviene da via Buttrio. La tangenziale che conduce all'autostrada A23 dista circa 3 km. L'asset è inoltre raccordabile alla rete ferroviaria mediante autorizzazione da parte di RFI.

L'asset si estende su un'area di forma triangolare per 10.638 mq, sulla quale sono stati edificati n. 8 corpi di fabbrica, tra cui un ex capannone per la manutenzione del materiale rotabile dotato di binari e fossa di ispezione..L' area di pertinenza si estende per 5.818 mq con pavimentazione in cemento..

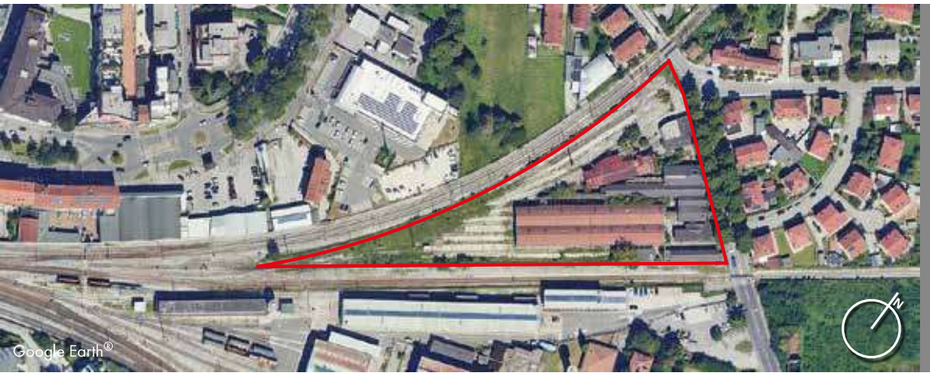
Data la sua ubicazione e le caratteristiche geometriche ed edilizie, l'asset risulta essere idoneo all'insediamento di attività industriali, attività di manutenzione del materiale rotabile,.alla logistica ferroviaria. In aggiunta potrebbe accogliere servizi, attività artigianali, commercio al dettaglio, logistica di primo e ultimo miglio.

Former rolling stock maintenance workshops

The asset is located on the outskirts of Udine, a short distance from the city centre to the east of the station, in residential and tertiary context. Road access is via Buttrio. The ring road leading to the A23 motorway is about 3 km away. The asset shall also be connectable to the railway network by authorisation from the railway network manager.

The asset covers an area of triangular shape for 10,638 sqm, on which were built no. 8 buildings, including a former warehouse for the maintenance of rolling stock equipped with rails and inspection pit..The area of relevance extends to 5,818 sqm and has concrete pavements..

Given its location and geometric and building characteristics, the asset is suitable for the establishment of industrial activities, maintenance activities of rolling stock, to railway logistic. In addition it could accommodate services, crafts, retail, first and last mile logistics.

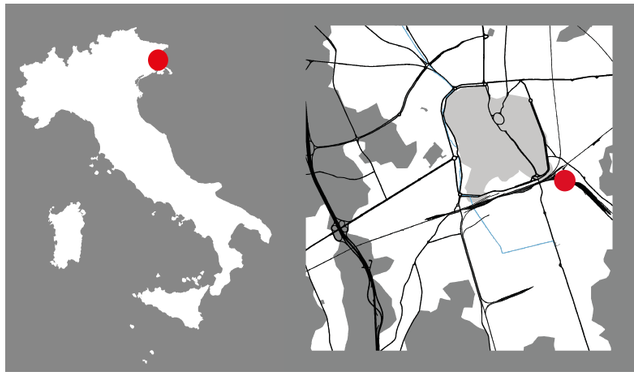


Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

UDINE
Via CERNAIA

total surface area
3.691 m²
existing buildings
1.517 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex DLF

Il complesso immobiliare è ubicato in via Cernaia, nella prima periferia della città e 5 minuti dalla stazione ferroviaria di Udine. L'asset si trova in una posizione strategica, vicina a diverse attrazioni e punti di interesse di Udine..

La zona di Via Cernaia è facilmente accessibile viabilisticamente ma anche a piedi, in bicicletta o con mezzi pubblici, oltre che in treno per la.vicinanza alla stazione ferroviaria di Udine a soli 400 metri.

L'accesso al complesso è garantito da una doppia entrata: una dedicata al traffico veicolare e l'altra riservata ai pedoni. E' presente una struttura di forma poligonale ex.sede per il DLF. Sono presenti un ampio bocciodromo coperto, un edificio attrezzato per funzioni di mensa e cinema, un ulteriore edificio su un unico piano, progettato e attrezzato per ospitare attività.... ricreative..

Former DLF

The real estate complex is located in Via Cernaia, in the in the first periphery of the city.and 5 minutes from the railway station of Udine. The asset is located in a strategic position, close to several attractions and points of interest of Udine..

The area of Via Cernaia is easily accessible by road but also on foot, by bike or by public transport, as well as by train to the Udine train station just 400 meters.

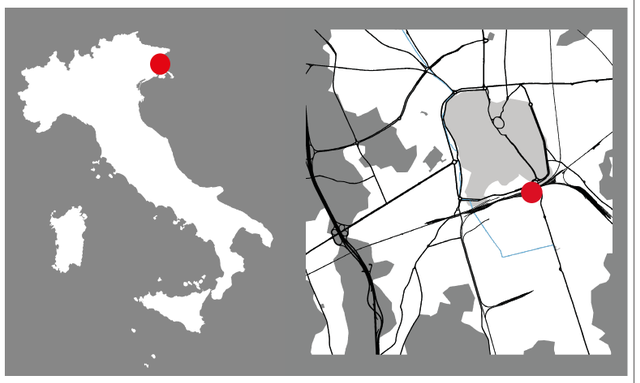
Access to the complex is guaranteed by a double entrance: one dedicated to vehicular traffic and the other reserved for pedestrians. There is a polygonal structure that used to host the DLF. There is a large covered bowling alley, a building equipped for canteen and cinema functions, an additional building on one floor, designed and equipped to accommodate recreational activities..

Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

UDINE

Via GIULIA

total surface area
22.875 m²
existing buildings
8.758 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex Officina Manutenzione Rotabili.

L'asset è ubicato nella prima periferia di Udine a breve distanza dal centro cittadino a sud-est della stazione, in un contesto a carattere residenziale e terziario. L'accessibilità stradale avviene da via Giulia. La tangenziale che conduce all'autostrada A23 dista circa 3 km. L'asset è inoltre raccordabile alla rete ferroviaria mediante autorizzazione da parte di RFI.

Nel dettaglio l'asset si estende su un'area di 22.800 mq di cui 8.700 mq coperti. Esso si compone complessivamente di 13 edifici di cui un ex ferrotel, una ex centrale elettrica e per la restante parte da edifici adibiti a officine e depositi. Le porzioni non edificate sono principalmente ricoperte da manto bituminoso.

Data la sua ubicazione e le caratteristiche geometriche e edilizie, l'asset risulta essere idoneo all'insediamento di attività industriali, attività di manutenzione del materiale rotabile, alla logistica ferroviaria. In aggiunta potrebbe accogliere servizi, attività artigianali, commercio al dettaglio, logistica di primo e ultimo miglio.

Former rolling stock maintenance workshops

The asset is located on the outskirts of Udine, a short distance from the city centre to the south-east of the station, in a predominantly residential and tertiary context. Road access is via Giulia. The ring road leading to the A23 motorway is about 3 km away. The asset shall also be connectable to the railway network by authorisation from the railway network manager.

In detail, the asset covers an area of 22,800 sqm of which 8,700 sqm covered with buildings. It consists of a total of 13 buildings, including a former ferrotel, a former power plant and the remainder of buildings used as workshops and depots. Unbuilt portions are mainly covered with bituminous mantle.

Given its location and geometric and building characteristics, the asset is suitable for the establishment of industrial activities, maintenance activities of rolling stock, and anything else related to rail transport. In addition, it could accommodate services, crafts, retail, first and last mile logistics. The asset will be sold as is.

Urban uses

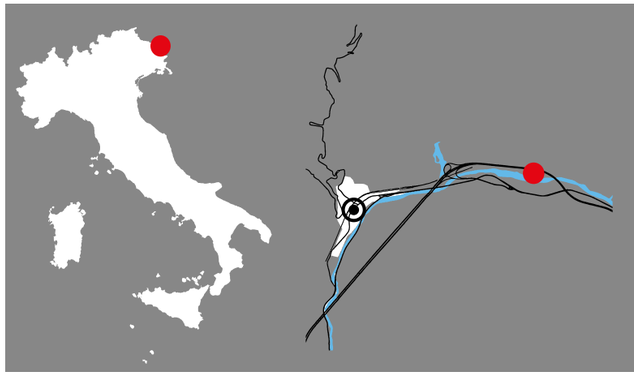
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PONTEBBA

LAGLESIE SAN LEOPOLDO

total surface area
1.000 m²
existing buildings
374 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione ferroviaria

L'asset è ubicato nel comune di Pontebba presso l'ex stazione ferroviaria di Laglesie San Leopoldo, nella Val Canale che separa le Alpi Carniche dalle Alpi Giulie. L'area è ubicata nella frazione di San Leopoldo, a nord del centro abitato. Il contesto è montano con terreni liberi e non coltivati, con alcuni fabbricati a destinazione residenziale. L'accessibilità con i mezzi avviene dalla Strada Statale 13 "Pontebbana" e dalla autostrada A23 Alpe-Adria..

L'asset è composto dall'ex fabbricato viaggiatori di Laglesie San Leopoldo posto a ridosso dell'ex linea ferroviaria "Pontebbana" sulla quale è stata realizzata la ciclovia Alpe-Adria che collega Salisburgo a Grado. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra di cui il primo destinato ad alloggi più piano interrato e sottotetto. Completa la proprietà un'area esterna pertinenziale di 980 mq.

Data la sua posizione a ridosso di una delle più belle e suggestive ciclovie italiane e le caratteristiche edilizie, l'asset si presta allo sviluppo di attività commerciali-ricettive legate al cicloturismo..

Former railway station

The asset is located in the municipality of Pontebba by the former railway station of Laglesie San Leopoldo,.in the Val Canale that separates the Carnic Alps from the Julian Alps. The area is located in the hamlet of San Leopoldo, northwards from the town. The context is mountaned mainly characterized by free and uncultivated land, with some presence of residential buildings Access by public transport is via the State Road 13 "Pontebbana" and the A23 Alpe-Adria motorway.

The asset consists of the former passenger building of Laglesie San Leopoldo located near the former railway line "Pontebbana" on which was built the Alpe-Adria cycle route that connects Salzburg to Grado. The building is spread over two floors above ground of which the first intended for accommodation plus basement and attic. The property includes an outdoor area of 980 sqm.

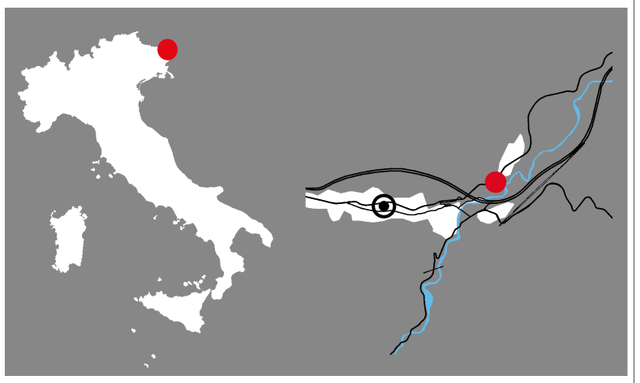
Given its location close to one of the most beautiful and evocative Italian cycling routes and the building characteristics, the asset lends itself to the development of commercial-receptive activities related to cycling tourism.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

TARVISIO

total surface area
3.265 m²
existing buildings
1.377 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex Colonia

Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Tarvisio,.a pochi chilometri dal Confine con l'Austria. Tarvisio fa parte di un comprensorio turistico invernale con presenza di strutture sportive, alberghiere e di servizio. Il contesto dove è ubicato l'immobile è residenziale. L'asset è accessibile da via Principe di Piemonte e da via Salita Cesare Augusto.

Il Comune di Tarvisio ha un buon livello di infrastrutture e servizi: sono presenti le scuole d'obbligo primario e secondario, la biblioteca, servizi di trasporto pubblico, negozi al dettaglio e altre attività commerciali. L'asset si compone di tre corpi di fabbrica: ex palestra su un unico piano fuori terra di 280 mq; unedificio su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato e ammezzato, per totali 1.097 mq con sei appartamenti, locali bar ex DLF, spogliatoi della palestra,.cantine; un edificio storicamente era adibito a locale commerciale.

Il corpo di fabbrica principale si presta.ad uno sfruttamento residenziale; i corpi di fabbrica secondari possono essere adibiti ad attività commerciali..

Former Colony

The building is located on the outskirts of the municipality of Tarvisio, a few kilometers from the State Border with Austria. Tarvisio is part of a winter tourist area with the presence of sports facilities, hotels and service. The co.. ntext where the property is located is characterized by residential buildings. The Asset is accessible from via Principe di Piemonte and via Salita Cesare Augusto.

The Municipality of Tarvisio has a good level of infrastructure and services, there are primary and secondary schools, library, public transport services, retail stores and other retail businesses. The asset consists of three buildings: former gym on one floor above ground of 280 sqm; a building on four floors above ground, plus basement and mezzanine, for a total of 1.097 sqm with six apartments, bar premises ex DLF gym locker rooms,.cellars; a building historically was used as a commercial space.

The main factory cover is suitable for residential use; secondary factory covers may be used for commercial purposes.

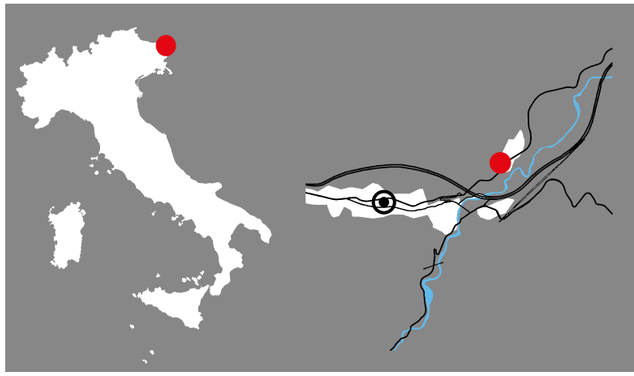
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

TARVISIO

total surface area
2.756 m²
existing buildings
1.695 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex Caserma

Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Tarvisio,.a pochi chilometri dal Confine con l'Austria. Tarvisio fa parte di un comprensorio turistico invernale con presenza di strutture sportive, alberghiere e di servizio. Il contesto dove è ubicato l'immobile è caratterizzato principalmente da fabbricati residenziali. L'asset è accessibile dalla "salita Cesare Augusto".

Il Comune di Tarvisio ha un buon livello di infrastrutture e servizi: sono presenti le scuole d'obbligo primario e secondario, la biblioteca, il trasporto pubblico, i negozi al dettaglio e altre attività commerciali. L'intero fabbricato è a pianta rettangolare su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, destinato originariamente a caserma per la polizia ferroviaria e successivamente ad uso turistico-alberghiero. La distribuzione vede al piano terra la.cucina, la mensa, il living etc.; ai piani superiori le.camere con servizi igienici; al piano interrato le cantine per un totale di circa 1.600 mq .

L'asset presenta caratteristiche edilizie che ben si prestano ad uno sfruttamento residenziale..

Former Police Station

The building is located on the outskirts of the municipality of Tarvisio,.a few kilometers from the State Border with Austria. Tarvisio is part of a winter tourist area with the presence of sports facilities, hotels and service. The context where the property is located is mainly characterized by residential buildings: condominiums and single-family homes. The asset is accessible from the "Cesare Augusto climb".

The Municipality of Tarvisio has a good level of infrastructure and services: the primary and secondary schools, the library, the public transport, retail stores. The whole building has a rectangular plan on three floors above ground, as well as a basement, originally intended as a barracks for the railway police and then for tourist-hotel use. The distribution sees on the ground floor premises the.kitchen, the canteen,.the living room etc.; on the upper floors rooms with toilets; on the basement the cellars for a total of about 1,600 sqm.

The asset has building characteristics that are well suited to residential exploitation.

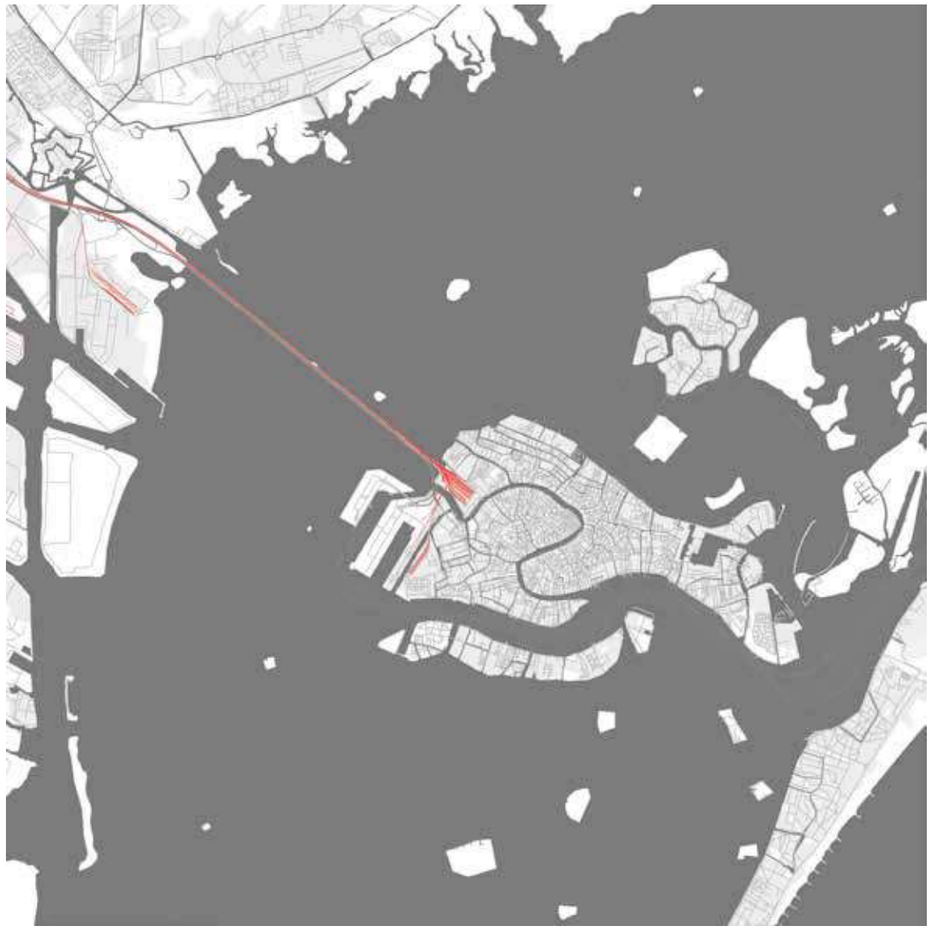
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

05. Veneto

- VENEZIA-MESTRE/Viale Stazione
- VENEZIA-MESTRE/Via Trento

Venezia



SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

VENEZIA-MESTRE

Viale Stazione

total surface area
8.884 m²

gross floor area
14.000 m²

existing buildings
813 m²

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

38% GREEN

Lotto Stazione

La rigenerazione urbana e edilizia che interessa il lotto adiacente alla stazione ferroviaria di Venezia Mestre costituisce parte del più ampio processo di trasformazione dell'ambito di stazione, configurandolo quale nuova polarità urbana della città di Venezia.

Nell'ottica delle funzioni ivi previste, il lotto diverrà parte iconica dell'ambito di stazione con architetture e spazi urbani di grande qualità e sarà raccordato con il quartiere di via Ulloa (oggetto di sviluppo immobiliare privato) attraverso una passerella aerea che permetterà di sovrappassare i binari ferroviari.

Sarà possibile realizzare un edificio a torre (25/30 piani), mediante presentazione di un permesso a costruire, caratterizzato da nuove destinazioni ricettive, commerciali e terziarie (14.000 mq di SLP) per un'altezza massima di 100 metri.

Punto di forza del lotto è la sua posizione accanto alla nuova stazione ferroviaria, che si configura come porta di accesso dalla terraferma alla laguna, efficacemente collegata con tutti i sistemi di trasporto pubblico locale e con l'Alta Velocità.

Lot Station

The urban and building regeneration involving the area next to the Venezia Mestre railway station is part of the broader process of transformation of the station area, shaping it as a new urban polarity of the city of Venice.

In terms of the functions envisaged there, the lot will become an iconic part of the station area with high quality architecture and urban spaces, and will be connected with the Via Ulloa district (a private real estate project) by an overhead footbridge that will overpass the railway tracks.

It will be possible to construct a tower building (25/30 floors), through the submission of a building permit, characterised by new receptive, commercial and tertiary uses (14,000 sqm of SLP) for a maximum height of 100 metres.

The lot's advantage is its position next to the new railway station, which is configured as a gateway from the mainland to the lagoon, effectively connected with all local public transport systems and with the high-speed train.

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

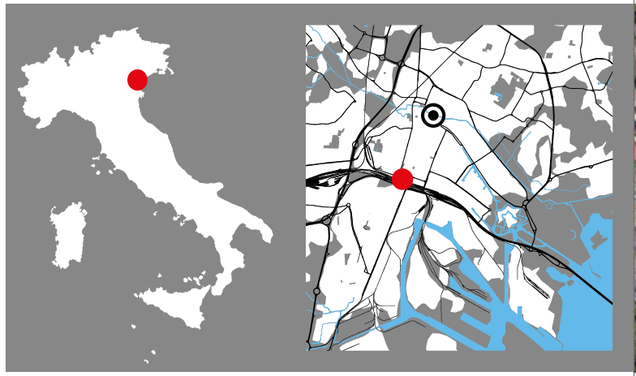
VENEZIA-MESTRE

Via Trento

total surface area
65.790 m²

gross floor area
21.500 m²

existing buildings
736 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

32% GREEN

Ex scalo ferroviario

L'ex scalo ferroviario di via Trento, adiacente alla stazione, ha una estensione 65.000 metri quadrati, che sono inseriti un contesto già ben sviluppato dal punto di vista infrastrutturale..L'area è parte dell'Accordo di Programma, che mira alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione delle aree adiacenti alla stazione di Venezia Mestre.

Attraverso l'elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sarà possibile sviluppare nuovi volumi con una destinazione mista, principalmente funzioni residenziali, commerciali e funzioni complementari alla residenza.

La superficie lorda delle nuove costruzioni sarà di 21.500 metri quadrati.

Former railway yard

The former railway yard of Via Trento, adjacent to the station, has an extension of 65,000 sqm, which are inserted a context already well developed from the infrastructure point of view. The area is part of the Agreement, which aims at the urban transformation and redevelopment of the areas adjacent to the Venice Mestre station.

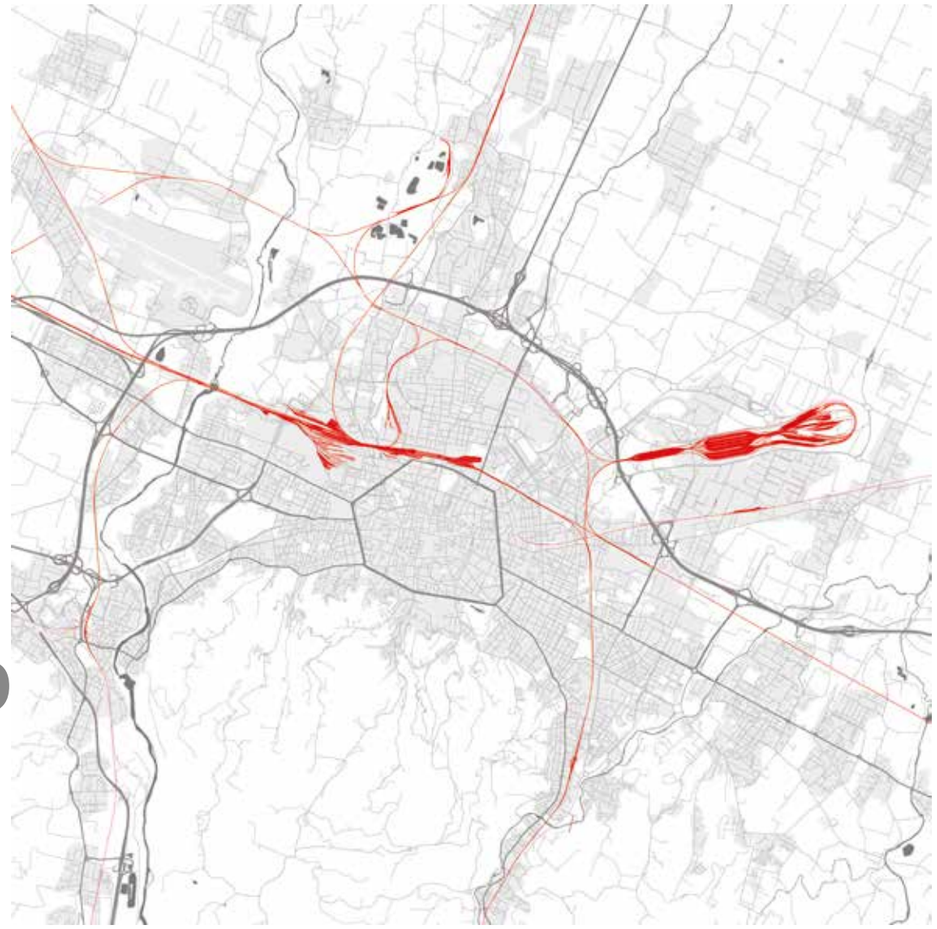
Through the elaboration of an Urban Implementation Plan, it will be possible to develop new volumes with a mixed use, mainly residential, commercial and complementary functions to the residence.

The gross area of the new buildings will be 21,500 sqm.

06. Emilia Romagna

- BOLOGNA/Ravone - Prati
- BOLOGNA/Ravone
- BOLOGNA/San Donato
- BOLOGNA/Bertalia - Lazzaretto..

Bologna



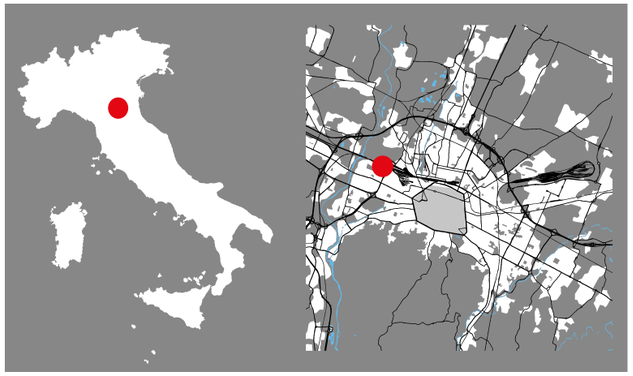
BOLOGNA

RAVONE - PRATI

total surface area
93.950 m²

gross floor area
48.800 m²

existing buildings
28.700 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

C40 - Prati di Caprara e OMV Ravone

L'area è localizzata nella parte nord ovest della città di Bologna a circa 3km dal centro città, in adiacenza alle ex aree militari di Prati di Caprara. Il sito è stato candidato al concorso Reinventing Cities promosso dal network C40. Gli immobili sono ora utilizzati come scuola professionale, alloggi, ex officine e uffici di Trenitalia.

All'interno del comparto è prevista la realizzazione della nuova stazione SFM di Prati di Caprara. L'accessibilità è inoltre garantita.dalla fermata Lazzaretto del People Mover verso l'aeroporto, e dalla costruzione della linea rossa del tram. L'edificabilità complessiva è pari a 48.800 mq, comprensiva dell'eventuale recupero dell'esistente per usi direzionali, commerciali, coworking, spazi per attività culturali e creative, funzioni residenziali, con 30%.di social housing.

Nell'intorno sono in corso altri progetti di rigenerazione: il comparto Bertalia-Lazzaretto, in adiacenza al campus dell'UniBO; il distretto Ravone e le ex officine Sabiem. Il comparto è oggetto del Protocollo di Intesa del 25.03.2022, e sarà interessato da un futuro Accordo Operativo.

C40 - Prati di Caprara and OMV Ravone

The area is located in the north-west of the city of Bologna about 3km from the city center, adjacent to the former military areas of Prati di Caprara. The site was nominated for the Reinventing Cities competition promoted by the C40 network. The properties are now used as vocational school, housing, former workshops and offices of Trenitalia.

Inside the section it will be built the new station SFM of Prati di Caprara. Accessibility is also guaranteed by the Lazzaretto stop of the People Mover to the airport, and by the red line of the tram. The total buildability is equal to 48,800 sqm, including the possible recovery of the existing for managerial, commercial, coworking, spaces for cultural and creative activities, residential functions with 30% of social housing.

Other regeneration projects are in progress: the Bertalia-Lazzaretto section, adjacent to the UniBo campus; the regeneration of the Ravone district, the recovery of the former Sabiem workshops. The section is object of the the Memorandum of Understanding of 03.25.2022, and will be interested by a future Operational Agreement.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BOLOGNA

RAVONE

total surface area
52.000 m²

gross floor area
21.000 m²

existing buildings
7.200 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'asset si colloca a nord-ovest del centro di Bologna, con ottime condizioni di accessibilità per la vicinanza con la circonvallazione e con le direttrici di penetrazione urbana di collegamento alla tangenziale di Bologna..La stazione ferroviaria e l'aeroporto internazionale di Bologna distano circa 2 e 10 Km.

Storicamente utilizzato come magazzino e deposito a servizio delle attività ferroviarie, l'asset comprende 8 fabbricati che non presentano requisiti di interesse culturale ai sensi del D.Lgs n.42/2004. La superficie lorda è di circa 7.200 mq con possibilità di demolizione e ricostruzione verso gli usi terziari, commerciali, direzionali, residenziali. È ricompreso tra le aree ex Scalo Ravone, oggetto di riqualificazione a cura del Comune di Bologna, e il nuovo asse stradale di penetrazione ed attraversamento est-ovest.

L'asset è pianificato nel Piano urbanistico generale (PUG) con la previsione di possibile insediamento di diritti edificatori con le funzioni sopra indicate, in quantità da definire nell'ambito dell'accordo operativo attuativo.

Former railway yard

The asset is located to the north-west of the centre of Bologna, with excellent accessibility conditions due to its proximity to the ring road and the urban penetration routes connecting the ring road of Bologna. The railway station and the international airport of Bologna are about 2 and 10 Km.

Historically it has been used as a warehouse and warehouse serving the railway activities It houses 8 buildings for productive and warehouse already subjected that do not meet the requirements of cultural interest for the superintendence. The gross surface is about 7,200 sqm of area with the possibility of demolition and reconstruction towards commercial, directional, residential uses. It is included between the former areas Ravone Airport, subject to redevelopment by the City of Bologna, and the new road axis of penetration and east-west crossing.

The asset is planned in the General Town Planning Plan (PUG) with the forecast of building rights with the functions indicated above, in quantities to be defined under the implementing operational agreement.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

BOLOGNA

SAN DONATO

total surface area
550.000 m²
existing buildings
27.500 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario e OMR

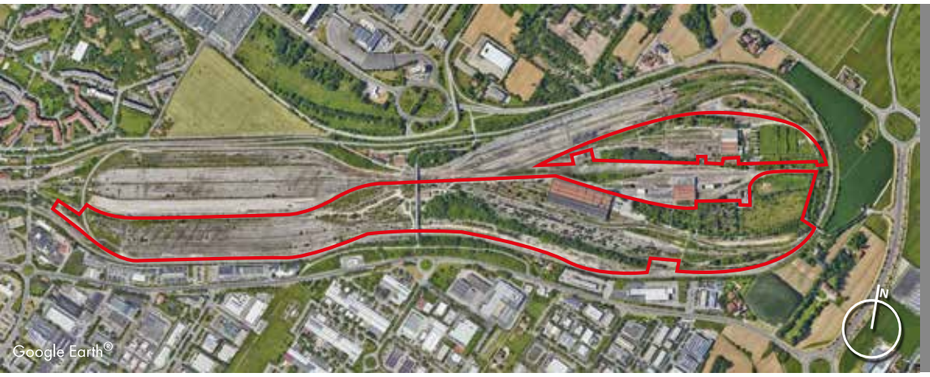
L'asset è composto da due aree: a sud l' area di proprietà Mercitalia e a nord l'area di proprietà Trenitalia denominata "OMR San Donato". Le aree sono ubicate nel quartiere San Donato di Bologna (BO), tra la città e il quartiere Pilastro. L'asset si estende dalla Tangenziale di Bologna fino al territorio comunale di Castenaso. L'accesso all'asset avviene da Via del Crocione 9-11. L'ex scalo è connesso attraverso la cosiddetta "cintura ferroviaria" con tutte le linee ferroviarie che convergono su Bologna. L'asset si trova a ridosso di un'area industriale ed in adiacenza al parco FICO, il grande parco tematico dedicato alla gastronomia ed al settore agroalimentare, a pochi passi dall'autostrada E45.

I fabbricati esistenti sono in disuso. Due edifici importanti, in passato destinati a officine, hanno grandi portali per l'accesso dei treni e coperture ad altezze elevate. Nell'area sono presenti inoltre edifici più piccoli che invece accoglievano uffici, depositi, spogliatoi, mensa, servizi. La superficie scoperta è caratterizzata dalla presenza di fasci di binari. Date le sue caratteristiche l'asset manifesta una vocazione logistico/produttiva.

Former railway yard and OMR

The asset consists of two areas: to the south the area owned by Mercitalia and to the north the area owned by Trenitalia called "OMR San Donato". The areas are located in the San Donato district of Bologna (BO), between the city and the Pilastro district. The asset extends from the Bologna ring road to the municipal area of Castenaso. Access to the asset, is from Via del Crocione 9-11. The former railway yard is connected through the so-called "belt railway" with all the lines that converge on Bologna. The asset is located close to an industrial area and adjacent to the FICO park, the large theme park dedicated to gastronomy and the agri-food sector, a few steps from the E45 motorway.

Existing.buildings.are currently disused. Two large buildings, former "railway workshops", have big portals for the access of the trains and roofing at high heights. In the area there are also smaller buildings.which instead housed offices, storages, dressing rooms, canteens, services. The uncovered surface is characterized by the presence of bundles of tracks. Given its nature, with the presence of the railway infrastructure and the conformation of the existing buildings, the asset manifests a logistical/ productive vocation.



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BOLOGNA

BERTALIA - LAZZARETTO

total surface area
30.255 m²
gross floor area
4.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex sedime ferroviario

La proprietà è parte di una ricomposizione fondiaria, ubicata a nord ovest del centro cittadino di Bologna nella zona del Lazzaretto. L'accessibilità all'asset è ottima considerata la vicinanza con la circonvallazione, la stazione ferroviaria a circa 5 km e l'aeroporto internazionale di Bologna a 8 Km.

A seguito di stipula di Convenzione urbanistica con il Comune di Bologna, l'asset ha capacità edificatoria di circa 4.000 mq di superficie lorda con destinazione residenziale, anche convenzionata, e commerciale. Il Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica R5.3 – Bertalia Lazzaretto è in fase di attuazione con le opere di urbanizzazione primaria già cantierate. Risulta già attivo il servizio "people mover" di collegamento del comparto con la stazione AV e con l'aeroporto G. Marconi.

Il masterplan è esteso a un intero quadrante di città di circa 730.000 mq. dove sono previste residenze, sedi universitarie, uffici e commerciale oltre a grandi spazi per infrastrutture e attrezzature pubbliche tra cui parchi, parcheggi, percorsi ciclopedonali. Da evidenziare la vicinanza al polo universitario UNIBO e all'ospedale Maggiore.

Former railway line

The area is part of a development project located northwest of the city center of Bologna in the area known as the Lazzaretto The accessibility to the asset is excellent considering the proximity to the ring road, the railway station about 5 and the international airport of Bologna 8 Km.

Following the conclusion of the Urban Planning Agreement with the Municipality of Bologna, the asset has building capacity of approximately 4,000 sqm of gross surface area for residential, also affiliated, and commercial purposes. The detailed Public Initiative Plan R5.3 - Bertalia Lazzaretto is being implemented, with primary urbanisation works under construction. The "people mover" service connecting the compartment to the AV station and G. Marconi airport is already active.

The masterplan is extended to an entire city quadrant of about 730,000 sqm where are planned residences, university headquarters, offices and commercial as well as large spaces for infrastructure and public equipment including parks, parking, cycling paths. To highlight the proximity to the university UNIBO and the hospital Maggiore.

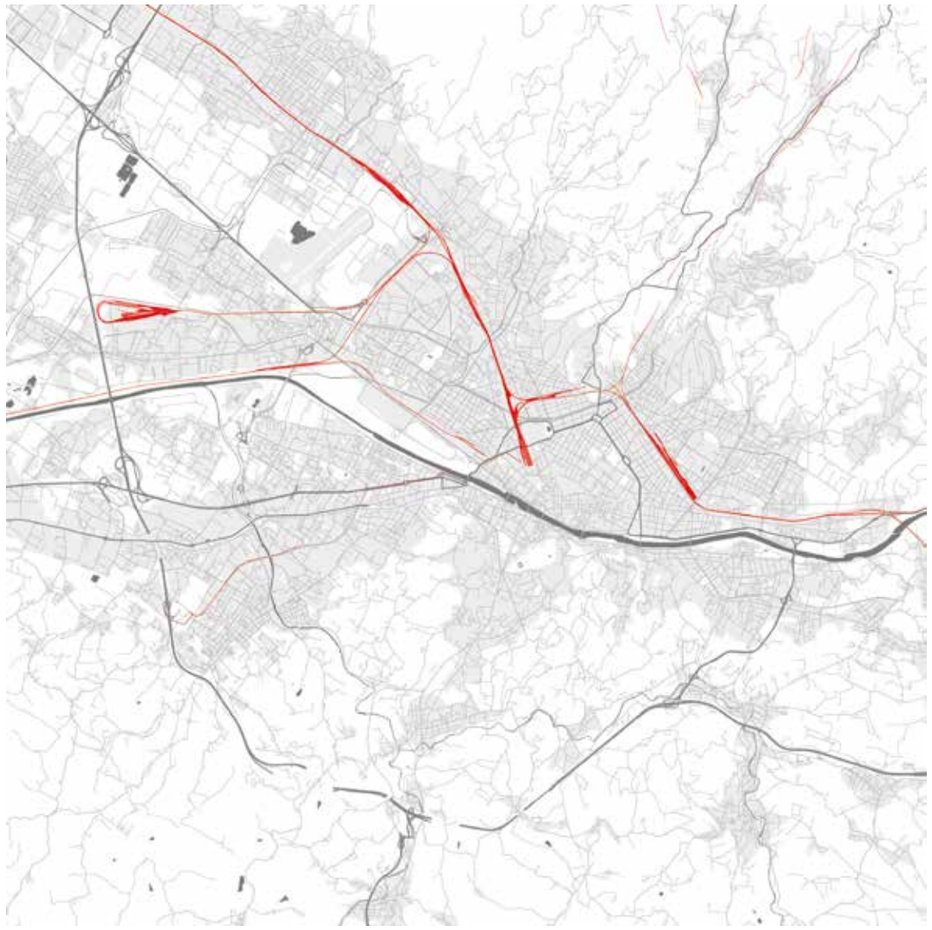
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

07. Toscana

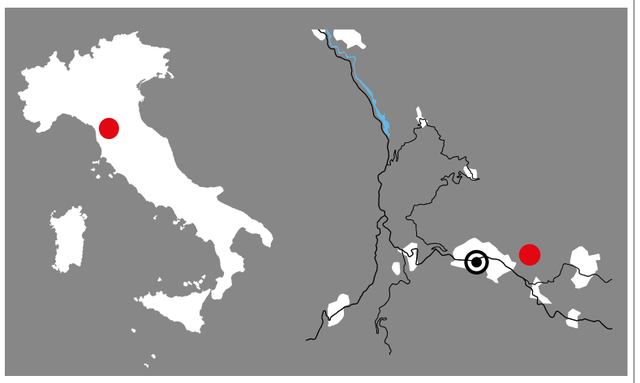
- SAN MARCELLO PITEGLIO/
- LUCCA/Piazza della Stazione
- PISA/San Giusto - San Marco
- PISA/Via Corridoni
- LIVORNO/San Marco
- CAPALBIO SCALO/
- AREZZO/Ambito Stazione

Firenze



SAN MARCELLO PITEGLIO

total surface area
72.000 m²
existing buildings
13.500 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex Colonia Montana

L'area di San Marcello Piteglio costituisce una delle più suggestive zone della Montagna Pistoiese, attraversata da alcuni itinerari dell'Ecomuseo della Montagna Pistoiese e con punti di interesse turistico. L'ex Colonia Montana di Pian di Doccia, si trova sulla strada provinciale Via della Battaglia al n. civ. 1236, che congiunge il capoluogo con la località Gavinana, ed è raggiungibile attraverso la linea di autobus extraurbani, Co.pit, fermata Doccia 2.

Il Complesso si estende su una vasta area verde con 8 edifici principali ed altri di servizio, per un totale di oltre 72.300 mq, prestandosi a soluzioni abitative tipo Senior Housing, RSA, Student Housing o turistico-ricettive. Il complesso immobiliare ricade nell'UTOE 3 - zona territoriale omogenea D - sottozona D4 – Attrezzature alberghiere e paralberghiere esistenti; parte dell'area pertinenziale è compresa nella sottozona E2 – agricola di rispetto ambientale.

Il Regolamento Urbanistico prevede, tramite la presentazione di un Piano di Recupero, l'insediamento di funzioni residenziali, turistico-ricettive e di servizio al turismo. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico e idrogeologico.

Former Children Colony

The area of San Marcello Piteglio is one of the most suggestive areas of the Pistoia Mountains,.crossed by some itineraries of the Pistoia Mountain Ecomuseum and with points of tourist interest. The former Colonia Montana of Pian di Doccia, is located on the provincial road Via della Battaglia at n. civ. 1236, which connects the capital with Gavinana, and can be reached through the suburban bus line, Co.pit, stop Doccia 2.

The Complex covers a large green area with 8 main buildings and service buildings, for a total of over 72,300 sqm, lending itself to housing solutions such as Senior Housing, RSA, Student Housing or tourist accommodation. The building complex falls under UTOE 3 - homogeneous territorial area D - subzone D4 - Existing hotel and hotel facilities; part of the pertinent area is included in subzone E2 - agricultural area of environmental respect.

The Urban Planning Regulation provides, through the presentation of a Recovery Plan, the settlement of residential, tourist-receptive and service to tourism. The area is subject to landscape and hydrogeological constraints.

Urban uses

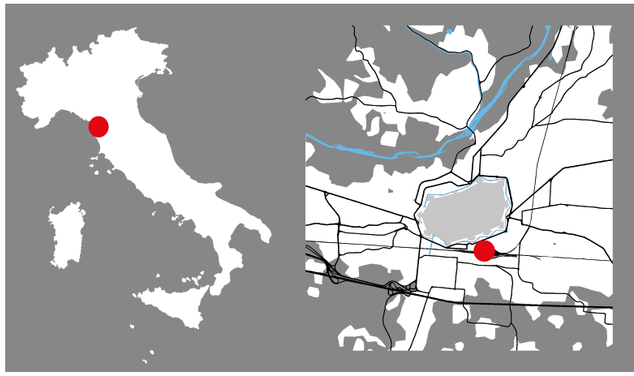
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

LUCCA

Piazza della STAZIONE

total surface area
41.500 m²
gross floor area
9.000 m²
existing buildings
2.100 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Comparto ferroviario A e B

L'area è localizzata nella parte sud-est della città di Lucca, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, delle circonvallazioni e del centro storico. Nell'intorno la destinazione è mista residenziale, commerciale e terziaria. L'accesso all'area avviene dalla pubblica Piazza Ricasoli e dalle vie Mazzini e Montegrappa. L'accessibilità pubblica è assicurata dalla stazione ferroviaria, dal parcheggio auto oltre all'attestazione di numerose linee del trasporto pubblico locale..

L'area è costituita da un piazzale libero su cui ricadono due Magazzini Merci e alcuni fabbricati minori..In sinergia con l'Amministrazione Comunale è in corso lo sviluppo di un progetto di rigenerazione che prevede un nodo di scambio intermodale, l'integrazione dei servizi di trasporto pubblico, spazi di sosta e parcheggio. Lo strumento urbanistico vigente prevede l'insediamento di nuove volumetrie nello scalo con un mix flessibile di funzioni insediabili..

È stata promossa dall'Amministrazione Comunale la realizzazione di un nuovo Terminal Bus. È in corso, inoltre, la redazione di un Masterplan complessivo per la più ampia valorizzazione dell'area.

Railway lot A e B

The area is located in the south-east of the city of Lucca, in the immediate surroundings of the railway station and near the ring roads and the historic center. The area is characterized by mixed residential, commercial and tertiary settlements. Access to the area is from the public Piazza Ricasoli and the streets Mazzini and Montegrappa. Public accessibility is ensured by the railway station, the car park and the terminal of many local public transport lines..

The area consists of a free square, with two former freight warehouses and some minor buildings..In synergy with the Municipal Administration will be developed a regeneration project of the area with a new intermodal exchange hub, the integration of public transport services, the enhancement of parking spaces. The current urban tool provides for the installation of new volumes.with a flexible mix of functions..

The City Council has promoted the construction of a new Bus Terminal. The drafting of an overall Masterplan for the wider exploitation of the area is also underway.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

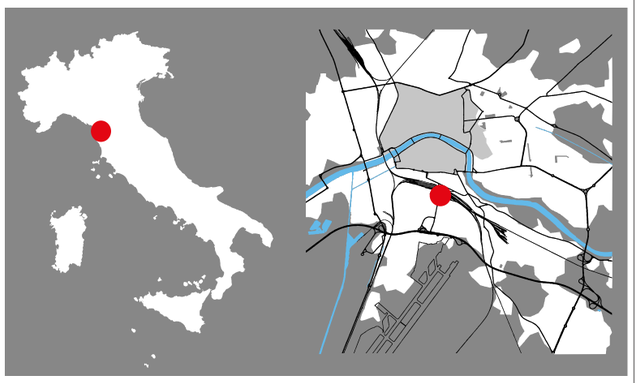
PISA

SAN GIUSTO - SAN MARCO

total surface area
34.800 m²

gross floor area
8.000 m²

existing buildings
4.000 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex Officine Manutenzione Locomotive

Il complesso, costituito dalle ex officine di manutenzione locomotive, è ubicato a sud est della stazione ferroviaria di Pisa Centrale nel quartiere San Giusto-San Marco, quartiere prevalentemente residenziale, con la presenza di attività commerciali. Il complesso è accessibile a piedi dalla stazione, e collegato al centro città attraverso il cavalcavia S. Giusto. Le aree sono situate a pochi km da Piazza del Duomo e dall'aeroporto Internazionale di Pisa "Galileo Galilei". L'accessibilità veicolare è garantita dalla strada Firenze-Pisa-Livorno e dall'Autostrada A-12 Genova-Livorno. La zona della stazione è interessata da un progetto di rigenerazione urbana.

L'asset è suddiviso in due aree dal cavalcavia: a ovest un'area pianeggiante di circa 21.000 mq con l'ex Officina Manutenzione Veicoli; a est. un'area a ridosso della ferrovia, un parcheggio e un'area a uso commerciale per un totale di circa 13.800 mq.

La disciplina urbanistica prevede una buona possibilità edificatoria con destinazioni residenziale /turistico-ricettivo/ commerciale. Il comparto urbanistico si compone di due unità minime di intervento, UMI A e B, coincidenti con le due aree separate dal cavalcavia.

Former Locomotive Maintenace Workshops

The complex, made up of the former locomotive maintenance workshops, is located southeast of the railway station of Pisa Centrale in the San Giusto-San Marco district, mainly residential, with the presence of commercial activities. The complex is accessible on foot from the station, and connected to the city center through the S. Giusto overpass. The areas are located a few kilometers from Piazza del Duomo and the Pisa International Airport "Galileo Galilei". Vehicular accessibility is guaranteed by the Florence-Pisa-Livorno road and the A-12 Genoa-Livorno motorway. The area of the station is affected by an urban regeneration project.

The asset is divided into two areas by the overpass: on the west a flat area of about 21,000 sqm with the former Vehicle Maintenance Workshop; on the east an area close to the railway, a parking lot and a commercial area for a total of about 13,800 sqm. "

The urban discipline provides a good building possibility with residential/. tourist-receptive/ commercial destination. The urban area consists of two minimum units of intervention, UMI A and B, coinciding with the two areas separated by the overpass.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

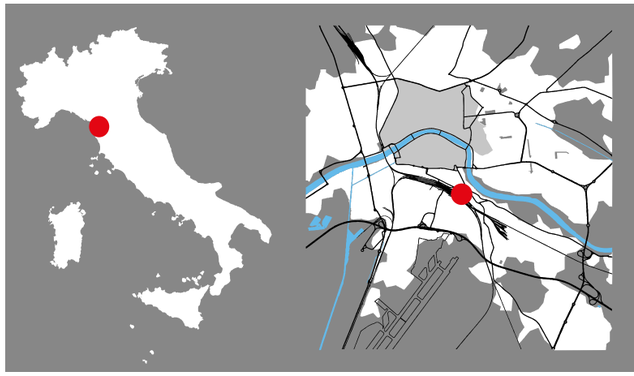
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PISA

Via CORRIDONI

total surface area
10.500 m²

existing buildings
600 m²



preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Ex scalo ferroviario

L'area.è localizzata nella zona sud della città di Pisa, a circa 600 m dalla stazione ferroviaria, in un contesto a vocazione residenziale. L'accesso carrabile all'area avviene da via Filippo Corridoni. Nelle vicinanze si trovano importanti arterie stradali, quali la Strada Statale n. 1 Via Aurelia e la strada che congiunge la città all'autostrada A12 Genova-Roma. L'immobile è prossimo alla stazione ferroviaria di Pisa con collegamenti diretti all'aeroporto.

L'area ha un'estensione complessiva di circa 10.500 mq costituita da una vasta superficie scoperta a ridosso della linea ferroviaria oltre a due edifici non più utilizzati.

La destinazione urbanistica dell'area è "Resede ferroviario", come da NTA del Regolamento Urbanistico vigente. L'ambito rientra all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco regolamentata dall'art. 74 della Disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato. Data la specifica ubicazione e la conformazione planimetrica, l'area si presta a uso parcheggio/logistica.

Former railway yard

The area is located in the south of the city of Pisa, about 600 m from the railway station, in a residential context. The driveway access to the area is via Filippo Corridoni. Nearby there are important roads, such as the State Road n. 1 Via Aurelia and the road that connects the city to the A12 Genoa-Rome. The property is close to Pisa train station with direct connections to the airport.

The area has a total extension of about 10,500 sqm consisting of a large uncovered area close to the railway line in addition to two buildings no longer used.

The urban destination of the area is "Resede railway", according to the NTA of the Urban Planning Regulations in force. The area falls within the urbanized territory of UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco regulated by art. 74 of the Discipline of plan of the adopted Intercommunal Structural Plan. Given the specific location and the layout, the area is suitable for parking/ logistics.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

LIVORNO
SAN MARCO

total surface area
75.000 m²

gross floor area
25.000 m²

existing buildings
6.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex stazione

L'asset ex Stazione Ferroviaria di Livorno San Marco, è situato tra il centro storico e residenziale della Città di Livorno e la zona portuale. L'asset è ben collegato con il centro storico, con il porto turistico, con la tangenziale e.con l'autostrada. Il fabbricato di stazione si affaccia sulla Piazza Bartelloni. Il complesso comprende due edifici principali e altri più piccoli. L'ex Fabbricato Viaggiatori a forma di U ospitava uffici, magazzini, unità residenziali e locali tecnici. Inoltre, rimangono tracce della vecchia linea ferroviaria e della pensilina di copertura dei binari. Edifici minori sono il magazzino con tetto a falde e un edificio ad uso Bar. L'area dell'Ex Stazione San Marco ha una capacità insediativa pari a 25.000 mq di SUL, di cui: 10.000 mq turistico-ricettiva; 5.000 mq commerciale; 10.000 mq direzionale.

Il Regolamento Urbanistico vigente, di concerto con il Piano Strutturale, identifica l'asset nelle Aree di Trasformazione. Le aree ricadono nel U.T.O.E..4C21 Stazione San Marco e, come stabilito dall'art. 17 delle NTA, ammette interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovi volumi ai sensi della Legge Regionale 65/2014.

Former station

The former Railway Station of Livorno San Marco is located between the historical and residential center of the City of Livorno and the area of the harbur. The asset is well connected with the old town and the marina, the ring road, and the motorway. The station building overlooks Piazza Bartelloni. The complex includes two main and other smaller buildings. The former U-shaped passenger building housed offices, warehouses, residential units and technical rooms. In addition, traces of the old railway line and the platform canopy remain. Minor buildings are the warehouse with pitched roof and the building for Bar use. The area of the former San Marco station has a settlement capacity of 25,000 sqm of Gross Floor Area, of which: 10,000 sqm for tourist accommodation; 5,000 sqm for retail; 10,000 sqm for directional functions.

The current Urban Planning Regulation, in agreement with the Structural Plan, identifies the asset in the Areas of Transformation. The areas falls under U.T.O.E..4C21 Station San Marco and, as established by art. 17 of the NTA, admits urban renovation and new volumes under the Regional Law 65/2014.

Urban uses

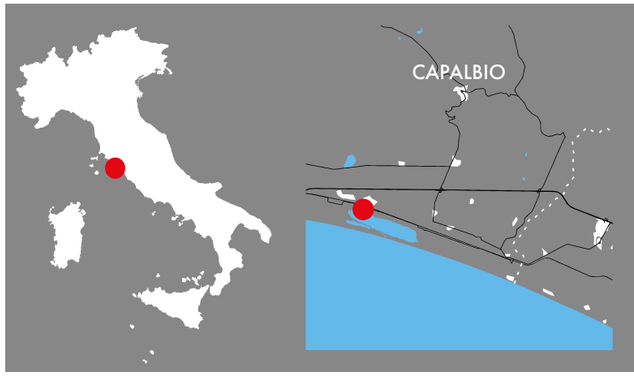
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

CAPALBIO SCALO

total surface area
6.000 m²

gross floor area
2.400 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'asset adiacente alla stazione di Capalbio Scalo è situato a poca distanza dalle principali spiagge e vicino ad una zona residenziale. L'area adiacente al piazzale di stazione, è facilmente accessibile in treno sul collegamento ferroviaria Grosseto-Civitavecchia, e in auto dalla strada litoranea SP68 e dalla SS1 Aurelia.

Nell'area, di 10.000 mq totali, si prevede di destinare la porzione a ridosso dei binari ad attività di tipo ferroviario, mentre nei restanti 6.000 mq, attualmente in disuso, si prevede l'inserimento di nuove funzione urbane a servizio della città.L'intervento di valorizzazione prevede il ridisegno del piazzale di stazione, e l'inserimento di nuove volumetrie per circa 2.400 mq, oltre a parcheggi e verde pubblico.

Il Regolamento Urbanistico, perimetra l'asset come "Area di trasformazione" e attribuisce volumetrie destinate a uso residenziale, direzionale e servizi. FS Sistemi Urbani ha promosso la redazione di un masterplan con l'inserimento di un mix di funzioni urbane a completamento del quartiere e a servizio della stazione. Le destinazioni previste sono commerciale, turistico-ricettivo, servizi, oltre a parcheggi e aree a verde.

Former railway yard

The asset adjacent to the station of Capalbio Scalo is located a short distance from the main beaches and close to a residential area. The area adjacent to the station square is easily accessible by train on the Grosseto-Civitavecchia railway link, and by car from the coastal road SP68 and the SS1 Aurelia.

In the area, of 10,000 sqm total, it is planned to allocate the portion behind the tracks to railway-type activities, while in the remaining 6,000 sqm, currently disused, it is planned to include new urban functions at the service of the city.The enhancement project aims to redisign the station square, and to.the inclusion of new volumes for about 2,400 sqm, as well as parking and public greenery.

The Urban Planning Regulation defines the asset as "Transformation Area" and attributes volumes intended for residential, management and service use. FS Sistemi Urbani has promoted the drafting of a Masterplan with the inclusion of a mix of urban functions to serve the district and the station. The planned destinations are commercial, tourist-receptive, services, as well as parking and green areas.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

AREZZO

Ambito STAZIONE

total surface area
50.000 m²

gross floor area
30.000 m²

existing buildings
2.500 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

La stazione di Arezzo e l'adiacente ambito ferroviario, sono situati a ridosso delle mura medievali, in diretta connessione con il centro storico. Il tessuto intorno allo scalo è di tipo residenziale, con la presenza di attrezzature pubbliche. L'area è accessibile da Via Piero della Francesca e da Via Baldaccio. Sono in corso di ultimazione i lavori di raddoppio del sottovia stradale in via Baldaccio, che migliorerà il collegamento con il secondo fronte di stazione.

E' presente un parcheggio di interscambio con il treno, un edificio a L in uso al dopolavoro ferroviario e un magazzino in disuso. Le funzioni ferroviarie saranno dismesse,.e per la riqualificazione dell'asse ferroviario verranno insediate nuove funzioni urbane e realizzata una nuova connessione con la viabilità esistente.

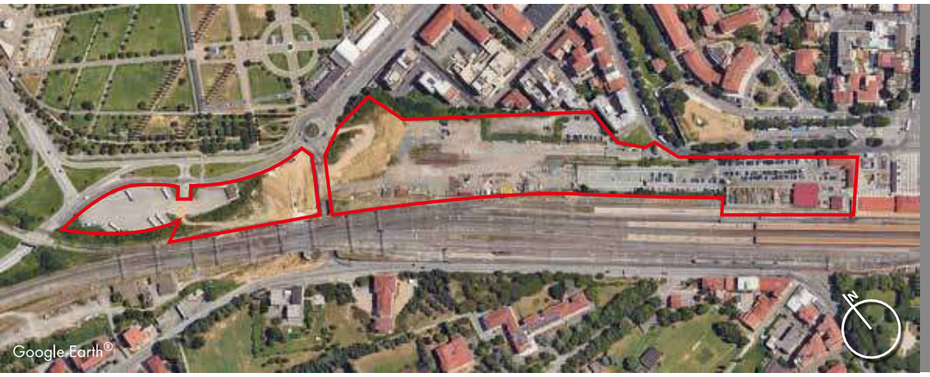
Nel 2021 è stato approvato il Piano Operativo e nel 2022 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra Gruppo FS e Comune di Arezzo per la riqualificazione dell'ambito prevedendo un tavolo tecnico di lavoro, la redazione di un masterplan e l'avvio dell'Accordo di Pianificazione, finalizzato a modificare la destinazione ferroviaria delle aree.

Former railway yard

The station of Arezzo and the adjacent railway yard, are located near the medieval walls, in direct connection with the historic center. The fabric around the airport is residential, with the presence of public equipment. The area is accessible from Via Piero della Francesca and Via Baldaccio. The works of doubling the road slip in Via Baldaccio are being completed, which will improve the connection with the second front station.

There is an interchange parking with the train, an L-shaped building in use at the after-work railway association and a disused warehouse. The railway functions will be decommissioned,.and for the redevelopment of the railway axis new urban functions will be installed and a new connection with the existing road network will be established.

In 2021 the Operational Plan was approved and in 2022 a Memorandum of Understanding was signed between the FS Group and the City of Arezzo for the redevelopment of the area by providing for a technical work table, the drafting of a masterplan and the launch of the Planning Agreement, aimed at changing the railway destination of the areas.



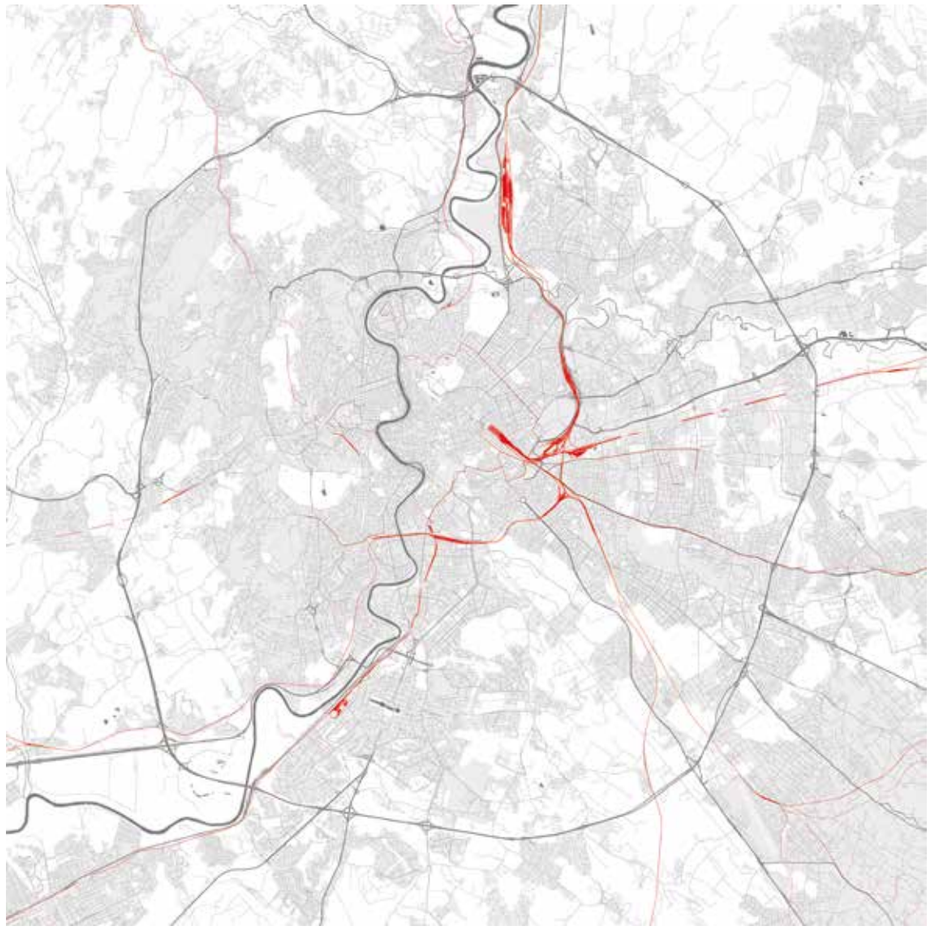
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

08. Lazio

- ROMA/Tiburtina
- ROMA/Trastevere
- ROMA/Tuscolana
- ROMA/Casal Rotondo

Roma



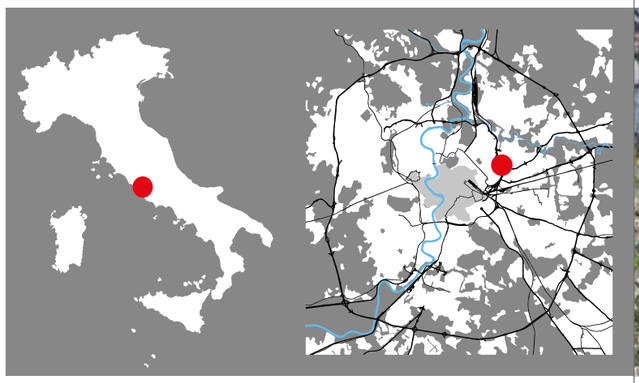
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ROMA
TIBURTINA

total surface area
1.000.000 m²

gross floor area
220.000 m²

existing buildings
11.100 m²



Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

28% GREEN

Aree presso la Stazione

L'area di Roma Tiburtina è situata tra i quartieri Nomentano e Tiburtino-Pietralata, il primo con destinazioni residenziale e terziaria, e il secondo caratterizzato da ampi spazi liberi ed elevato potenziale di trasformazione. Oltre alla stazione ferroviaria AV, l'ambito è servito dal trasporto pubblico locale, dalla Metro B ed accessibile con mezzo privato attraverso la Circonvallazione Nomentana e via Tiburtina.

La rigenerazione urbanistica e funzionale dell'ambito è stata oggetto dell'Accordo di Programma del 2000 tra il Gruppo FS e Roma Capitale, che ha approvato il Piano di Assetto attualmente vigente. FSSU ha presentato una proposta di variante urbanistica, attualmente in fase di revisione, per l'integrazione delle nuove previsioni sull'ambito di Pietralata.

L'intervento di valorizzazione prevede diritti edificatori fino a 220.000 mq di SUL con un mix funzionale flessibile e vario, lungo l'asse ferroviario ed intorno ad una nuova piazza pubblica immersa nel verde. La rigenerazione urbana si integrerà con i nuovi sviluppi dell'ambito di Pietralata, quali il nuovo stadio, la nuova sede ISTAT, l'Università "La Sapienza" ed il Tecnopolo.

Nell'ambito della superficie in trasformazione, le aree destinate a verde sono il 28,0% (pari a 88.550 mq ca).

Areas at the Station

The area of Roma Tiburtina is located between the districts Nomentano and Tiburtino-Pietralata, the first with residential and tertiary destinations, and the second characterized by large open spaces and high potential for transformation. In addition to the High Speed railway station, the area is served by local public transport, by Metro B and accessible by private car through the Nomentana ring road and via Tiburtina.

The urban and functional regeneration of the area was the subject of the Program Agreement of 2000 between the FS Group and Roma Capitale, which approved the current Trim Plan. FSSU has submitted a proposal for an urban variant, currently under revision, for the integration of the new forecasts on the Pietralata area.

The enhancement project includes building rights up to 220,000 sqm of GFA with a flexible and varied functional mix, along the railway axis and around a new public square surrounded by greenery. The urban regeneration will be integrated with the new developments of the Pietralata area, such as the new stadium, the new ISTAT headquarters, the University "La Sapienza" and Tecnopolo.

The green areas of the surface under transformation are 28.0% (approx. 88,550 mq).

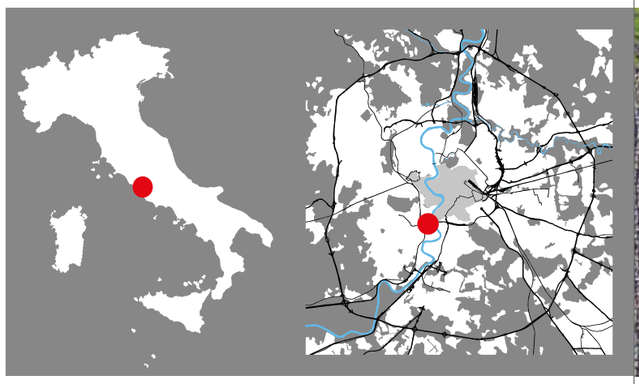
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ROMA
TRASTEVERE

total surface area
113.671 m²

gross floor area
7.000 m²

existing buildings
10.000 m²



Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

26% GREEN

Aree presso la Stazione

L'ambito ricade in zona semi-centrale, nel quadrante sud-ovest della Capitale, accessibile con mezzo privato e attraverso la rete tranviaria e bus, in prossimità della stazione ferroviaria Trastevere, con treni diretti con l'aeroporto di Fiumicino. Si inserisce in un tessuto urbano compatto, tra i quartieri di Trastevere, Monteverde e Marconi con destinazione residenziale e commerciale.

Le aree di circa 120.000 mq sono caratterizzate da ampi spazi e fabbricati precedentemente destinati all'uso ferroviario. Il Piano di Assetto attualmente vigente Quattroventi – Trastevere – Porto Fluviale, elaborato nel 2000 e revisionato nel 2005, prevede la rigenerazione urbanistica e funzionale dell'ambito.

Ad ottobre 2023 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Roma Capitale, FSSU e RFI per l'analisi di nuovi scenari di riqualificazione urbanistica, il miglioramento delle connessioni, l'apertura del fronte sud della stazione.

La proposta di Variante urbanistica prevede una nuova struttura turistico ricettiva di 7.000 mq di SUL, percorsi ciclo-pedonali, il recupero della linea ferroviaria dismessa, un nuovo hub per la mobilità, aree verdi attrezzate a servizio del quartiere.

Areas at the Station

The area lies in the semi-central area, in the south-west of the capital, accessible via private car and through the tram and bus network, near the railway station Trastevere, with direct trains to Fiumicino airport.

It is part of a compact urban fabric, between the districts of Trastevere, Monteverde and Marconi with residential and commercial destination.

The areas of about 120,000 sqm, are characterized by large spaces and buildings previously intended for railway use. The Plan of Order currently in force Quattroventi - Trastevere - Porto Fluviale, elaborated in 2000 and revised in 2005, previews the urbanistic and functional regeneration of the within.

In October 2023 a Memorandum of Understanding was signed between Roma Capitale, FSSU and RFI to analyze new urban redevelopment scenarios, the improvement of connections, the opening of the southern front of the station.

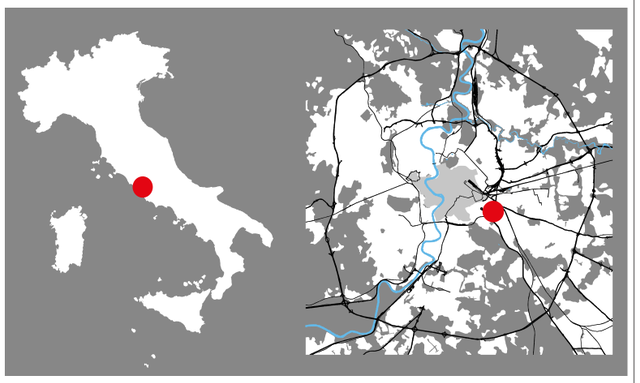
The proposal of Variante urbanistica provides for a new tourist accommodation of 7,000 sqm, cycle-pedestrian paths, the recovery of the dismissed railway line, a new hub for mobility, green areas equipped to service the neighborhood.

ROMA
TUSCOLANA

total surface area
45.000 m²

gross floor area
34.000 m²

existing buildings
8.000 m²



preliminary anlysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Aree presso la Stazione

Nel quadrante sud-est della Capitale, l'ambito ricade in zona semi-centrale, all'interno del quartiere Appio-Tuscolano in un tessuto urbano compatto ad alta densità abitativa a vocazione residenziale e commerciale. Le aree sono ben servite dal trasporto pubblico locale e dalla Metro A, sono prossime alla stazione di Roma Tuscolana e si sviluppano in adiacenza alla linea ferroviaria. L'asset comprende aree e fabbricati in parte già dismessi dall'esercizio ferroviario.

FS Sistemi Urbani con Roma Capitale, ha avviato nel corso del 2019 l'iter di una variante urbanistica per la trasformazione delle aree ferroviarie dismesse di Roma Tuscolana; tale variante, adottata a febbraio 2020 è ad oggi in fase di approvazione. L'intervento di rigenerazione urbana prevede fino a 34.000 mq di SUL con un nuovo mix funzionale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e l'insediamento di aree verdi a servizio del quartiere.

Con la rigenerazione di tale ambito, saranno assicurate nuove funzioni di livello urbano e il potenziamento dell'interscambio tra la stazione FS Tuscolana e la fermata metro A "Ponte Lungo".

Areas at the Station

In the south-eastern quadrant of the capital, the area falls in a semi-central area, within the Appio-Tuscolano district in a compact urban fabric with high residential density and commercial vocation. The areas well served by local public transport and Metro A, are close to Roma Tuscolana station and develop adjacent to the railway line. The asset includes areas and buildings partly abandoned by the railway.

FS Sistemi Urbani with Roma Capitale, has started in 2019 the process of a variant urban planning for the transformation of the abandoned railway areas of Roma Tuscolana; this variant, adopted in February 2020 is currently being approved. The urban regeneration project involves up to 34,000 sqm of SUL with a new functional mix, the reorganization of public spaces and the establishment of green areas serving the neighborhood.

With the regeneration of this area, new functions of urban level will be ensured and the enhancement of the interchange between the station FS Tuscolana and the metro stop A "Ponte Lungo".

Urban uses

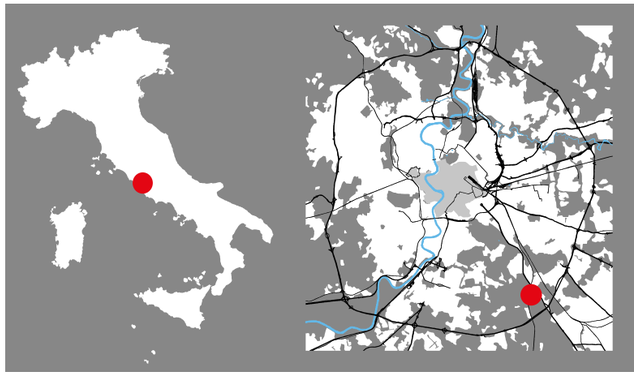
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ROMA
CASAL ROTONDO

total surface area
110.000 m²

existing buildings
200 m²



preliminary anlysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Aree nel parco dell'Appia Antica

L'area di Casal Rotondo ricade all'interno del parco dell'Appia Antica che si sviluppa per oltre 16 Km attraversando aree archeologiche e naturalistiche di alto valore..L'ambito, composto da due aree precedentemente utilizzate come cave per l'estrazione di basalto, è caratterizzato dai caratteri geomorfologici tipici della Campagna Romana. L'area, con un'estensione di circa 110.000 mq e prevalentemente destinata a verde, vede la presenza di un antico casale di 200 mq ca. La valorizzazione punterà all'incremento della fruibilità turistica e dell'accessibilità, con l'introduzione di aree verdi e servizi legati al turismo, allo sport, con attività ludico-ricreative, formative e fattorie didattiche.

Il Protocollo d'Intesa, sottoscritto a settembre 2022 tra il Gruppo FS, Roma Capitale, il Parco Archeologico dell'Appia Antica e l'Ente Parco Regionale, punta a valorizzare le aree sotto il profilo ambientale, storico, archeologico e culturale, prevedendo l'introduzione di attività compatibili con la normativa e le tutele del Piano del Parco, attraverso il recupero e riqualificazione dell'ambito delle ex cave e del loro valore testimoniale.

Areas in the park of Appia Antica

The area of Casal Rotondo lies within the Appia Antica Park, which stretches for over 16 km crossing archaeological and natural reserve of high value.. The area composed of two lands previously used as quarries for the extraction of basalt is characterized by the typical geomorphological characters of the Roman Campagna. The area, with an extension of about 110,000 sqm and mainly destined to greenery, sees the presence of an old farmhouse of 200 sqm approx. The enhancement will aim at increasing tourist usability and accessibility, thanks to the introduction of green areas and services related to tourism, sport, recreational activities, training and educational farms.

The Memorandum of Understanding for the redevelopment of the areas of Casal Rotondo, signed in September 2022 between the FS Italiane Group, Roma Capitale, the Appia Antica Archaeological Park and the Regional Park Authority, aims at enhancing the areas from an environmental, historical-archaeological and cultural point of view, by providing the introduction of activities in compliance with the regulation of the Park Plan, through the recovery and redevelopment of the former quarries and their testimonial value..

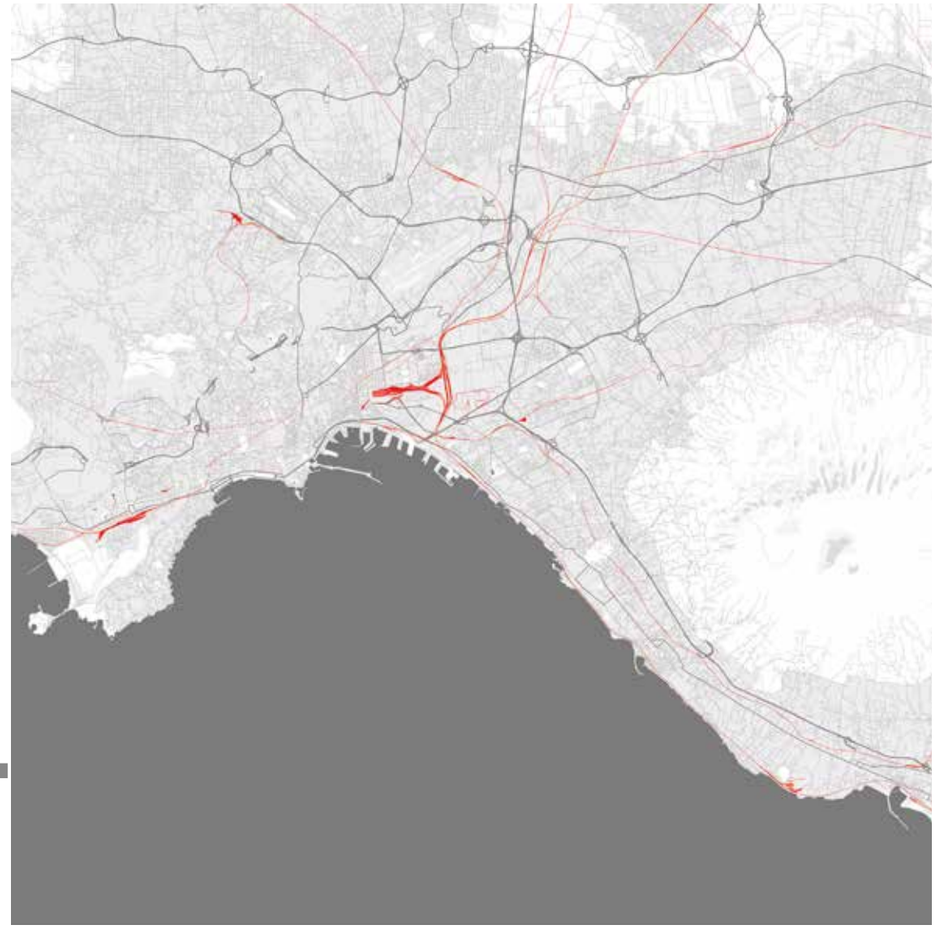
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

09. Campania

- NAPOLI/Centrale - Porta Est
- NAPOLI/Campi Flegrei
- TORRE ANNUNZIATA/
- BATTIPAGLIA/
- SALERNO/Centrale

Napoli



SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

NAPOLI

CENTRALE - PORTA EST

total surface area
145.000 m²

gross floor area
81.000 m²

existing buildings
23.516 m²

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

40% GREEN

Ex scalo ferroviario

L'area si trova in prossimità della Stazione Garibaldi, in un quartiere ad elevata densità abitativa, vicino al centro storico e al centro direzionale. L'accessibilità è favorita dalla vicina autostrada, dai numerosi parcheggi di interscambio, dalla stazione ferroviaria, dalle linee metropolitane e dalle connessioni stradali e marittime.

L'asset è un'area ferroviaria dismessa che oggi ospita uffici, parcheggi e spazi commerciali. Il progetto di valorizzazione prevede la creazione di un hub intermodale e la riqualificazione urbana, con l'insediamento di un mix di funzioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive. L'area sarà arricchita da ampi spazi verdi e percorsi ciclo-pedonali..

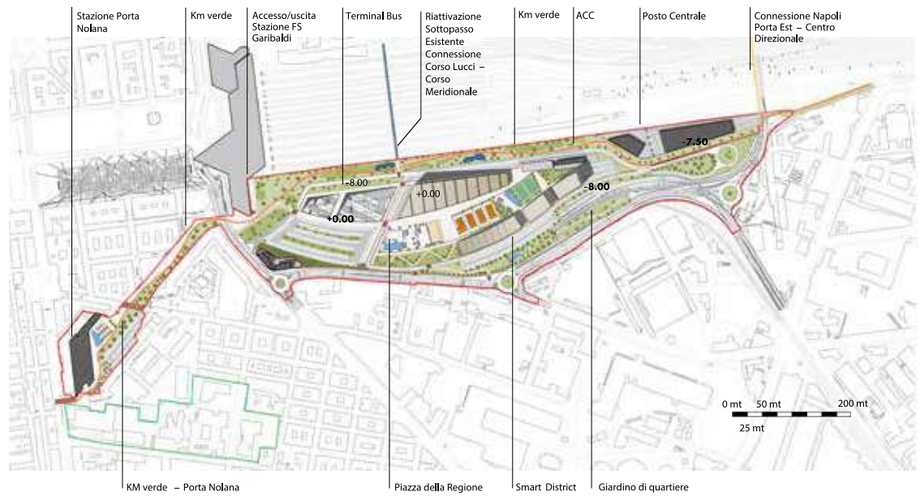
È stato sottoscritto un Accordo di Programma tra Regione, Comune, EAV, RFI e FSSU per la realizzazione del Nodo intermodale e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie. Prossimamente sarà pubblicato il concorso di progettazione per selezionare il masterplan complessivo dell'intervento che sarà attuato tramite Piano Urbanistico Attuativo.

Former railway yard

The area is located near the Garibaldi Station, a district with high residential density, near the Old Town, shopping streets and the business center. Accessibility is facilitated by the proximity to the A3 highway and the many interchange car parks, the railway station, metro lines, road and sea connections.

The asset is a disused railway area that now houses offices, car parks and commercial spaces. The valorisation plan previews the creation of an intermodal hub and the urban regeneration, with the establishment of a mix of residential, commercial, directional, tourist-receptive functions. The area will be enhanced by large green spaces and new cycle-pedestrian paths..

A Program Agreement has been undersigned between Region, Municipality, EAV, RFI and FSSU for the realization of the intermodal Node and the urban regeneration of the railway areas. Soon it will be published the design competition to select the overall Masterplan of the intervention that will be implemented throughout a urban implementation plan.



SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

NAPOLI

CAMPI FLEGREI

total surface area
130.000 m²

gross floor area
50.000 m²

existing buildings
9.500 m²

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

40% GREEN

Aree in ambito Stazione e scalo ferroviario

Le aree si trovano in un contesto con numerosi poli attrattori, tra cui l'Università Federico II, la Mostra d'Oltremare, lo stadio Maradona e l'ippodromo di Agnano. L'ampia connettività è garantita dalle arterie stradali, dalla stazione metropolitana L2, oltre alle nuove linee metropolitane L6 e L7 in corso di realizzazione.

Le aree comprendono due ambiti: l'ambito di via Campegna, di 91.000 mq, interessato dal progetto della stazione e del deposito della linea metropolitana L6, e l'ambito di via Diocleziano, di 37.000 mq, destinata allo sviluppo urbanistico.

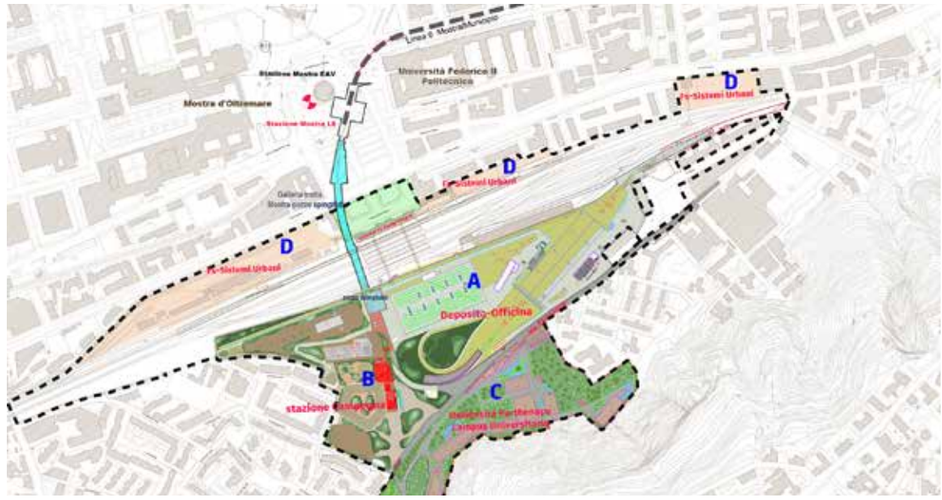
FSSU in sinergia agli interventi di potenziamento infrastrutturale sta curando un intervento di rigenerazione urbana, con circa 50.000 mq di nuovi diritti edificatori per funzioni quali studentati, spazi direzionali, strutture ricettive, zone commerciali e residenziali. Si prevede la possibilità di attuare riusi temporanei. Sarà approvato un Accordo di Programma per l'attuazione della variante urbanistica. La rigenerazione urbana sarà completata con il progetto di riqualificazione dell'Ex Arsenale su cui sarà realizzato un campus universitario.

Areas at the Station and railway yard

The areas are located in a context with many services , including the University Federico II, the Mostra d'Oltremare, the Maradona Stadium and the racecourse of Agnano, as well as many cultural activities. The wide connection is guaranteed by the thoroughfares, the adjacent metro station L2, in addition to the new underground lines L6 and L7 under development.

The areas include two parts: the Via Campegna area of 91,000 sqm, affected by the project of the station and the storage of the L6 metro line, and the area between Via Diocleziano area of 37,000 sqm, set to urban development.

FSSU, in synergy with the infrastructural development works, is taking care of an urban regeneration project, with about 50,000 sqm of new building rights for functions such as student halls, office spaces, accommodation facilities, commercial and residential areas. The possibility of temporary reuses is foreseen. A Program Agreement for the implementation of the urban variant will be approved. The urban regeneration will be completed with the redevelopment project of the Ex Arsenale on which a university campus will be built.



TORRE ANNUNZIATA

total surface area
120.000 m²
existing buildings
16.500 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Aree e magazzini

La proprietà immobiliare è sita nel Comune di Torre Annunziata (NA), in una posizione strategica, in prossimità della stazione ferroviaria di "Torre Annunziata Centrale". Il Compendio consta di tre "*Aree ferroviarie dismesse*" e un'area adibita a "*Magazzini compartimentali*". Il contesto ambientale è industriale e posto a ridosso della linea ferroviaria e in adiacenza alla linea autostradale A3 Napoli-Salerno posta a meno di 800 m dai lotti in analisi.

Le "*Aree ferroviarie dismesse*", con una superficie di circa 107.000 mq circa di cui 15.000 mq coperti, consistono in terreni ed ex magazzini merci. I "*Magazzini compartimentali*", con una superficie di circa 20.000 mq di cui 6.500 mq coperti, sono costituiti da capannoni e magazzini parzialmente dismessi. L'asset ha un'elevata accessibilità, grazie alla vicinanza all'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno e alla linea ferroviaria Napoli-Salerno.

L'area ha principalmente una vocazione logistica, ma può essere oggetto anche di un intervento di trasformazione urbana in continuità con altri progetti di sviluppo presenti nella zona di natura commerciale.

Areas and warehouses

The areas are located in the Municipality of Torre Annunziata (NA), in a strategic location near the "Torre Annunziata Centrale" railway station. The asset consists of three "*Disused Railway Areas*" and an area used as "*Compartment Warehouses.*" The environmental context is industrial and placed close to the railway line and adjacent to the A3 Naples-Salerno highway line located less than 800 m from the areas under analysis.

The "*Decommissioned Railway Areas*" with an area of about 107,000 sqm of which 15,000 sqm covered, consist of land and former freight warehouses. The "*Compartmental Warehouses,*" with an area of about 20,000 sqm of which 6,500 sqm are covered, consist of partially disused warehouses. The asset has high accessibility, thanks to its proximity to the A3 Naples-Pompei-Salerno highway and the Naples-Salerno railway line.

The area has mainly a logistics vocation, but it can also be the subject of an urban transformation intervention in continuity with other development projects present in the commercial area.

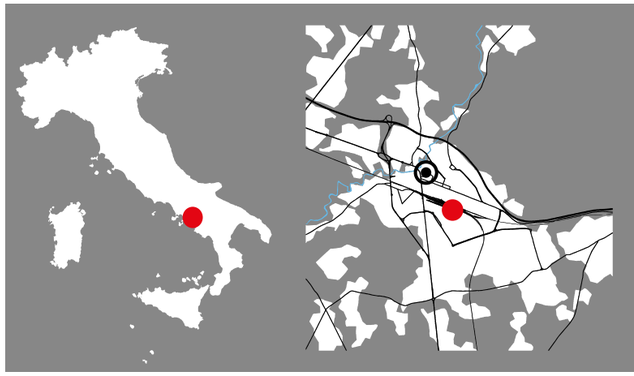
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BATTIPAGLIA

total surface area
7.864 m²
gross floor area
9.300 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Area presso la Stazione

Le aree ferroviarie si trovano nel centro del Comune di Battipaglia (SA) nell'ambito dello scalo ferroviario della stazione. La stazione di Battipaglia è uno dei principali nodi ferroviari della Campania, nelle cui immediate vicinanze sono presenti servizi di primaria e secondaria importanza e sono accessibili le principali arterie di comunicazione con i paesi limitrofi. L'area è raggiungibile facilmente dalla viabilità comunale, ed è ben servita dai mezzi pubblici, tantoché in prossimità dello scalo ferroviario è presente anche il capolinea dei bus sia urbani che extraurbani..

Il lotto in questione, chiamato "Lotto 3" rappresenta il terzo di tre lotti edificabili, già dotati di indici urbanistici e infrastrutture di urbanizzazione. La variante urbanistica vigente prevede diverse destinazioni finali, tra cui residenziale, commerciale, direzionale o sportivo, in conformità al vigente Programma Integrato Urbano "PIU' Europa". Più specificatamente trattasi di terreno pianeggiante situato a ridosso della linea ferroviaria dalla superficie complessiva di 7.864 mq, di cui 6.700 mq costituenti un lotto edificabile.

Area at the Station

The railway areas are located in the center of the town of Battipaglia (SA), near the railway yard of the station..The station of Battipaglia is one of the main railway nodes of the Region of Campania, with primary and secondary services nearby and the main paths of communication with neighboring countries. The area is easily accessible from the municipal road network, and it is well served by public transport, so that near the railway station there is also the terminal bus of both urban and suburban lines.

The lot in question, called "Lot 3" is the third of three building plots, already equipped with urban indexes and urbanization infrastructures. The existing urban plan provides several final destinations, including residential, commercial, directional or sports, according to the current Integrated Urban Program " PIU' Europa". More specifically, this the asset consist in a flat land located near the railway line with a total surface of 7,864 sqm, of which 6,700 sqm constitute a building plot.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

SALERNO
CENTRALE

total surface area
100.000 m²

gross floor area
80.000 m²

existing buildings
19.500 m²

Urban uses
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

50% GREEN

Aree presso la Stazione

Le aree sono situate nelle vicinanze del centro storico e dei punti di interesse della città, come il lungomare e il porto turistico, nonché vicino alle principali stazioni ferroviarie, della metropolitana e degli autobus. L'asset, attualmente ad uso ferroviario, sarà dismesso a valle della dislocazione delle attività ferroviarie in altri siti.

L'intervento di valorizzazione prevede ca 80.000 mq di diritti edificatori per la realizzazione di un nuovo quartiere green nelle aree dismesse con potenziamento dell'accessibilità e dello scambio intermodale. Il vigente Piano Urbanistico Comunale prevede l'insediamento di diritti edificatori suddivisi in funzioni residenziali (30%) e produttive (70%)..

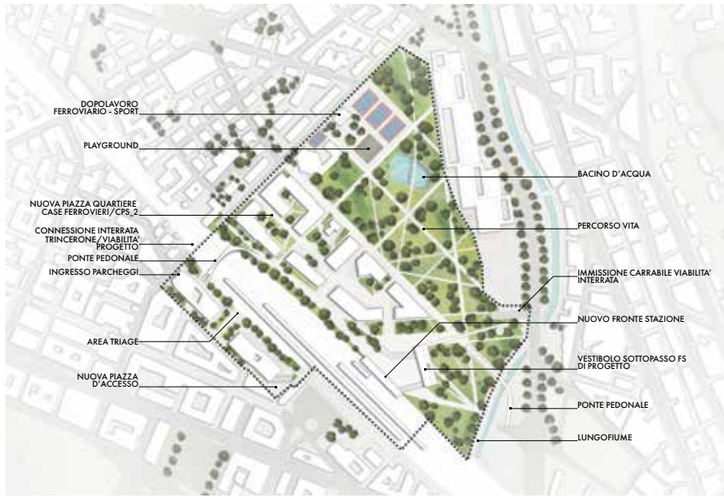
Il masterplan sviluppato prevede l'insediamento di nuove funzioni di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e residenziale; la realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato; la creazione di nuove condizioni di fruibilità e il potenziamento del sistema delle connessioni.

Areas at the Station

The areas are located near the historic center and many points of interest in the city such as the promenade, the marina and the maritime stations, the train, metro and bus stations. The asset, currently for railway use, will be decommissioned downstream of the relocation of railway activities to other sites.

The enhancement project provides for about 80,000 sqm of building rights for the construction of a new green district in the abandoned areas with increased accessibility and intermodal exchange. The current City Plan provides for the installation of building rights divided into residential (30%) and productive (70%).

The Masterplan foresees the development of new functions of commercial, directional, tourist-receptive and residential type; the realization of a new urban park; the creation of new conditions of usability and the enhancement of the connections system.



10. Puglia

- BARI/Cifarelli
- BARI/Parco Sud
- FOGGIA/Via L. Scillitani
- FOGGIA/Vittorio Veneto

Bari

BARI
CIFARELLI

total surface area
15.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Complesso di via Cifarelli

Le aree di via Cifarelli in Bari sono localizzate nell'ambito della stazione ferroviaria FS di Bari Centrale, ad Ovest del fabbricato viaggiatori. Il tessuto urbano in cui sono inserite le aree si caratterizza per la presenza di edilizia residenziale, ville di primo Novecento con ampie aree scoperte, in misura minore edilizia di tipo industriale-produttiva..Le aree sono ottimamente collegate tramite viabilità pubblica e situate in una zona centrale della città di Bari. La zona è ben servita inoltre tramite collegamenti del trasporto pubblico su gomma e dalle linee ferroviarie FS, Ferrotramviaria e Ferrovie del Sud Est.

L'asset di via Cifarelli è attualmente sede dell'infrastruttura ferroviaria, di futura dismissione, al fine di avviare ed attuare l'intervento di rigenerazione urbana. L'intervento di rigenerazione urbana si pone come obiettivo quello di ricucire una parte di città ad oggi inaccessibile, con la realizzazione di nuova viabilità pubblica, verde e nuove destinazioni d'uso pubblico-private.

In corso di redazione il Protocollo di Intesa con il Comune di Bari.

Asset of via Cifarelli

The areas of via Cifarelli in Bari are located within the area of the Bari Centrale railway station, on the west of the passenger building..The urban fabric in which the areas are inserted is characterized by the presence of residential buildings, villas of the early twentieth century with large gardens, to a lesser extent industrial-productive type of building. The areas are well connected by public roads and located in a central area of the city of Bari. The area is also well served by public road transport connections and by the FS, Ferrotramviaria and Ferrovie del Sud Est railway lines.

The asset of via Cifarelli is currently the site of the railway infrastructure, to be decommissioned in the future, in order to start and implement the urban regeneration intervention. The urban regeneration intervention has the objective of stitching up a part of the city that is currently inaccessible, with the creation of new public roads, green areas and new public-private uses.

In the process of drafting a Memorandum of Understanding with the Municipality of Bari.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

BARI
PARCO SUD

total surface area
23.000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'asset di Bari Parco Sud è un'area di circa 23.000mq sita nel quadrante est della città, nel quartiere Japigia, ottimamente connessa tramite viabilità pubblica, trasporto pubblico e linea ferroviaria FS (ad oggi è presente la fermata FS Bari Parco Sud). Le aree saranno coinvolte dal futuro intervento di dismissione della linea FS Bari-Torre a Mare. Le aree sono raggiungibili e accessibili tramite viabilità pubblica e linea ferroviaria. Il tessuto edilizio dell'ambito urbano è consolidato con destinazioni d'uso residenziale, commerciale, ricettivo, direzionale.

L'asset attualmente è limitrofo alla linea FS Bari-Torre a Mare. Le aree saranno coinvolte dal futuro intervento di dismissione della linea FS Bari-Torre a Mare, consentendo quindi una ricucitura urbana dell'intero ambito cittadino.

Nell'intorno è previsto l'intervento comunale del PUA Bari Costa Sud, un progetto che beneficia dei finanziamenti PNRR, che prevede la rigenerazione urbana e la trasformazione dell'intero ambito urbano del Lungomare Sud di Bari, con insediamento di nuove funzioni pubblico-private, verde, viabilità e potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico.

Former railway yard

The asset of Bari Parco Sud is an area of about 23,000 square metres located in the eastern quadrant of the city, in the Japigia district, well connected by public roads, public transport and FS railway line (today there is the FS Bari Parco Sud stop). The areas will be affected by the future decommissioning of the FS Bari-Torre a Mare line. The areas are reachable and accessible through public roads and railway line. The urban fabric is consolidated, with residential, commercial, receptive and directional uses.

The asset is currently adjacent to the Bari-Torre a Mare railway line. The areas will be involved in the future decommissioning of the FS Bari-Torre a Mare line, thus allowing an urban reconnection of the entire city area.

In the around is previewed to the municipal intervention of the PUA Bari Costa Sud, a project receiving PNRR funding, which envisages the urban regeneration and transformation of the entire urban area of Bari's waterfront South, with the settlement of new public-private functions, green areas, road networks and the enhancement of the public transport offer.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

FOGGIA

Via L. SCILLITANI

total surface area
26.600 m²
existing buildings
6.600 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex Squadra Rialzo ed ex Mensa

L'asset è ubicato in posizione semicentrale del Comune di Foggia, con accesso da via Montegrappa 4, tra l'omonima stazione ferroviaria e il sottovia Lorenzo Scillitani. L'accessibilità all'area è buona essendo questa servita dai mezzi pubblici cittadini; immediatamente vicina è presente la stazione ferroviaria di Foggia che dista meno di 1 Km. L'asset in esame è ben servito dalla viabilità pubblica cittadina che consente un facile accesso alla viabilità extraurbana, fra cui la SS16 e le Autostrade..

L'area circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale, uffici e commerciale, a connotare un contesto urbano variegato e dinamico intorno al complesso immobiliare.

L'asset è costituito dagli impianti ferroviari dismessi dell'Ex Squadra Rialzo, dell'Ex Mensa e servizi accessori e si estende su un'area complessiva di 26.600 metri quadrati scoperti e 6.600 metri quadrati coperti.

Former railway workshops and canteen

The asset is located in a semi-central position of the Municipality of Foggia, with access from via Montegrappa 4, between the railway station and the underpass Lorenzo Scillitani. The accessibility to the area is good being served by public transport; nearby is the train station of Foggia which is less than 1 Km. The asset is well served by public roads that allow an easy access to suburban roads, including the SS16 and the Highways..

The surrounding area is characterised by buildings for residential, office and commercial use, creating a diversified and dynamic urban context around the building complex.

The asset consists of the abandoned railway areas of the former rolling stock maintenance workshops "ex squadra rialzo", the former canteen and ancillary services and covers a total area of 26,600 uncovered sqm and 6,600 covered sqm.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

FOGGIA

VITTORIO VENETO

total surface area
2.200 m²
existing buildings
2.200 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Cinema e Uffici

I fabbricati risultano collocati in zona semicentrale della città di Foggia; l'ex cinema Ariston è situato in piazza Vittorio Veneto mentre gli Uffici si trovano in via Monte Sabotino..L'area in cui si trovano gli assets presenta edifici di pregio e destinazioni principalmente residenziali, commerciali e terziarie. Le aree risultano collegate tramite trasporto pubblico e sono facilmente accessibili anche con mezzi privati, grazie alla efficiente rete di parcheggi ubicati nei pressi della stazione.

L'ex cinema Ariston presenta una superficie interna totale di circa 1.900 metri quadrati e una capacità di circa 800 posti. Attualmente l'immobile è libero e si trova in discrete condizioni. Gli Uffici hanno una superficie di circa 300 metri quadrati posti al piano terra. L'immobile è libero e si presenta in buone condizioni con possibilità di personalizzare gli spazi; nel complesso risulta composto da sette locali oltre ai servizi..

Entrambi gli immobili offrono opportunità per diversi utilizzi, a seconda delle esigenze e delle richieste degli acquirenti o degli affittuari.

Cinema and Offices

The buildings are located in the semi-central area of the city of Foggia; the former Cinema Ariston is located in Piazza Vittorio Veneto while the Offices are located in Via Monte Sabotino. The area in which the assets are located has prestigious buildings and mainly residential uses, commercial and tertiary destinations. The areas are connected by public transport system and are also easily accessible by private transport, thanks to a very efficient parking network close to the station..

The former Cinema Ariston has a total interior area of about 1,900 sqm and a capacity of about 800 seats. Currently the property is free and is in fair condition. The Offices have an area of about 300 sqm on the ground floor. The property is free and is in good condition with the possibility to customize the spaces; overall it is composed of seven rooms in addition to services..

Both properties offer opportunities for different uses, depending on the needs and demands of buyers or tenants.

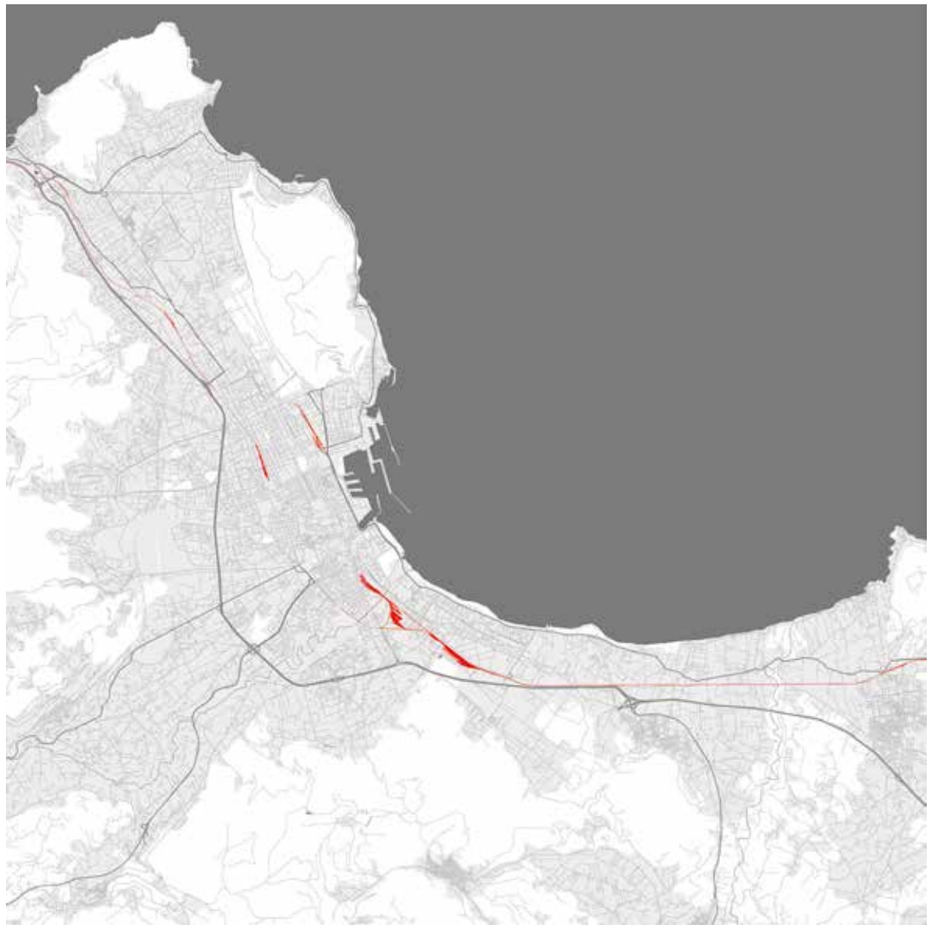
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

11. Sicilia

- PALERMO/Sampolo
- PALERMO/Notarbartolo
- CATANIA/
- CATANIA/Europa
- CATANIA/Centrale
- CATANIA/Acquicella
- TRAPANI
- RAGUSA

Palermo



PALERMO

SAMPOLO

total surface area
28.000 m²
existing buildings
2.200 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'area si trova in una posizione strategica all'interno della città, in prossimità del porto e a meno di un chilometro dal quartiere Fiera del Mediterraneo..L'accessibilità al Compendio immobiliare è consentita tramite ingresso carrabile da Piazza Carlo Giachery. Il contesto è servito dalla rete locale di trasporti pubblici, oltre alle principali arterie stradali cittadine.

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio piazzale esteso per una superficie di 28.000 mq ca. L'asset, in buono stato di conservazione, è costituito da uno spazio aperto significativo, ampi magazzini e una palazzina adibita ad uffici.

La vicinanza all'area Fiera offre opportunità di sviluppo, sia nel settore delle esposizioni che della logistica. Inoltre, la recente classificazione in Zona Economica Speciale ne amplifica le potenzialità di crescita.

Former railway yard

The area is strategically located within the city, close to the harbour and less than a kilometer from the Mediterranean Fair district..Access to the real estate asset is allowed via driveway gate from Piazza Carlo Giachery. The context is served by the local public transport network, and nearby the port in main city roads.

The property in question consists of a large square extended for a surface of 28,000 sqm approx. The asset, in good condition, consists of a significant open space, large warehouses and a building used for offices.

The proximity to the Fair area offers opportunities for development, both in the exhibition and logistics sector. Moreover, the recent classification in the category of Special Economic Zone amplifies its growth potential..

Urban uses

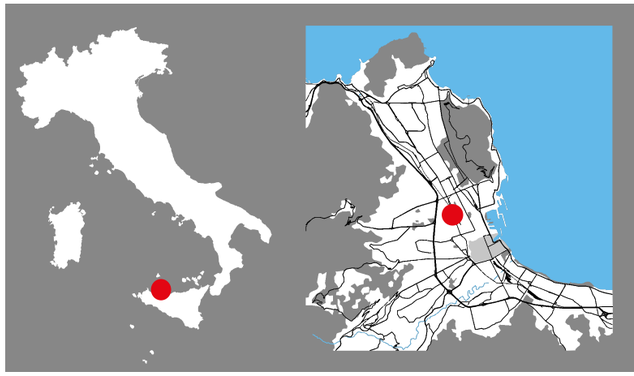
- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PALERMO

NOTARBARTOLO

total surface area
30.000 m²
existing buildings
13.000 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Aree presso la Stazione

L'asset immobiliare è ubicato nel nord della città nei pressi della stazione di Notarbartolo. La zona è ben servita da servizi, con una buona presenza sia di attività commerciali che ricettive. Risulta, inoltre, di facile accessibilità sia con i mezzi privati che tramite viabilità pubblica, con fermate a poca distanza e disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Trattasi di complesso immobiliare multifunzionale, di sviluppo complessivo di circa 33.000 mq. Il complesso ospita aree locate al DLF per una estensione di circa 5.890 mq, un'area a parcheggio di circa 5.475 mq con al suo interno un'area adibita a "mercato delle pagode" di 1.400 mq, e ancora uffici Italferr, magazzini merci e una galleria in disuso estese circa 13.300 mq, nonché altre aree scoperte di superficie di circa 8.300 mq..

Attualmente, il sito ospita un parcheggio, un edificio per uffici, campi sportivi e ampi magazzini. L'attuale sviluppo dell'area appare orientato alla logistica data la buona disponibilità di spazi da dedicare allo stoccaggio delle merci, come nella logistica "Last Mile".

Areas at the Station

The property is located in the north of the city near the station of Notarbartolo. The area is well served by services, with a good presence of both commercial and receptive activities. It is also easily accessible both by private transport and public roads, with stops a short distance and availability of parking nearby.

This is a multifunctional building complex, of total development of about 33,000 sqm. The complex houses areas located at DLF for an extension of about 5,890 sqm, a parking area of about 5,475 sqm with inside an area used as a "pagoda market" of 1,400 sqm, and even offices Italferr, warehouses and a disused gallery extended about 13,300 sqm, as well as other uncovered areas of surface of about 8,300 sqm.

Currently, the site houses a parking lot, an office building, sports fields and large warehouses. The actual development of the area, is apparently oriented to logistics do to the good availability of spaces to dedicate to the storage of the goods, such in "Last Mile" logistics.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

CATANIA

Le aree del Gruppo FS

La rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse e di futura dismissione di proprietà del Gruppo FS nell'ambito del territorio del comunale di Catania si sviluppa in sinergia con un programma di interventi per il potenziamento infrastrutturale - nuovi tracciati ferroviari, riqualificazione della Stazione di Catania Centrale, etc. – al fine di favorire interventi di efficientamento del sistema dei trasporti ferroviari e stradali, di trasformazione urbanistica e di riqualificazione urbana delle aree e degli immobili, anche tramite l'inserimento di nuove funzioni pubbliche, private e logistiche.

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 da rigenerare con potenziali destinazioni direzionali, commerciali e ricettive. Particolare attenzione è stata posta alle aree afferenti al waterfront, che includono le aree di proprietà del Gruppo FS, per le quali l'Amministrazione Comunale ha indetto un concorso di idee per il loro sviluppo.

Areas of FS Group

The urban regeneration of the disused and future disused railway areas owned by the FS Group within the territory of the Municipality of Catania is developed in synergy with a programme of infrastructural enhancements - new railway tracks, redevelopment of the Catania Central Station, etc. - in order to promote the efficiency of the railway and road transport system, the urban transformation and the urban regeneration of the areas and buildings, also through the insertion of new public, private and logistic functions. - in order to promote interventions to improve the efficiency of the railway and road transport system, urban transformation and urban redevelopment of areas and buildings, also through the inclusion of new public, private and logistical functions.

The areas are served by railway line stops and consist of a considerable open space, workshops, large warehouses and an office building to be regenerated with potential directional, commercial and hospitality uses. Particular attention has been paid to the waterfront areas, which include the areas owned by the FS Group, for which the municipal administration has called for a competition of ideas for their development.

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

CATANIA

EUROPA

total surface area
47.000 m²

existing buildings
17.650 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex OMR

L'asset é ubicato nel territorio comunale di Catania in posizione semi centrale in un punto strategico della città, essendo situato nel waterfront cittadino e lungo la linea ferroviaria FS in prossimità della stazione di Catania Europa

L'accessibilità all'area è buona essendo il territorio comunale servito dai mezzi pubblici cittadini, e immediatamente limitrofa alla stazione ferroviaria.

Il territorio di Catania sarà oggetto di nuovi ambiti oggetto di rigenerazione urbana, che includono anche le aree in questione di proprietà del Gruppo FS, con particolare attenzione allo sviluppo del waterfront per il quale l'Amministrazione Comunale ha indetto un concorso di idee per il loro sviluppo.

L'area è servita dalla fermata della linea ferroviaria ed è costituita da un notevole spazio aperto, officine, ampi magazzini ed immobili adibiti ad uffici dismessi da rigenerare con potenziali destinazioni direzionali, commerciali e ricettive.

Former rolling stock maintenance workshops

The property is located in the municipal territory of Catania in a semi-central position in a strategic point of the city, being situated in the city waterfront and along the FS railway line in the area of Catania Europa station

The accessibility of the area is good, being the municipal territory served by the city's public transport, and immediately adjacent to the railway station.

The territory of Catania will be the subject of new urban regeneration areas, which also include the areas in question owned by the FS Group, with particular attention to the development of the waterfront for which the Municipal Administration has called for a competition of ideas for their development.

The area is served by the railway line stop and consists of a large open space, workshops, large warehouses and disused office buildings to be regenerated with potential directional, commercial and accommodation uses.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

CATANIA
CENTRALE

total surface area
310 m²
existing buildings
930 m²

preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Fabbricato ex UT

L'immobile in oggetto è ubicato nel territorio comunale di Catania ricadente in una più ampia area ferroviaria, comprendente anche la Stazione ferroviaria di Catania Centrale, in posizione centrale ed in una zona strategica della città.

L'accessibilità al compendio è buona essendo l'area servito dai mezzi pubblici cittadini, e si trova in adiacenza alla stazione ferroviaria di Catania Centrale.

Il territorio di Catania sarà interessato da interventi di upgrading infrastrutturale - nuovi tracciati ferroviari, riqualificazione della Stazione di Catania Centrale, etc. – con l'effetto di creare nuovi ambiti destinati rigenerazione urbana. Particolare attenzione è stata posta alle aree afferenti al waterfront, che includono le aree di proprietà del Gruppo FS, per le quali l'Amministrazione Comunale ha indetto un concorso di idee per il loro sviluppo.

Il fabbricato originariamente adibito ad uffici, oggi in disuso, si sviluppa in tre piani fuori terra, ognuna estesa circa 310 mq da rigenerare con potenziali destinazioni direzionali, commerciali e ricettive.

Former UT building

The property.is located in the municipality of Catania within a larger railway area, including the Catania Centrale railway station, in a central position and in a strategic area of the city.

Accessibility to the asset is good, as the area is served by the city's public transport, and it is located adjacent to the Catania Centrale railway station.

The territory of Catania will be affected by infrastructural upgrading interventions - new railway tracks, redevelopment of the Catania Centrale station, etc. - with the effect of creating new areas intended for urban regeneration. Particular attention has been paid to the areas pertaining to the waterfront, which include the areas owned by the FS Group, for which the municipal administration has called for a competition of ideas for their development.

The building originally used as offices, now disused, has three floors above ground, each covering approximately 310 square metres to be regenerated with potential directional, commercial and hospitality uses.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

CATANIA
ACQUICELLA

total surface area
26.800 m²
existing buildings
2.900 m²

preliminary analysis | agreement | vision/masterplan | urban variant | variant approval | execution

Aree presso la Stazione

L'asset è ubicato nel territorio comunale di Catania nell'ambito di uno degli assi di ingresso della città da sud-ovest e lungo la linea ferroviaria FS nell'ambito della stazione di Catania Acquicella. L'accessibilità alle aree è buona essendo il territorio comunale servito dai mezzi pubblici cittadini, e trovandosi le aree limitrofe alla stazione ferroviaria ed all'Aeroporto di Catania-Fontanarossa.

Il territorio di Catania sarà interessato da interventi di upgrading infrastrutturale - nuovi tracciati ferroviari, riqualificazione della Stazione di Catania Centrale, etc. – con l'effetto di creare nuovi ambiti destinati rigenerazione urbana. In tale ambito è prevista la rigenerazione urbana delle aree di proprietà del Gruppo FS, per le quali sono previsti interventi di trasformazione urbana.

Le aree servite dalla stazione della linea ferroviaria sono costituite da un notevole spazio aperto, officine, ampi magazzini da rigenerare con l'inserimento di nuove funzioni strategiche pubbliche e/o private.

Areas at the Station

The site is located in the municipal territory of Catania within one of the city's entrance axes from the southwest and along the FS railway line within the Catania Acquicella station. The accessibility of the areas is good, as the municipal territory is served by the city's public transport, and the areas are close to the railway station and the Catania-Fontanarossa Airport.

The Catania territory will be affected by infrastructural upgrading interventions - new railway tracks, redevelopment of the Catania Centrale station, etc. - with the effect of creating new areas intended for urban regeneration. The urban regeneration of the areas owned by the FS Group is planned.

The areas served by the railway station consist of considerable open space, workshops, large warehouses to be regenerated with the insertion of new strategic public and/or private functions.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

TRAPANI

total surface area
14.500 m²
existing buildings
2000 m²

preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Ex scalo ferroviario

L'asset è collocato nella zona centrale della città di Trapani, vicino alla stazione, adiacente al terminal del trasporto pubblico locale e a pochi minuti di distanza dal porto. La zona è ben servita da servizi, con una buona presenza sia di attività commerciali che ricettive. Risulta, inoltre, di facile accessibilità sia con i mezzi privati che tramite viabilità pubblica, con fermate a poca distanza e disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

L'asset è costituita da un piccolo magazzino, due fabbricati dismessi e due depositi, oltre che un'area scoperta quasi tutta asfaltata e in piccola parte occupata da binari. I fabbricati risultano in stato manutentivo discreto con possibilità di personalizzare gli spazi..

Le aree, all'interno del PRG vigente, ricadono in parte in "zona A1" - zona del centro storico urbano-, in parte in "zona B1" -zona del tessuto urbano esistente e di completamento- ed in parte in "aree ferroviarie e servizi ad esso connessi".

Former railway yard

The asset is located in the central area of the city of Trapani, near the station, adjacent to the local transport terminal and a few minutes away from the port. The area is well served by services, with a good presence of both commercial and receptive activities. It is also easily accessible both by private transport and public roads, with stops at.short distance and availability of parking nearby..

The asset consists of a small warehouse, two abandoned buildings and two depots, as well as an uncovered area almost all paved and in small part occupied by tracks. The buildings have a minimum state of maintenance with the possibility to customize the spaces..

The areas, within the current Urban Plan, fall partly in "zone A1"- area of the urban old town-, partly in "zone B1"-area of the existing urban fabric and completion- and partly in "railway areas and services connected to it".

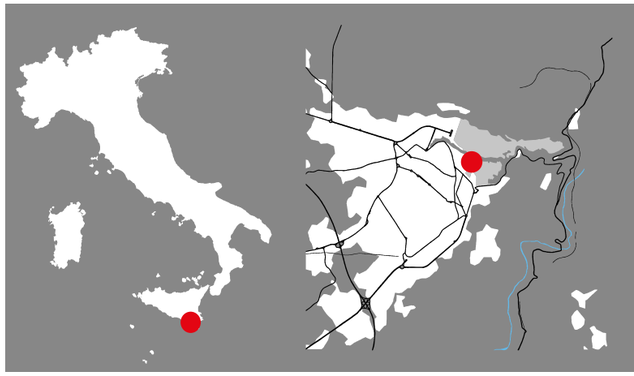
Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

RAGUSA

total surface area
615 m²
existing buildings
500 m²



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Palazzina uffici

L'immobile, ubicato in un'area semicentrale della città di Ragusa, si trova in una zona prevalentemente residenziale, tra Via Scalo Merci e Via Monsignore Angelo Rizzo, a ridosso della stazione centrale. La zona è ben servita sia da servizi primari che secondari, con una buona presenza sia di attività commerciali che ricettive. Risulta, inoltre, di facile accessibilità sia con i mezzi privati che tramite viabilità pubblica, con fermate che distano poche centinaia di metri e disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra, ai quali si aggiunge un piano interrato. Il piano secondo si compone di due appartamenti distinti, il primo piano è adibito ad uffici, mentre il piano terra ed il piano interrato sono utilizzati come magazzini e depositi.

L'asset, nello stato attuale si presente in disuso con necessità di interventi di ristrutturazione, con possibilità quindi di personalizzare gli spazi a seconda delle esigenze dell'utilizzatore finale.

Office building

The property is located in a predominantly residential area, between Via Scalo Merci and Via Monsignore Angelo Rizzo, near the central station. The area is well served by both primary and secondary services, with a good presence of both commercial and receptive activities. It is also easy to access both by private transport and public roads, with stops a few hundred meters away and parking availability in the immediate vicinity.

The building consists of three floors above ground, to which is added a basement. The second floor.consists of two separate apartments, the first floor is used as offices, while the ground floor and the basement are used as warehouses.

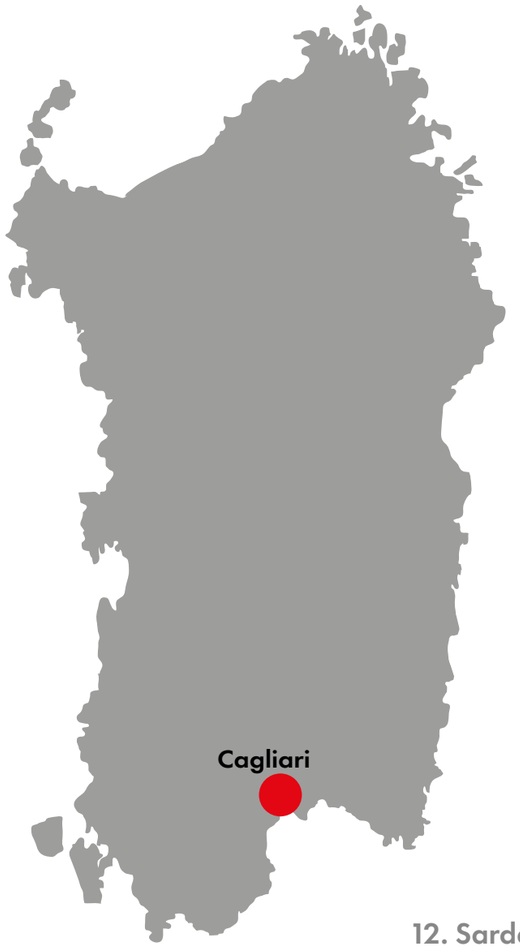
The asset, in its current state, is in disuse with the need for renovation, with the possibility to customize the spaces according to the needs of the end user.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

12. Sardegna

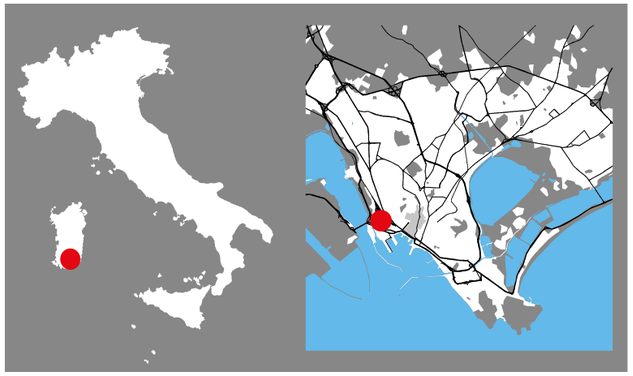
- CAGLIARI/



Cagliari

CAGLIARI

total surface area
80.000 m²
gross floor area
T.B.D.



preliminary analysis → agreement → vision/masterplan → urban variant → variant approval → execution

Aree in ambito Stazione

Lo scalo ferroviario di Cagliari è ubicato in una zona semicentrale a circa 1 km dal centro storico cittadino, verso ovest. Sull'area occupata dai binari ed in parte pavimentata, insistono una serie di fabbricati a destinazione industriale con annessi fabbricati ad uso uffici e servizi.

Le aree, collocate vicino alla Stazione di Cagliari, sono interessate da interlocuzioni con gli enti locali per l'elaborazione di un Protocollo d'Intesa tra la Regione, il Comune di Cagliari e il Gruppo FS Italiane, finalizzato al potenziamento del sistema di scambio intermodale e alla riqualificazione urbana della stazione ferroviaria, e delle aree adiacenti nell'insieme denominate "Parco Ferroviario".

In sinergia con l'Amministrazione comunale sono in corso le attività per la definizione del progetto di rigenerazione urbana del "Parco ferroviario" di Cagliari, al fine di prevedere un nuovo hub intermodale e l'insediamento di nuove funzioni strategiche, in armonia con il Piano Urbanistico Comunale, e in coerenza inoltre con il Piano Industriale del Gruppo FS, con attenzione ai principi di sostenibilità.

Areas at the Station

The railway yard of Cagliari is located in a semi-central area about 1 km from the city center, westwards. On the area occupied by the tracks and partly paved, there are a series of buildings for industrial use with outbuildings for offices and services.

The areas, located near the Cagliari Station, are affected by discussions with local authorities for the development of a Memorandum of Understanding between the Region, the City of Cagliari and the Italian FS Group, aimed at strengthening the intermodal exchange system and the urban redevelopment of the railway station, and adjacent areas in the whole called "Parco Ferroviario".

In synergy with the City Council are ongoing activities for the definition of the urban regeneration project of the "Parco Ferroviario" of Cagliari, in order to provide for a new intermodal hub and the establishment of new strategic functions, in accordance with the Town Planning Plan, and in coherence with the Industrial Plan of the FS Italiane Group, with attention to the principles of sustainability.

Urban uses

- Residential
- Retail
- Office
- Tourism and Hospitality
- Logistics
- Production

Image credits

Unless otherwise specified, all satellite maps are from Google Earth® and Google Maps®, all photographs are copyrighted by FS-Sistemi Urbani, and all renderings are created by CREW.

Company introduction	8	*Photo*	FSSU©
Vision & Mission	10	*Draw*	OMA
Case History	13	*Rendering*	COVIVIO, COIMA, PRADA/Outcomist, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture e Carlo Ratti Associati
	13	*Rendering*	RFI/ABDR
	13	*Rendering*	AI Studio Associazione Professionale di Torino
	15	*Rendering*	AI Studio Associazione Professionale di Torino
	15	*Rendering*	Comune di Ragusa
Scali Milano	17	*Rendering*	NET Engineering – OMA, Laboratorio Permanente, Philippe Rahm architectes, Arcadis e Temporiuso
	17	*Rendering*	COVIVIO, COIMA, PRADA/Skidmore, Owings & Merrill (SOM)
	17	*Rendering*	SANT'ILARIO/Caputo partnership
	17	*Rendering*	Concorso AAA architetti cercasi/ Gregorio Pecorelli, Tobia Davanzo e Chiara Dorbolò
	17	*Rendering*	REDO/Barreca & La Varra, Wolf visualizing architecture
	17	*Rendering*	MAD Architects
01. Lombardia	21	*Photo*	scaliger -stock.adobe.com
	22-23	*Photo*	Francesco Radino, Fondaz. AEM - Gruppo A2A, (MI)
	22-23	*Rendering*	MAD Architects
	26	*Rendering*	Brugnera/Vitillo/Foa - Oliva Associati/Zanibelli
	30-31	*Rendering*	Laboratorio di Architettura Corrado Tagliabue
	33-32	*Rendering*	VITALI/Cino Zucchi Architetti
	33	*Rendering*	RFI/ Net engeenering
	34-35	*Rendering*	SCALO PAVIA /Mario Cucinella Architects
02. Piemonte	39	*Photo*	saiko 3p -stock.adobe.com
	45	*Rendering*	RFI/Intera
03. Liguria	57	*Photo*	Fabio Lotti -stock.adobe.com
	58	*Photo*	chiarafornasari -stock.adobe.com
	58	*Photo*	Dmytro Surkov -stock.adobe.com
04. Friuli Venezia-Giulia	67	*Photo*	immaginario75 -stock.adobe.com
05. Veneto	77	*Photo*	ingusk -stock.adobe.com
	79	*Rendering*	Arch. Sandro Bisà
	80-81	*Rendering*	Giovanni Martino, Tesi di Laurea
06. Emilia Romagna	83	*Photo*	fottoo -stock.adobe.com
07. Toscana	89	*Photo*	QQ7 -stock.adobe.com
08. Lazio	99	*Photo*	Sergii Figurnyi -stock.adobe.com
	100-101	*Photo*	luigifileticimages©
	100-101	*Rendering*	ABDR Architetti Associati
09. Campania	107	*Photo*	JFL Photography -stock.adobe.com
	110-111	*Rendering*	smithbarracco studio
10. Puglia	117	*Photo*	ingusk -stock.adobe.com
11. Sicilia	123	*Photo*	dudlajzov -stock.adobe.com
	127	*Rendering*	Park Associati
12. Sardegna	133	*Photo*	Yaya Photos -stock.adobe.com

REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK

Supervisione Editoriale/Editorial Supervision

FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Communication - Prodotti editoriali

Piazza della Croce Rossa 1 - 00161 Roma

Stampa/Printed by

GRAFICANAPPA
PRINTING | PACKAGING | IML

via A. Gramsci 19 - 81031 Aversa (CE)

FSC
www.fsc.org
MISTO
Carta | A sostegno della gestione forestale responsabile
FSC® C019770

Aprile/April 2024