

FS Sistemi Urbani

Ing. Giuseppe Savoia

Direttore Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare

25 Novembre 2024



INDICE

01	FS Sistemi Urbani: mission e attività	3-8
02	Torino Lingotto	9-14
03	Alessandria	15-23

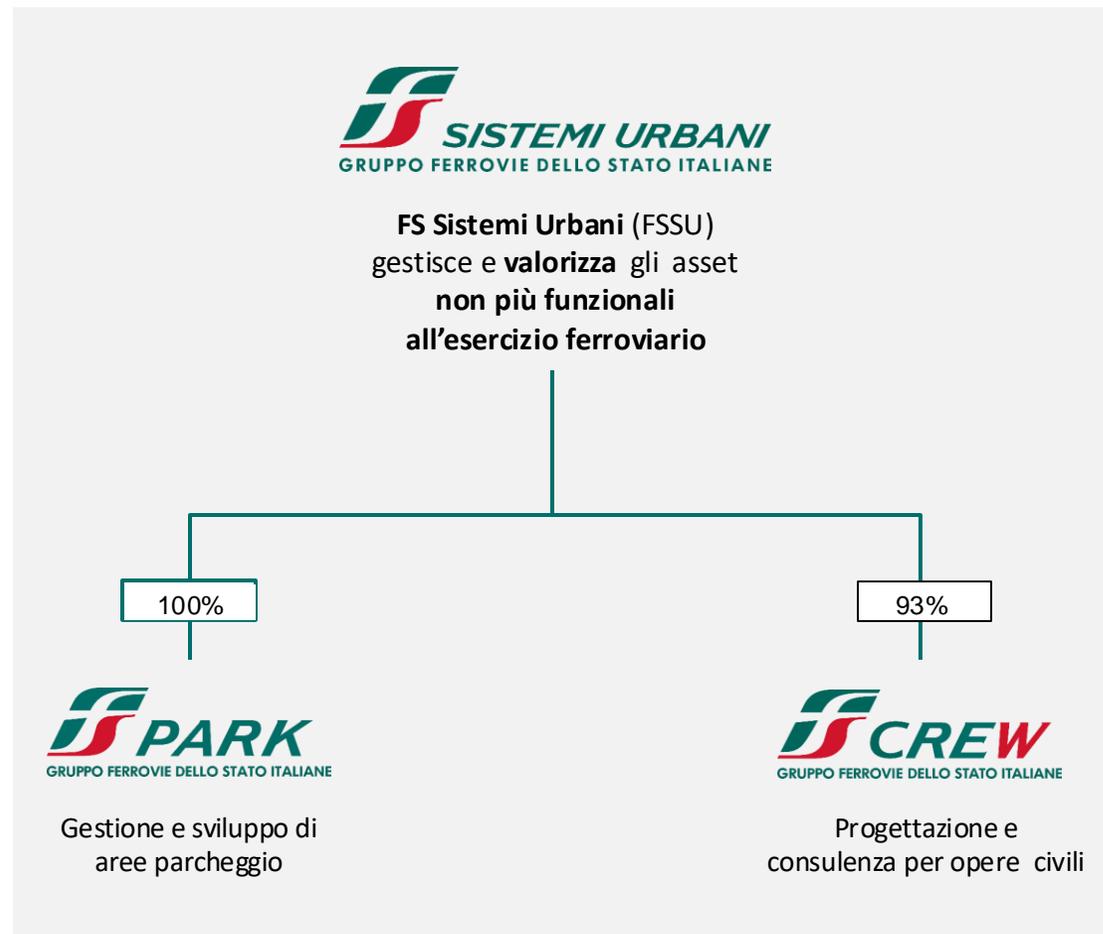


Il ruolo di FS Sistemi Urbani

Mission



Società controllate



Le attività e i perimetri

Attività

- 1 Recupero, riqualificazione e rinnovo degli asset dismessi e sottoutilizzati
- 2 Potenziamento dei servizi pubblici e privati attraverso lo sviluppo di mobilità sostenibili
- 3 Incremento dei servizi e delle funzioni a servizio della collettività e dell'inclusione sociale
- 4 Recupero ambientale con interventi di adattamento al cambiamento climatico ed implementazione della biodiversità



Perimetro di intervento

- 1 Rigenerazione Urbana
- 2 Intermodalità e parcheggi scambiatori
- 3 Logistica di primo e ultimo miglio
- 4 Integrazione mobilità urbana e ferroviaria

Asset in valorizzazione



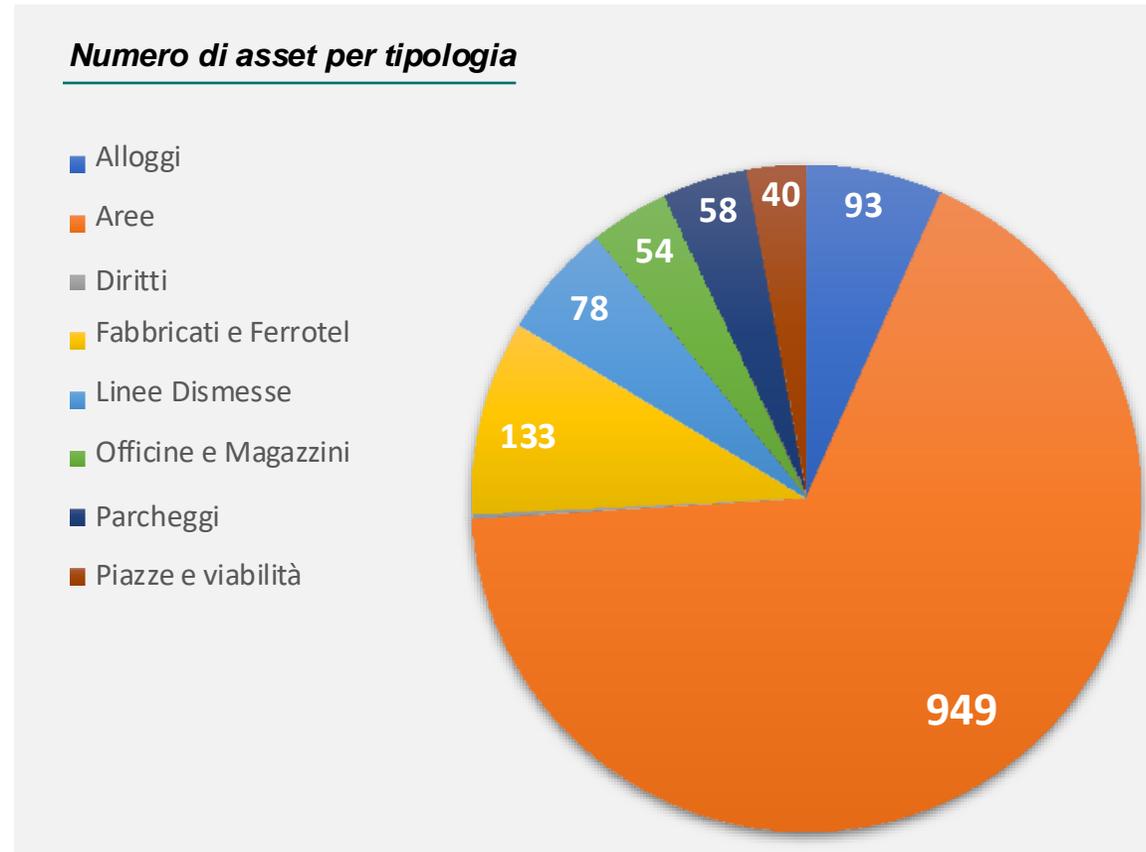
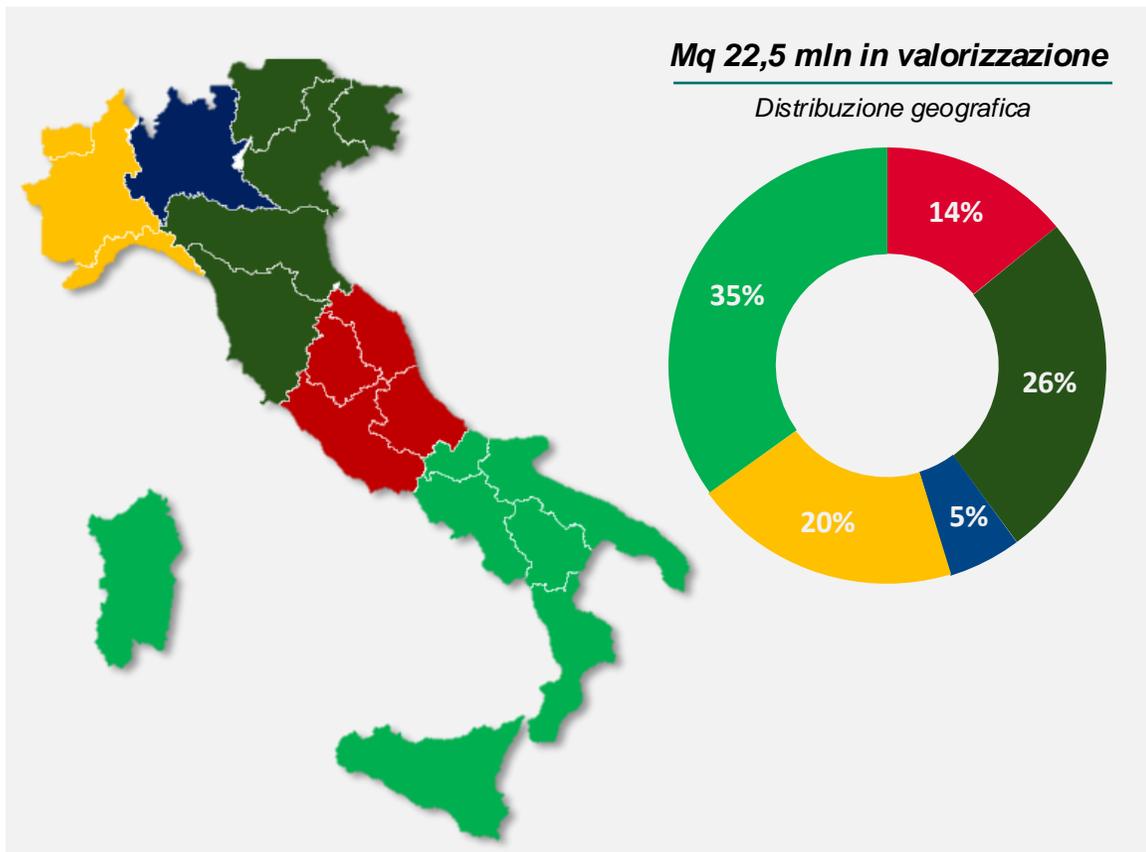
15 mln di proprietà



7,5 mln Contratti AM, RFI, MIL, TRenitalia



22,5 mln MQ in valorizzazione



Potenzialità di crescita in città secondarie oltre Milano e Roma



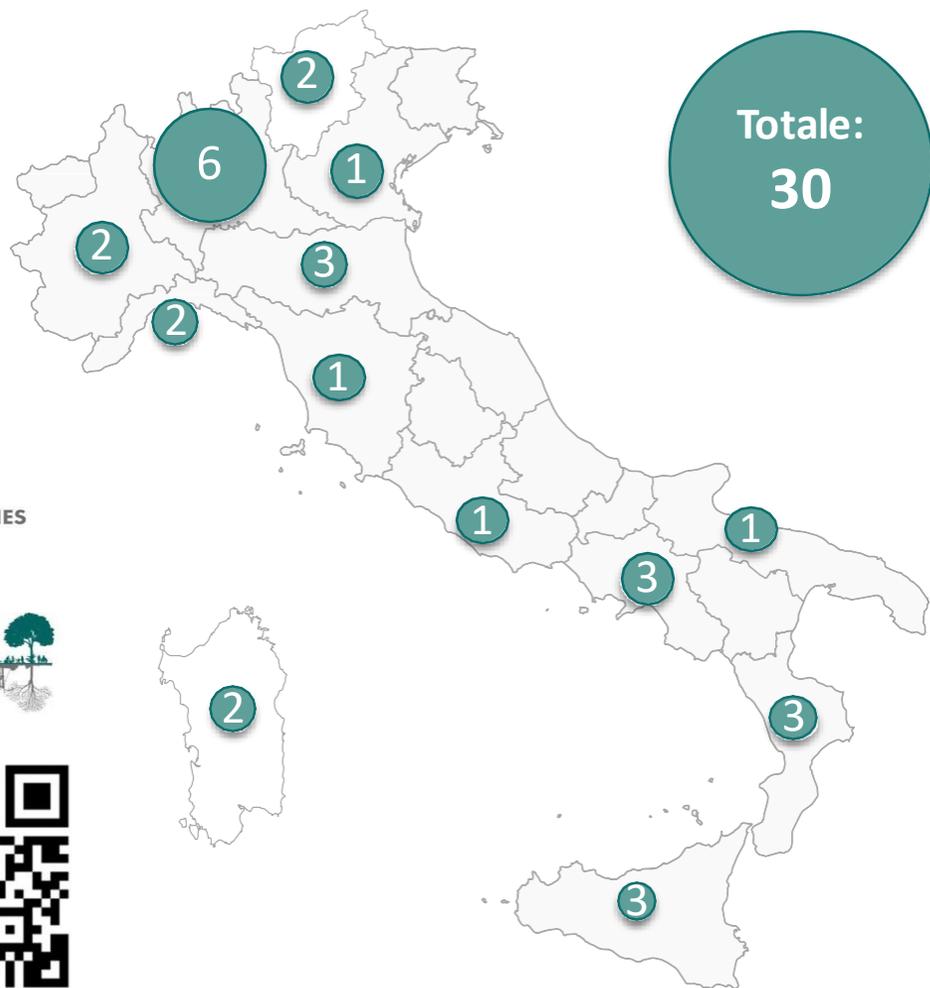
Top 15 città secondarie classificate in 4 gruppi:

 TROPHY	 TOP	 VERY INTERESTING	 INTERESTING
Torino	Genova	Bari	Padova
Bologna	Verona	Venezia	Reggio Emilia
Firenze	Bergamo		Pisa
			Napoli
			Brescia
			Parma
			Modena

Le città secondarie: opportunità di investimento per il Real Estate (*)

(*) Secondary Cities: Gateway per nuove opportunità d'investimento per il real estate
(by Kroll Real Estate Advisory Group)

I progetti principali



REAL ESTATE OPPORTUNITIES BOOK 2024

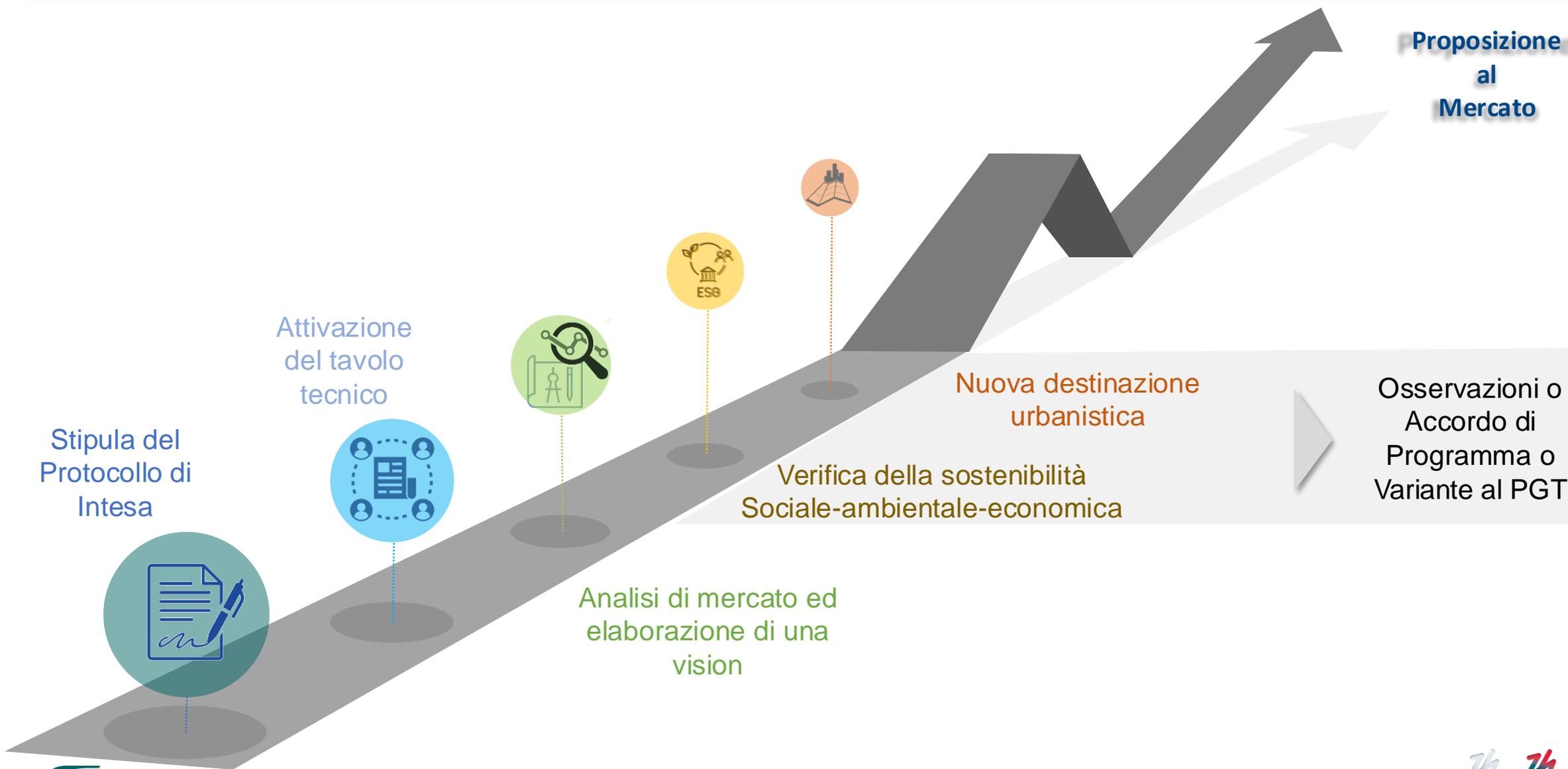


PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA, LOGISTICA E INTERMODALITA'

Alessandria
 Santa Margherita Ligure
 Ventimiglia
 Torino
 Milano
 Monza
 Bergamo
 Pavia
 Varese
 Voghera
 Bologna
 Bolzano
 Piacenza
 Pisa
 Rimini
 Trento
 Verona
 Roma
 Cagliari
 Caserta

Catania
 Cosenza
 Foggia
 Lamezia
 Messina
 Napoli
 Olbia
 Palermo
 Paola
 Salerno

Iter di valorizzazione degli asset



Torino Lingotto



Comprensorio 4
OVAL

Comprensorio 1
PARCO DELLA SALUTE
Lotto 1 – OSPEDALE

Comprensorio 2
GRATTACIELO REGIONE

Comprensorio 1
PARCO DELLA SALUTE
Lotto 2 – UNIVERSITA'

Comprensorio 3
AREA FSSU

Futura Stazione Ponte con
+ 9.000 mq SLP commerciale



STAZIONE
LINGOTTO

Superficie Territoriale 42.210 mq
Diritti Edificatori (SLP) 62.139 mq

Mix funzionale destinazioni d'uso

Min 30% Residenziale (student house, social housing)

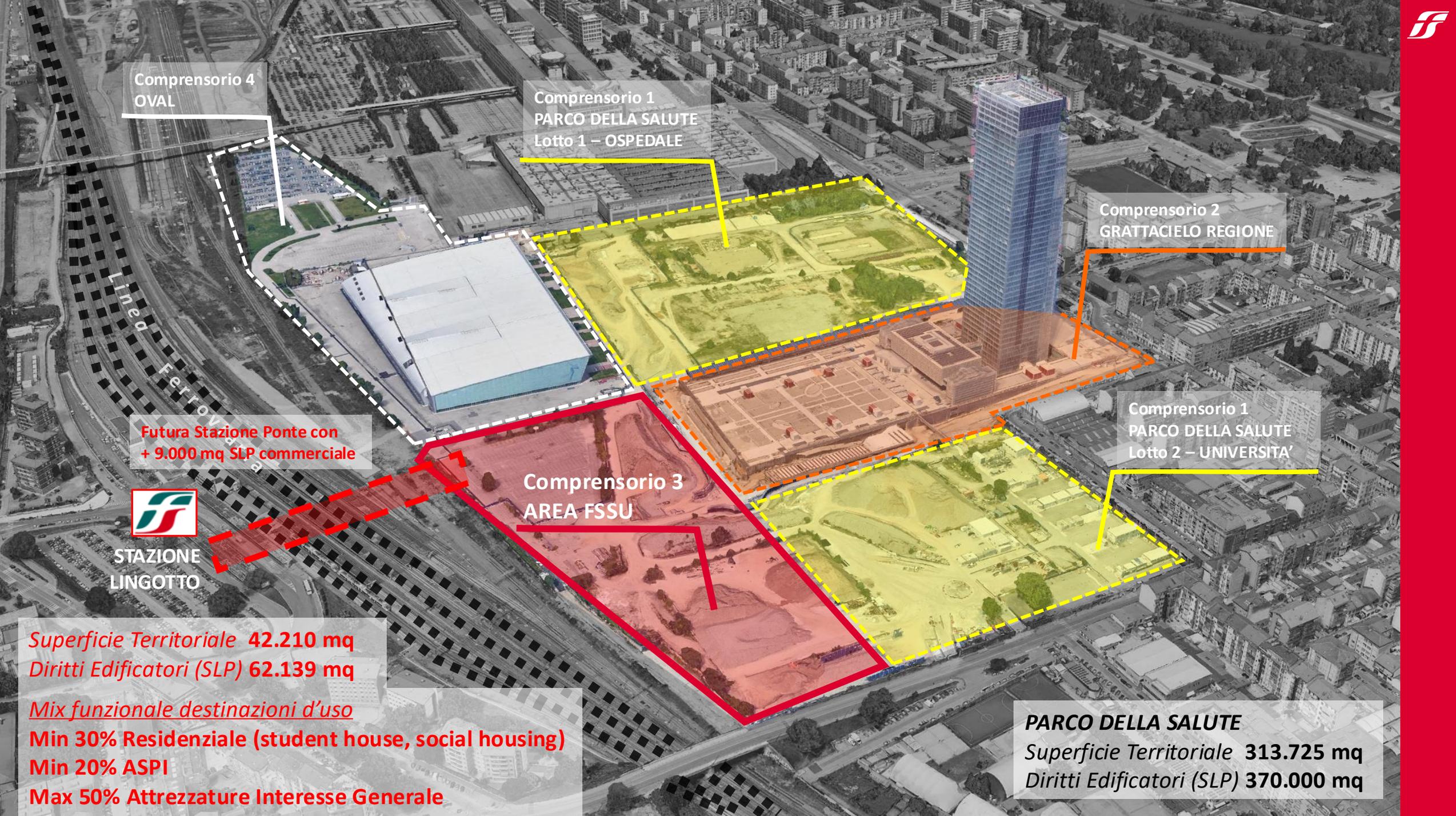
Min 20% ASPi

Max 50% Attrezzature Interesse Generale

PARCO DELLA SALUTE

Superficie Territoriale 313.725 mq

Diritti Edificatori (SLP) 370.000 mq



COMPRESORIO 3



PROMENADE EST-OVEST

USCITA SOTTOPASSO

Parcheggio interrato
(da realizzare)

Accesso Nuova Stazione Ponte
(da realizzare)

Sintesi impegni FSSU

Opere di infrastrutturazione generale

Realizzare:

- ✓ la viabilità superficiale di bordo lato ovest (settore L), ivi compresa la sistemazione dei parcheggi esistenti;
- ✓ il prolungamento del sottopasso pedonale tra la stazione ferroviaria del Lingotto e la Promenade est-ovest

Finanziare:

- ✓ la viabilità superficiale di bordo lato ovest (settore M) e il tratto di viabilità fino a Corso Maroncelli (settore Z)

Opere di comprensorio

Realizzare:

- ✓ parcheggio interrato 3 livelli (privato/pubblico) di circa 14.213 mq;
- ✓ piantumazione vegetazione (cortina verde)

Standard Urbanistico

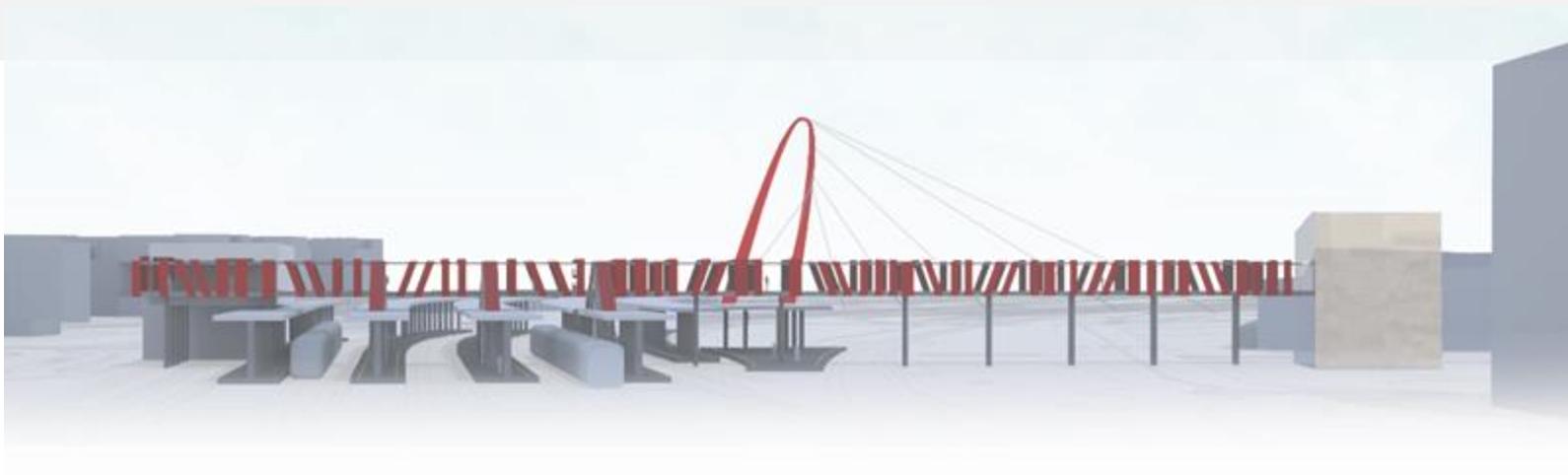
Cedere e/o assoggettare all'uso pubblico:

- ✓ viabilità di bordo e parcheggi pubblici per mq 23.722, per lo standard generale;
- ✓ viabilità, verde e Promenade est-ovest per mq 17.221, per lo standard del Comprensorio 3

Nuova stazione ponte

Impegno congiunto di FSSU, Comune e Regione

- ✓ **individuare le risorse economiche** per il progetto di fattibilità e per la realizzazione della Nuova Stazione Ponte
- ✓ **approvare la variante al PRGC** vigente relativa alla trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie adiacenti l'attuale Stazione Lingotto
- ✓ **redigere il progetto di fattibilità tecnica ed economica** della Nuova Stazione Ponte Lingotto di 9.000 mq di SLP che dovrà collegare il Compensorio 3 con le aree ferroviarie adiacenti l'attuale fabbricato viaggiatori della Stazione Lingotto

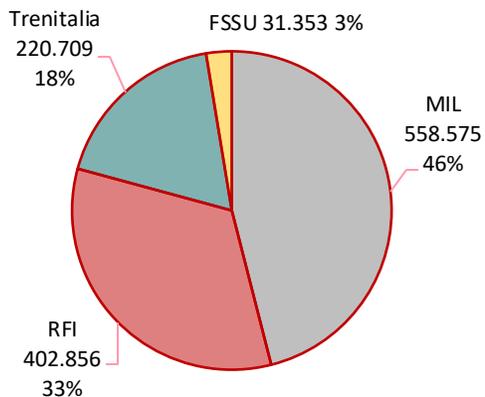


Alessandria



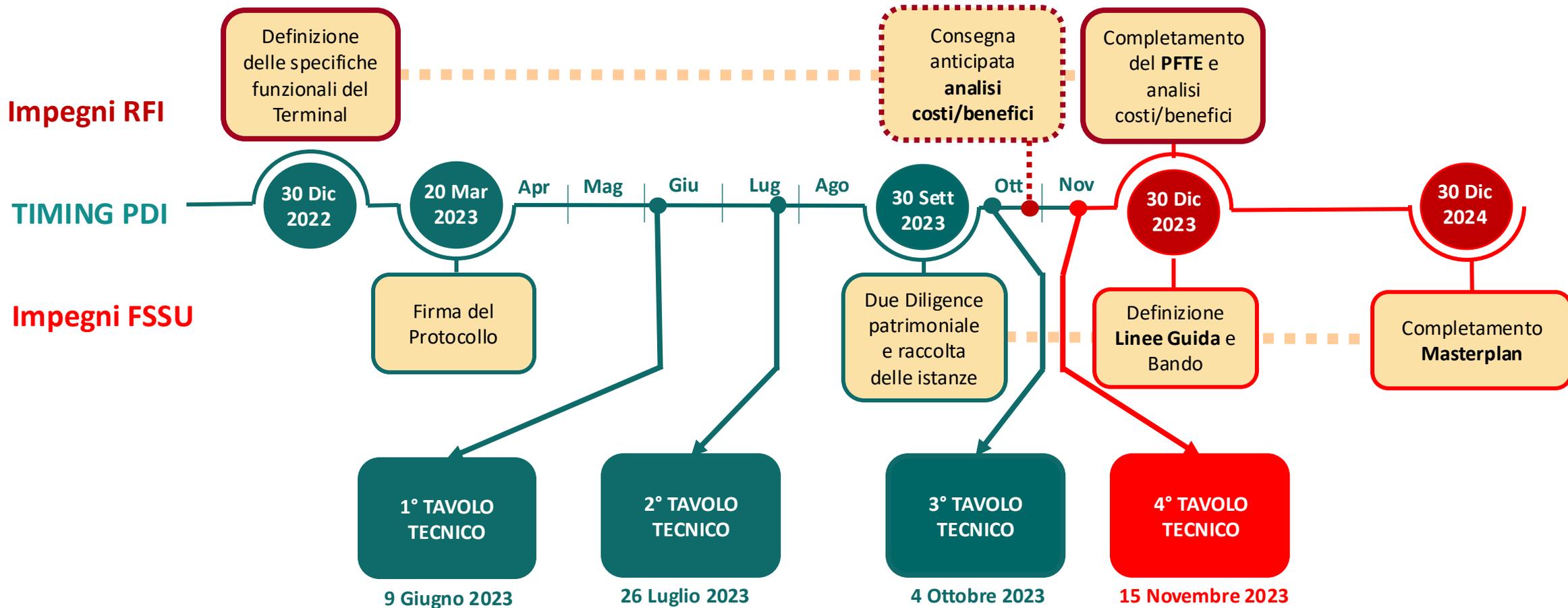
Alessandria Smistamento PFTS Scalo Innovativo a cura di RFI e Masterplan a cura di FSSU

Firmatari Protocollo di Intesa del 20 marzo 2023



Alessandria Smistamento – PFTE e Masterplan dell’Hub Intermodale

Tempistiche del Protocollo di Intesa e attività in corso del Tavolo Tecnico



Nuovo terminal di Alessandria smistamento

I benefici attesi dalla rifunzionalizzazione dello scalo

Il nuovo scalo di Alessandria viene efficientato quale hub intermodale e retroportuale, con prerogative di “esclusività” sui rilanci ferro-ferro dei traffici internazionali, configurandosi come uno snodo fondamentale lungo il corridoio europeo Reno-Alpi, ampliando così la Catchment Area dei Porti di Genova e Savona oltralpe.

Trasporti su gomma

Gru a portale

Gru a portale

Trasporti su ferro

IL NUOVO TERMINAL

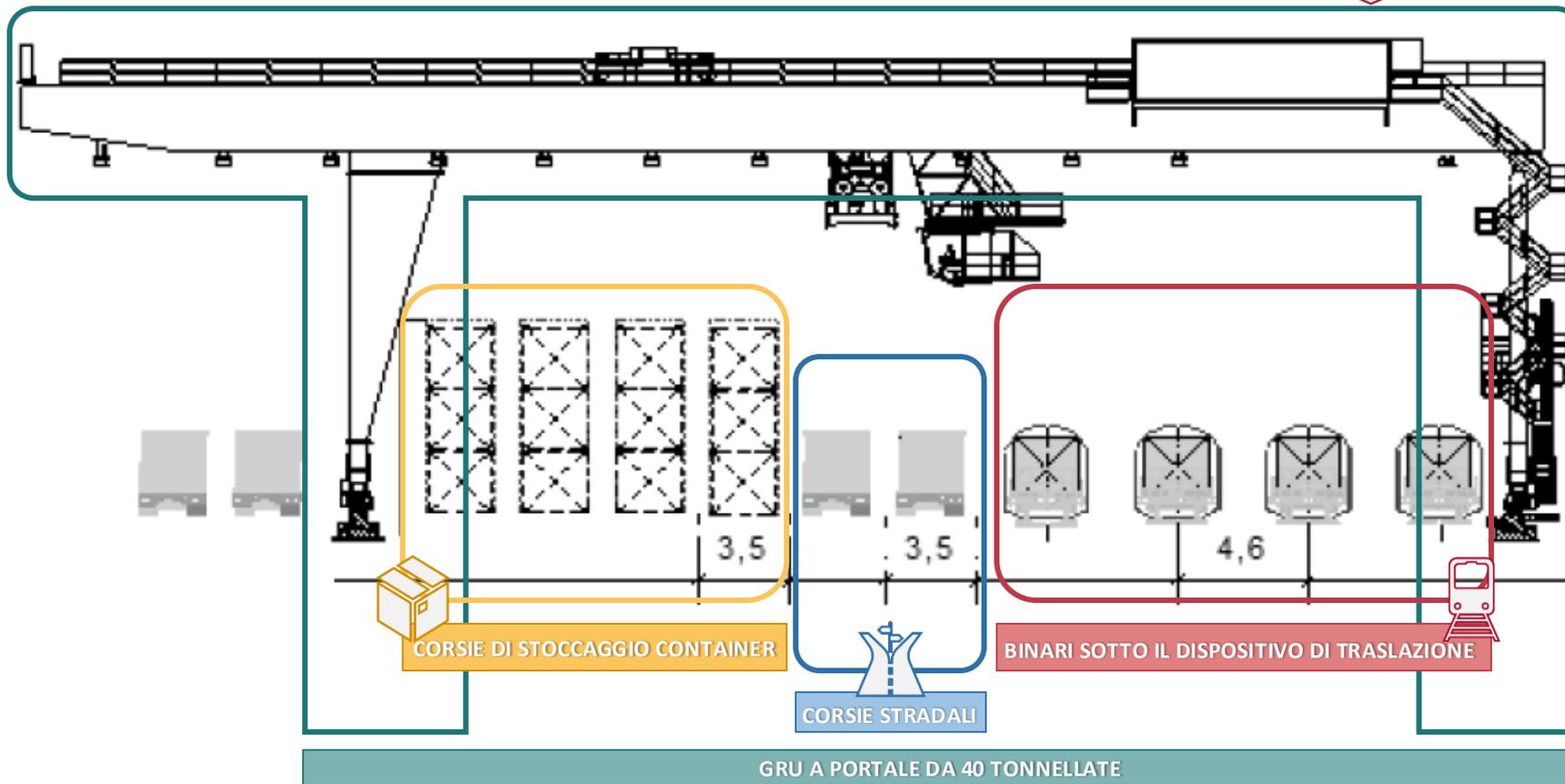
- RIDUZIONE DEI TEMPI DI MANOVRA
- VELOCIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI DI TERMINALIZZAZIONE
- FUNZIONI RETROPORTUALI
- FUNZIONI GATEWAY
- POSSIBILITA' DI SVILUPPO ANCHE PER ALTRE AREE IN ASSET AL GRUPPO FSI

Nuovo terminal di Alessandria smistamento

Il nuovo layout funzionale del terminal



SUPERFICIE 155 mq CIRCA



3 GRU A PORTALE DA 40 TONNELLATE

4 BINARI SOTTO IL DISPOSITIVO DI TRASLAZIONE

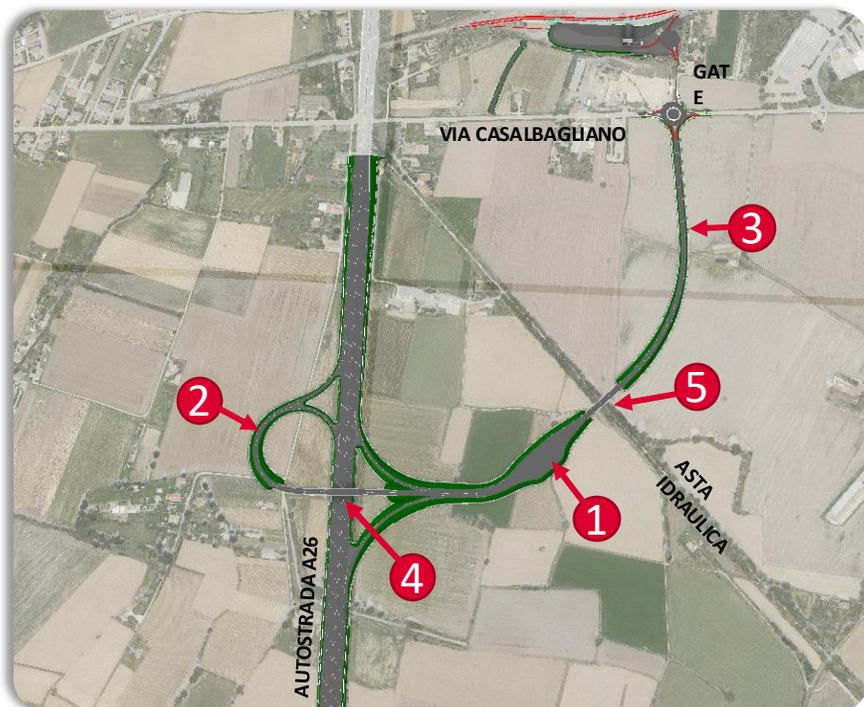
2 CORSIE STRADALI PER LO SCORRIMENTO DEI TIR

4 CORSIE DI STOCCAGGIO PER I CONTAINER

Nuovo terminal di Alessandria smistamento

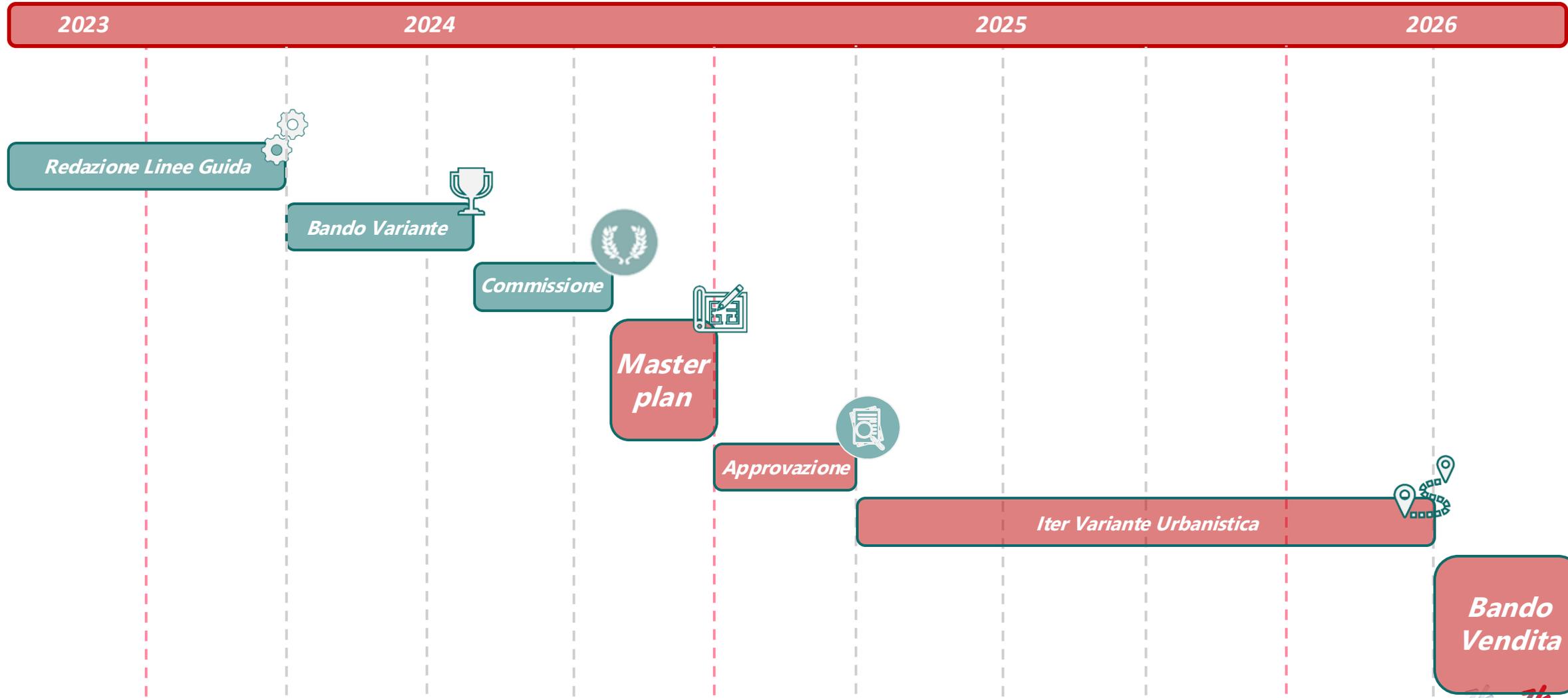
Il nuovo svincolo autostradale dedicato Gli interventi

1. Area di esazione
2. Svincolo a trombetta
3. Viabilità di collegamento tra lo svincolo e il gate
4. Opera di scavalco su A26 (70m)
5. Opera di scavalco su asta idraulica (40m)



Nuovo terminal di Alessandria smistamento

Cronoprogramma redazione Masterplan e Variante Urbanistica



Grazie

