



Residenziale Immobiliare 2004 SpA

Residenziale Immobiliare 2004 S.p.A.



Ex Uffici delle Dogane – Roma, Via dello Scalo di San Lorenzo, 10



Ex Poligrafico, Roma - Piazza Verdi

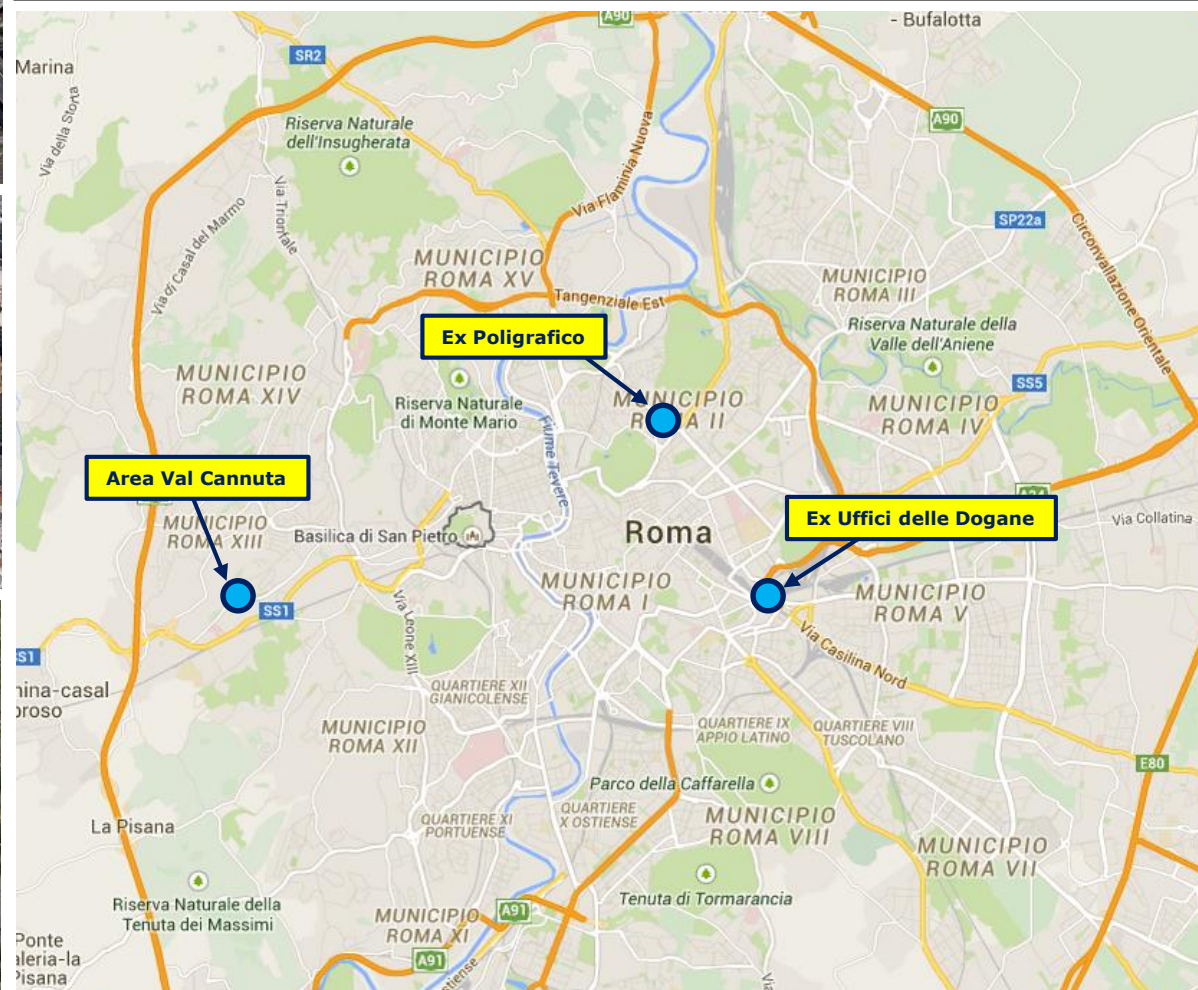


Area Val Cannuta, Roma - Via Gregorio XI



Veicolo societario

Residenziale Immobiliare 2004 SpA: (75% CDP Immobiliare Srl; 25% Finprema SpA).



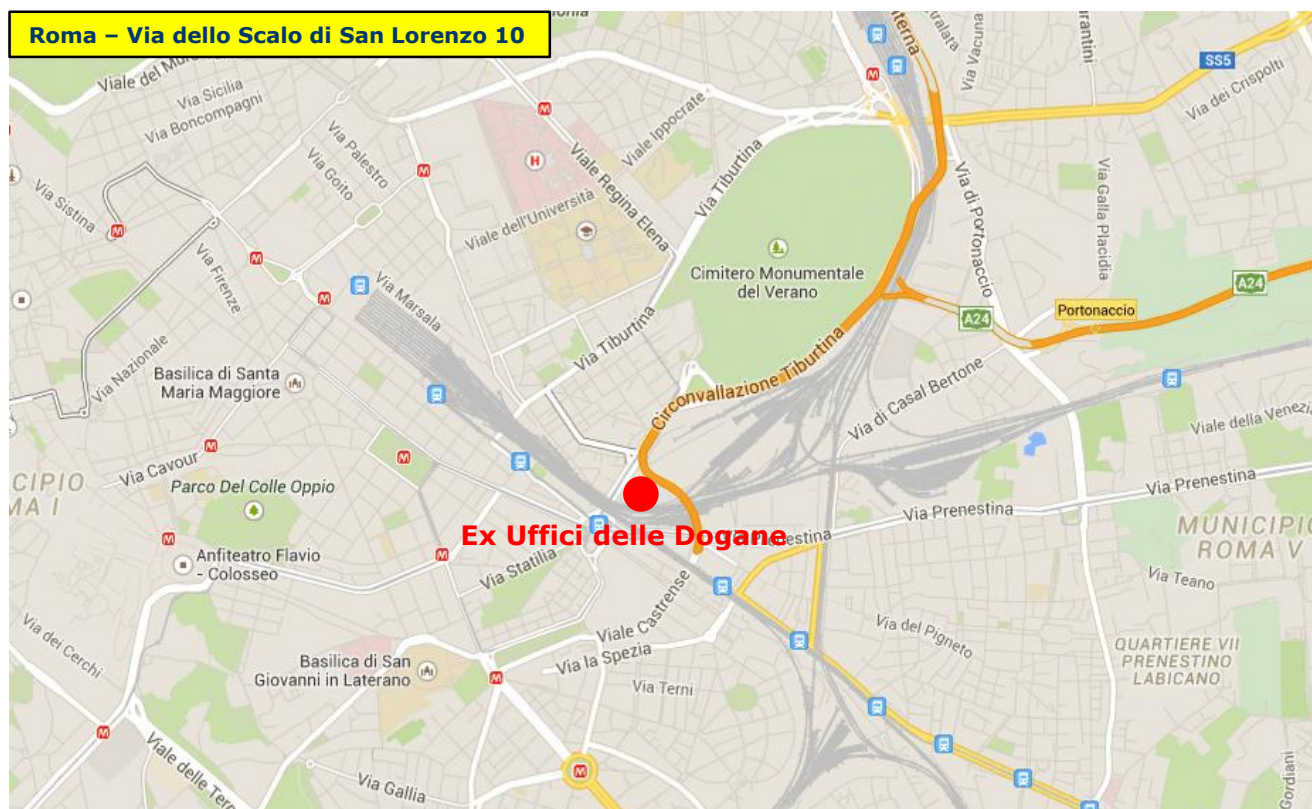
Roma, Ex Uffici delle Dogane



Localizzazione

Il complesso immobiliare, è localizzato in una zona centrale del Comune di Roma nel quartiere San Lorenzo. L'asset si trova nelle immediate vicinanze dell'Università di Roma «La Sapienza» e del Policlinico Umberto I. A circa 500 metri è ubicato l'innesto della Tangenziale Est. La stazione di Roma Termini dista circa 1 Km.

Roma – Via dello Scalo di San Lorenzo 10



Roma, Ex Uffici delle Dogane



Descrizione

Sull'area in oggetto insistono due tipologie di edifici entrambi in disuso:

- Prospiciente alla strada ed adiacente all'ingresso si trova una palazzina di circa 3.000 mq, risalente all'inizio del XX secolo, già utilizzata come uffici dai Monopoli di Stato,
- All'interno dell'area si trovano una serie di edifici e capannoni industriali di medie e grandi dimensioni, per ulteriori circa 5.000 mq.

Il complesso immobiliare sviluppa complessivamente 54.000 mc che possono essere demoliti e ricostruiti integralmente.

Ipotesi di valorizzazione

Lo strumento urbanistico consente l'insediamento di un mix funzionale eterogeneo con quote di: residenziale, GDO, commerciale, turistico-ricettivo, servizi e attività produttive. Nel 2013 è stato sottoscritto un preliminare di vendita di cosa futura con un primario operatore commerciale per la realizzazione di una media superficie di vendita. Il progetto di valorizzazione ipotizzato dalla Proprietà prevede inoltre la realizzazione di quattro edifici articolati in modo da costituire una piazza pubblica in grado di dialogare con il quartiere e diventare spazio di aggregazione per attività ricreative e commerciali.

Status urbanistico

La Proprietà sta lavorando per il completamento dell'iter urbanistico finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire.

Dati principali

Superfici

SUV (mq) *

~ 16.900

(*) Superficie Utile Virtuale (SUV)

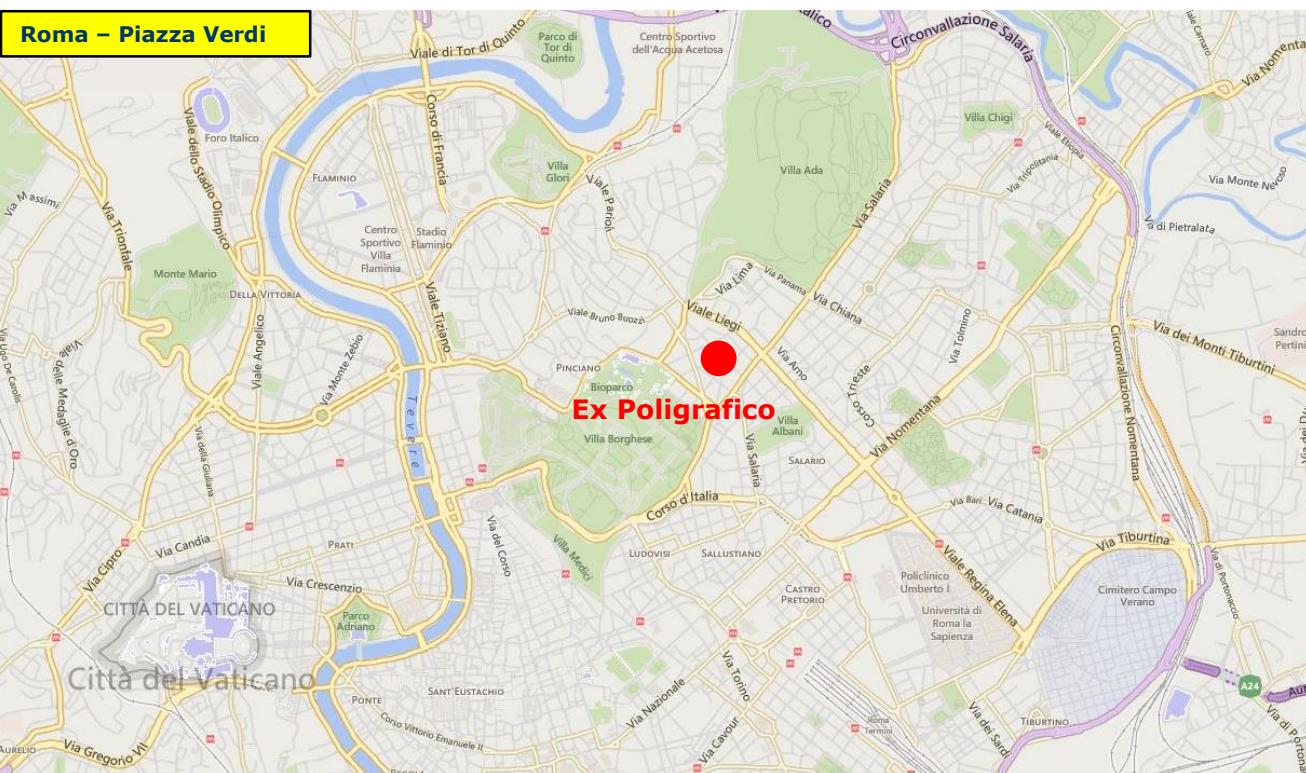


Roma, Ex Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

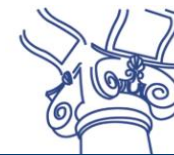


Localizzazione

L'immobile denominato «Ex Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato» è ubicato a Piazza Verdi, nel quartiere residenziale Parioli/Pinciano tra i due grandi parchi pubblici di Villa Ada a nord e di Villa Borghese a sud. L'immobile è inserito in un contesto caratterizzato da insediamenti residenziali, uffici e diverse ambasciate; è, inoltre, adiacente alla Via Salaria, una tra le principali vie di comunicazione della Città ed è servito dai mezzi di trasporto urbano di superficie.



Roma, Ex Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato



Descrizione

L'immobile occupa un'area di circa 17.000 mq e si sviluppa su sette piani fuori terra con un'ampia corte interna. Costruito nel 1914 con l'obiettivo di ospitare la sede centrale delle Poste Italiane, è stato in seguito riconvertito a sede dell' "Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato" e rappresenta, oggi, uno degli immobili più rappresentativi dell'architettura Liberty a Roma.

Ipotesi di valorizzazione

Sulla base dell' "Accordo di Programma" approvato nel 2006 è stata autorizzata una superficie urbanistica complessiva di 56.000 mq, suddivisa nelle seguenti componenti:

- **Ricettivo** per 32.300 mq;
- **Residenziale** per 27.700 mq,
- **Direzionale privato** per 2.200 mq.

Il progetto di valorizzazione prevede, in particolare, la conversione dell'immobile in un Luxury Hotel di circa 199 stanze e 171 unità Residenziali, oltre a quattro piani interrati destinati a parcheggio per una superficie di 11.000 mq. Il progetto prevede, infine, la sistemazione e la pedonalizzazione di Piazza Giuseppe Verdi.

Status urbanistico

Il permesso di costruire è stato ritirato e sono in procinto di essere avviati i lavori di riqualificazione dell'immobile.

Dati principali

Superfici

GLA* (mq)

~ 62.200

(*) Gross Leasable Area



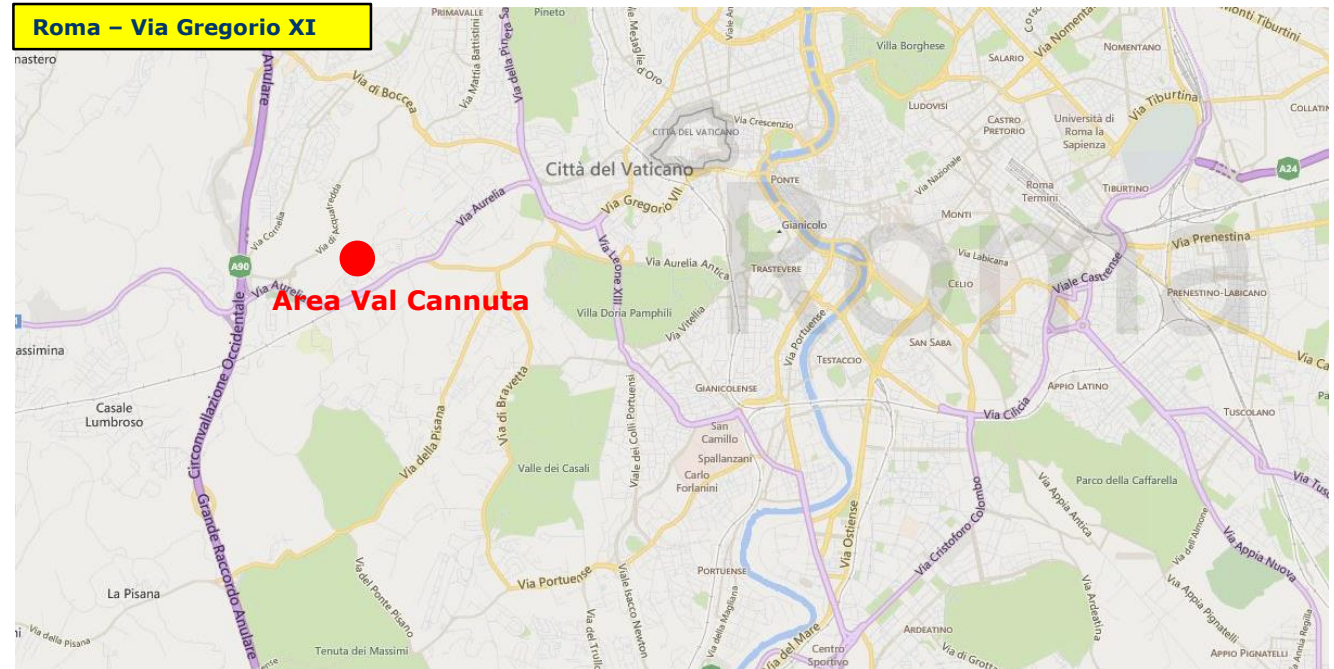
Roma, Area Val Cannuta



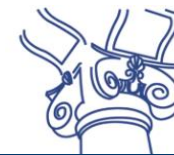
Localizzazione

L'area è situata nel settore occidentale della Città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, in località Val Cannuta all'altezza del Km 7 della via Aurelia: è inserita in un contesto urbano caratterizzato, a sud da una rilevante presenza di attività ricettive, sanitarie e commerciali, ad ovest da insediamenti residenziali ed a nord-nord/est dallo spazio aperto della Riserva Naturale della Tenuta di Acquafredda. L'area è ben collegata alle infrastrutture viarie pubbliche esistenti e si trova a 900 metri dalla stazione Aurelia servita dalla linea ferroviaria regionale Roma - Civitavecchia, che collega direttamente con la stazione di San Pietro.

Roma - Via Gregorio XI



Roma, Area Val Cannuta



Descrizione

L'area, attualmente non edificata, originariamente totalizzava una superficie territoriale di circa 7 ettari, di cui circa 7.500 mq sono stati oggetto di esproprio da parte del Comune di Roma al fine di realizzare il proseguimento di Via Gregorio XI verso Via Aurelia. Oggi la proprietà è costituita da tre appezzamenti di terreno con una superficie complessiva di 59.000 mq, di cui, il più consistente, misura 58.400 mq ed è diviso dalla Via Gregorio XI in due porzioni:

- **lotto Sud-Est** di circa 13.400 mq, ricade nella zona Servizi Pubblici di Livello Urbano;
- **lotto Nord-Ovest** di circa 45.000 mq, ricade nella zona Parchi Istituti ed in particolare nella Riserva Naturale della tenuta di Acquafredda.

L'area è caratterizzata da una zona pianeggiante a quota maggiore (lotto Sud-Ovest) e da una zona in declivio a nord (lotto Nord-Ovest).

Ipotesi di valorizzazione

Lo scenario di valorizzazione ipotizzato prevede, in linea con le vigenti disposizioni dello strumento urbanistico, la realizzazione nel lotto Sud-Est della proprietà di una RSA (Attrezzatura a Servizio di Carattere Sanitario e Assistenziale) per una superficie edificabile complessiva pari a circa 13.400 mq.

Status urbanistico

La porzione a Sud-Est ha una destinazione urbanistica "Servizi Pubblici di Livello Urbano" e risulta edificabile, mentre, la restante parte del lotto a nord-ovest, ricade nella Riserva Naturale, risulta vincolata e non gode, quindi, di diritti edificatori.



Dati principali

Superfici
SUL* (mq)
~ 13.400

(*) Superficie Utile Lorda

LEGENDA

----- Via Gregorio XI

 **lotto Nord-Ovest**

 **lotto Sud-Est**