

## **0098 - Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri**

---

**Palermo - Via Simone Gulì**

# 0098 - Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri

Palermo, Via Simone Guli



## Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

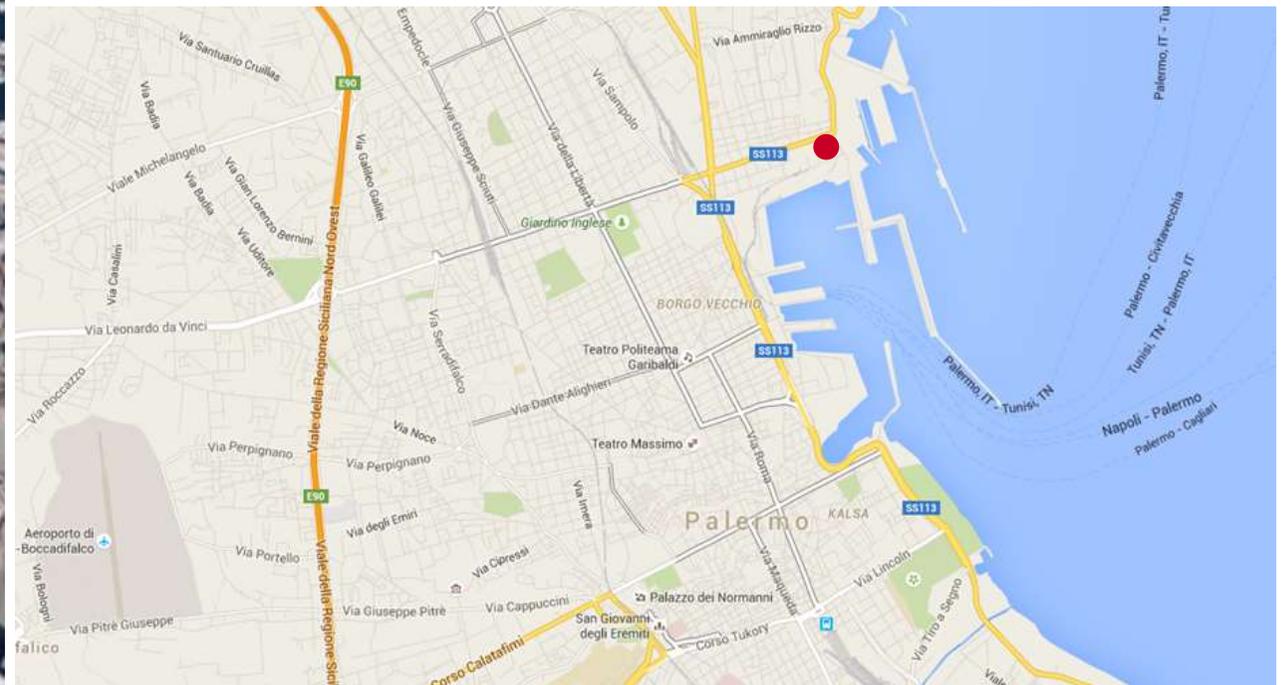
## Localizzazione

Il Complesso Immobiliare si trova nel settore nord-est del centro urbano, a ridosso della zona dei cantieri navali, lungo la via Comandante Simone Guli che si configura come tratto della litoranea e che attraversa, parallelamente al mare, la borgata dell'Acquasanta.

L'area di proprietà, è localizzata in prossimità del porticciolo Turistico dell'Acquasanta, tra i più importanti della città.

Il sistema di viabilità principale consente facili collegamenti con il centro della città in quanto si basa su un impianto di attraversamento longitudinale di cui la litoranea ne rappresenta un asse strategico.

## Palermo, Via Simone Guli



# 0098 - Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri

Palermo, Via Simone Guli

<b>Descrizione</b>	<p>Il Complesso è costituito da tre aree non contigue oltre all'ex Manifattura Tabacchi, a cavallo tra le vie Giordano Calcedonio e Simone Guli:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Area Ex Manifattura Tabacchi: risultato di un lungo processo di aggregazione che si è sviluppato dal '600 all'800 fino agli ultimi corpi di fabbrica aggiunti nella prima metà del '900. La proprietà è costituita da 9 fabbricati principali, oltre a volumi minori, e si sviluppa su un'area di circa 2 ha.</li><li>2) Area prospiciente il Porto dell'Acquasanta: lotto di terreno di 5.730 mq (Ex Fincantieri) sulla quale insiste un capannone.</li><li>3) Area Fondo Bernagallo: più porzioni di terreno, per un'estensione totale di 27.640 mq.</li><li>4) Area residua Fondo Bernagallo: lotto pianeggiante di 741 mq, privo di fabbricati.</li></ol>
<b>Vincoli</b>	In corso l'apposizione del vincolo da parte della Soprintendenza.
<b>Stato occupazionale</b>	Il complesso immobiliare risulta libero.
<b>Status Urbanistico - Iter di Valorizzazione</b>	<p>Il progetto di riconversione prevede l'insediamento, negli edifici esistenti, di un albergo, un centro congressi e fitness, attività commerciali, ristorazione, residenze, un multisala ed artigianato produttivo per una SUL di Progetto pari a 23.026 mq. Si prevedono inoltre nuove costruzioni che ospiteranno residenze e centro commerciale per complessivi 12.690 mq oltre ad un parcheggio pertinenziale di 25.000 mq, un mercato pubblico a raso ed aree da cedere al Comune per circa 11.000 mq.</p> <p>L'area è interessata da un progetto di riqualificazione urbana che prevede la completa ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti esistenti e delle aree di pertinenza, nonché la realizzazione di nuove strutture da destinare ad uso ricettivo, terziario, commerciale e residenziale. Tale obiettivo viene perseguito attraverso la realizzazione di un PRUSST (Programma di Ristrutturazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio).</p>

Strategia di Valorizzazione	
SVILUPPO HARD	
Consistenze	
Edifici Esistenti	
Destinazione	SUL* (mq)
Albergo	8.720
Centro congressi e Fitness	2.696
Esercizi di vicinato	4.168
Ristorazione	664
Residenze	941
Multisala	2.637
Artigianato produttivo	3.200
<b>Totale Edifici esistenti</b>	<b>23.026</b>

(\*) Superficie Utile Lorda (urbanistica)

Nuove costruzioni	
Destinazione	SUL* (mq)
Residenze	5.990
Centro Commerciale	6.700
Parcheggi Pertinenziali**	25.000
<b>Totale Nuove costruzioni</b>	<b>37.690</b>

(\*\*) Parcheggio su quattro livelli



# 0098 - Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri

Palermo, Via Simone Guli

*Nessuna dichiarazione o responsabilità viene assunta dalla CDP Immobiliare S.r.l. in ordine alla completezza, correttezza ed accuratezza delle informazioni fornite nella scheda immobiliare né in ordine ad eventuali errori, omissioni e/o dichiarazioni inesatte in relazione alle stesse.*

*CDP Immobiliare S.r.l. non presta alcuna garanzia e non potrà essere ritenuta ad alcun titolo responsabile in ordine all'uso e/o all'affidamento degli interessati sui dati/documenti/informazioni resi disponibili nella scheda immobiliare. Le valutazioni della documentazione e delle informazioni, il relativo esame e le decisioni assunte in conseguenza di tale valutazione rimangono nella piena autonomia e disponibilità discrezionale di ciascun soggetto interessato.*

*Gli interessati prendono espressamente atto che la CDP Immobiliare S.r.l. potrà in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio variare e/o integrare la documentazione contenuta nella scheda immobiliare senza necessità di alcuna comunicazione preventiva.*

*La presente pubblicazione non costituisce offerta al pubblico né costituisce in alcun modo un impegno da parte di CDP Immobiliare S.r.l. ad avviare e/o concludere trattative relativamente all'immobile.*