



## FLORENCE OUTLET BOULEVARD

È UN'INIZIATIVA:



Via Lorenzo il Magnifico, 96 — 50129 Firenze (IT)  
venditaadcasa@gmail.com  
(+39) 055 045 7647  
andreaduranti.it

COMMERCIALIZZAZIONE:

Rustioni&partners  
REAL ESTATE ADVISOR

Piazza Borromeo, 10 — 20123 Milano (IT)  
rustioni@rustioni-partners.com  
(+39) 02 58303994  
rustioni-partners.com



YOUR  
PREMIUM  
OUTLET



## FLORENCE OUTLET BOULEVARD

Ruota al Mandò — 50066 Reggello (FI)





**FLORENCE**  
OUTLET BOULEVARD





BEYOND YOUR EXPERIENCE

**15**  
—04  
LA VIABILITÀ  
INFRASTRUCTURE

**01**  
—01  
IL TERRITORIO  
THE TERRITORY

**17**  
—05  
IL PROGETTO  
THE PROJECT

**11**  
—02  
IL BACINO  
D'UTENZA  
CATCHMENT AREA

**10**  
—06  
PREMIUM

**21**  
—07  
MASTERPLAN

**19**  
—03  
I TURISTI  
THE TOURISTS



01



# IL TERRITORIO

**Florence Outlet Boulevard** sorge tra le colline Valdarnesi di Reggello, in un'area immersa nel verde e rinomata internazionalmente come **la via del fashion di lusso a prezzi competitivi**. In prossimità sorgono infatti gli outlet The Mall, Dolce&Gabbana, Prada e Gucci. Ma l'obiettivo dell'iniziativa è posizionarsi con un'offerta distintiva e inedita rispetto al territorio. La rinomata valle degli outlet e dello shopping di lusso che ospiterà il progetto Florence Outlet Boulevard, è circondata dalle colline toscane e **ubicata vicino a molteplici zone di interesse storico-culturale**, e gode della prossimità dell'uscita autostradale.

**Florence Outlet Boulevard** rises amidst the Valdarnesi hills of Reggello, in an area immersed in greenery and internationally renowned as **the luxury fashion avenue at competitive prices**. Nearby are the outlets of The Mall, Dolce&Gabbana, Prada, and Gucci. But the aim of the initiative is to position itself with a distinctive and unprecedented offer compared to the surrounding area. The renowned valley of outlets and luxury shopping that will host the Florence Outlet Boulevard project is surrounded by Tuscan hills and **located near numerous areas of historical and cultural interest**, and enjoys the proximity of the motorway exit.



LOB

FLORENCE OUTLET BOULEVARD

OP  
UL

# IL BACINO D'UTENZA

F  
OB

Florence Outlet Boulevard è sito in località Ruota al Mandò nel comune di Reggello (FI), **a meno di 30 minuti dal centro di Firenze e a meno di 45 minuti dalla città di Arezzo**. Nell'isocrona dei 30 minuti di percorrenza la popolazione residente totale è individuata in **circa 550.000 persone**, distribuiti tra le provincie di Firenze e Arezzo, con **un reddito pro capite di circa il 10% superiore alla media nazionale**.

*Florence Outlet Boulevard is located in the locality of Ruota al Mandò in the municipality of Reggello, Florence, **less than 30 minutes from the center of Florence and less than 45 minutes from the city of Arezzo**. Within a 30-minute drive, the total resident population is estimated to be **around 550,000 people**, distributed between the provinces of Florence and Arezzo, with **a per capita income of about 10% higher than the national average**.*

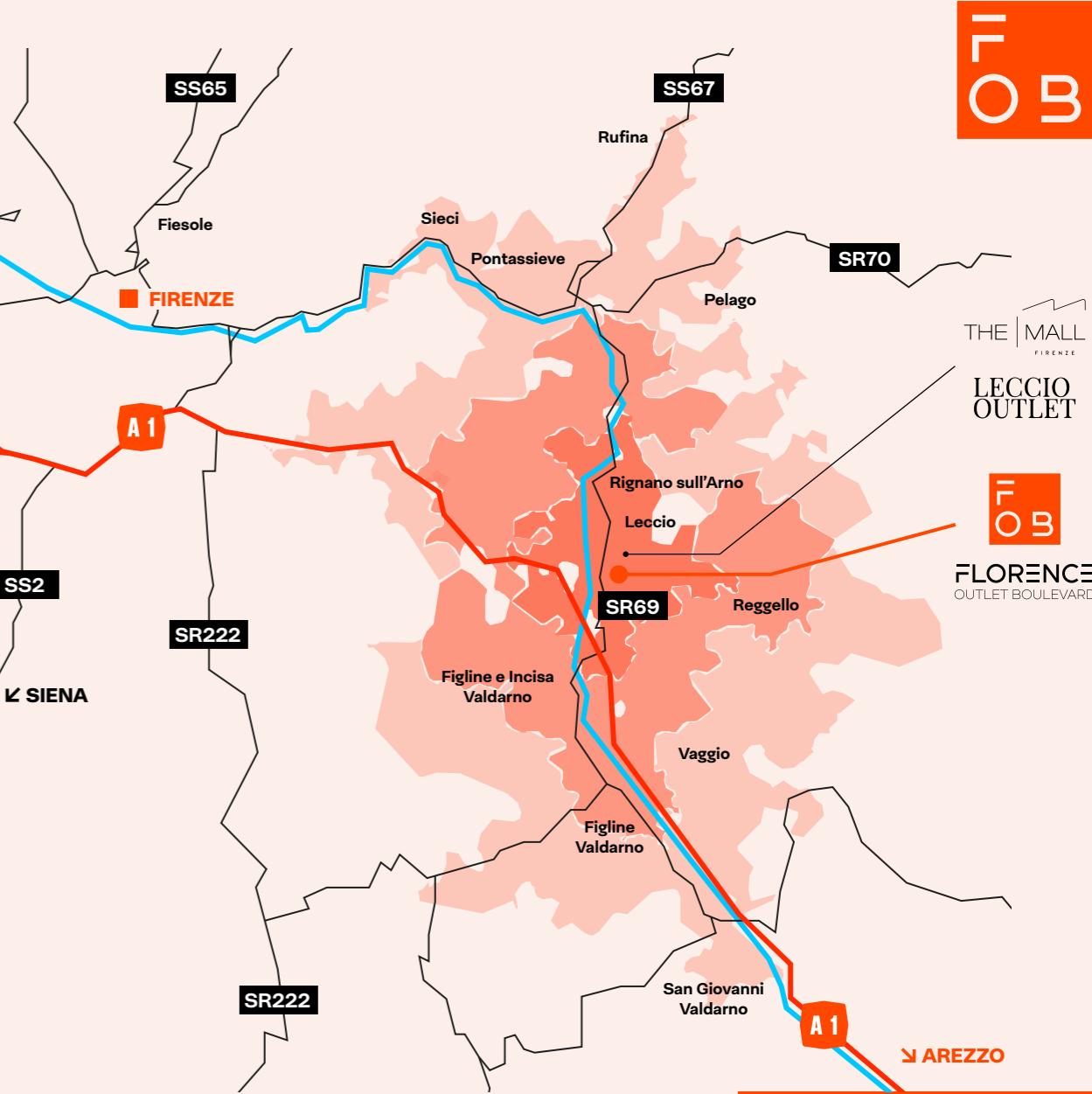
## POPOLAZIONE NEL BACINO D'UTENZA

Isocrona a 30 minuti auto, senza autostrada, traffico medio

## POPULATION IN THE CATCHMENT AREA

30-minute driving isochrones, avoiding highways, medium traffic

BACINO AREA	ABITANTI INHABITANTS	
	NUM.	%
00' – 10'	8.918	1,66
10' – 20'	40.404	7,52
20' – 30'	498.175	90,82
<b>TOTALE</b>	<b>547.497</b>	<b>100,00</b>





# I TURISTI

## PRESENZE TURISTI (2023)

Italia	135.947
Stranieri	263.411
<b>Totale</b>	<b>399.378</b>

## TOURIST ARRIVALS (2023)

Italy	135,947
Foreigners	263,411
<b>Total</b>	<b>399,378</b>

Fonte/Source: ISTAT

La Toscana è sempre più meta di turisti in cerca di shopping. Degli oltre 50 milioni di presenze regionali, si stimano oltre 20 milioni di presenze legate allo shopping.

Nell'anno 2023, Firenze e zone limitrofe hanno registrato **un incremento del 13% di arrivi e del 7% di presenze alberghiere rispetto all'anno precedente**, a cui vanno aggiunti i dati del turismo di passaggio.

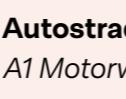
Numeri che superano capitali europee come Londra e Parigi rispettivamente a +9% e +4% e una media europea dell'+8%. Le principali provenienze dai Paesi stranieri sono: Germania (18,6%), Stati Uniti (14,7%), Paesi Bassi (7,7%), Svizzera (6,4%) e Francia (6,1%).

**Tuscany is increasingly becoming a destination for tourists seeking shopping experiences.** Out of the over 50 million regional visitors, it is estimated that over 20 million are related to shopping. In 2023, Florence and surrounding areas registered **a 13% increase in arrivals and a 7% increase in hotel stays compared to the previous year**, to which should be added the data on passing tourism.

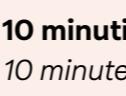
These figures surpass those of European capitals such as London and Paris, which recorded a 9% and 4% increase, respectively, and the European average of 8%. The main foreign countries of origin are: Germany (18.6%), United States (14.7%), Netherlands (7.7%), Switzerland (6.4%) and France (6.1%).



# LA VIABILITÀ



**Autostrada A1 uscita Incisa-Reggello**  
A1 Motorway exit Incisa-Reggello



**10 minuti di percorrenza dal casello**  
10 minutes from the highway exit



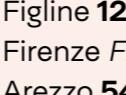
**Strada regionale 69**  
Regional road 69 (SR 69)



**Autobus**



**Stazione Rignano sull'Arno-Reggello**  
Rignano sull'Arno-Reggello station



**Figline 12 km**  
Firenze Florence 35 km  
Arezzo 54 km  
Siena 79 km



# IL PROGETTO

Il design della struttura caratterizzato da un approccio decostruttivista, dona all'ambiente **una fresca e distintiva impronta contemporanea**, armonizzandosi perfettamente con il paesaggio collinare circostante. Una palette dalle tonalità tenui e dalle cromie calde crea **un dialogo confortevole tra architettura, il verde del prato e il materiale della pietra.**

*The structure's design, characterized by a deconstructivist approach, lends **a fresh and distinctive contemporary mark** to the environment, blending perfectly with the surrounding hilly landscape.*

*A palette of soft hues and warm colors creates **a comfortable dialogue between architecture, the green of the lawn, and the stone material.***



POP  
OUTLET



# PREMIUM

L'offerta progettata sarà rivolta ad **un target prevalentemente giovane**. Un'offerta accessibile e di qualità, un'alternativa al lusso con un posizionamento distintivo e premium.

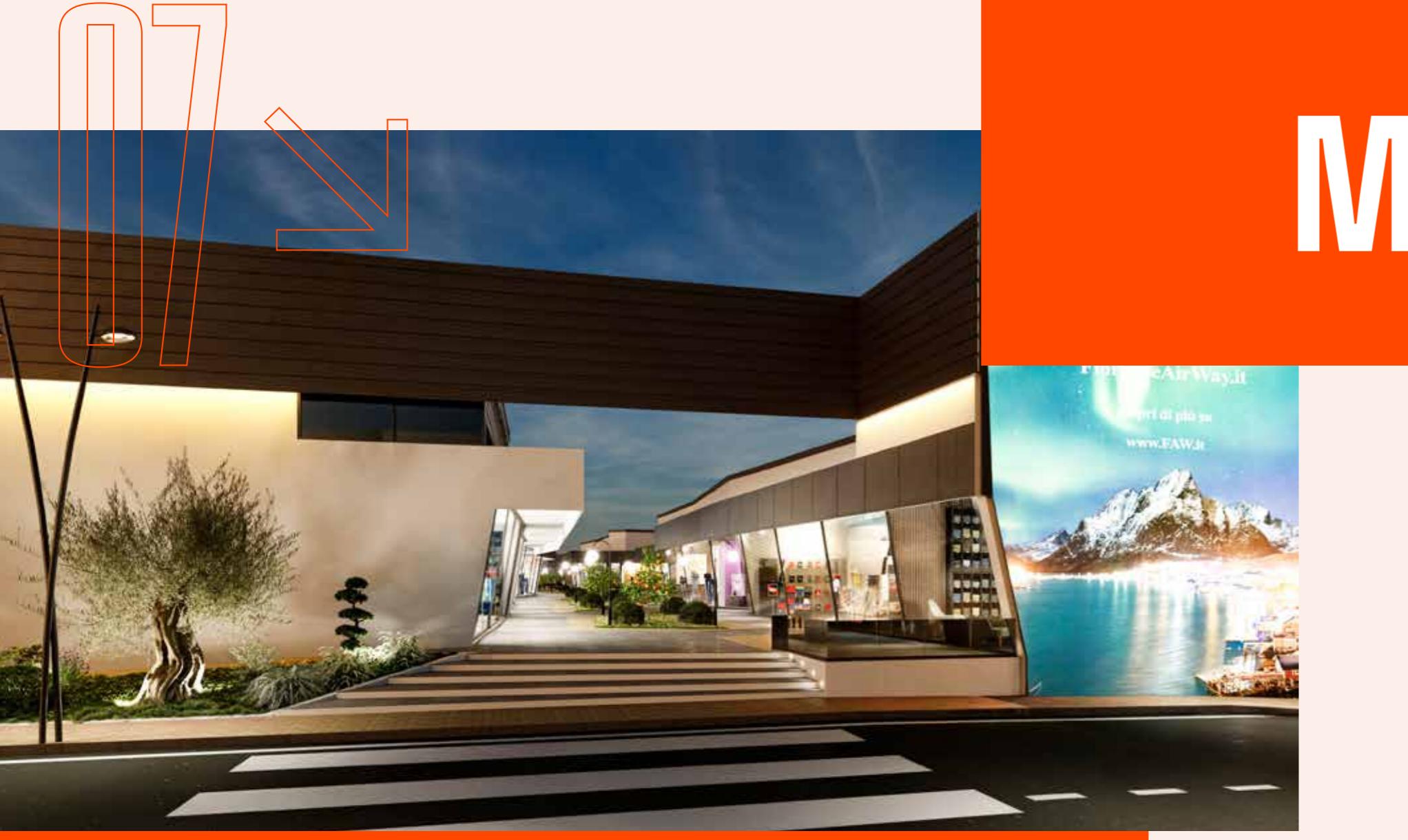
Un ambiente moderno, nel verde, con giochi d'acqua dove moda, tendenze e nuovi sapori si fondono per **una nuova e originale experience dai colori dell'arte POP**. Una motivazione aggiuntiva per attrarre nuovi clienti e generare in loro un nuovo ricordo e perché no, una condivisione social.

*The designed offering will be aimed primarily at **a young target audience**. An accessible and high-quality offering, an alternative to luxury with a distinctive and premium positioning. A modern environment, surrounded by greenery, with water features where fashion, trends, and new flavors blend together for **a new and original POP art-colored experience**. An additional motivation to attract new customers and generate a new memory in them, and why not, social sharing.*



FLO  
OB

FLORENCE OUTLET BOULEVARD



# MASTERPLAN

**Tre blocchi architettonicamente sofisticati**, un percorso articolato che circonda l'intera struttura composta da tre blocchi con variazioni nei materiali e nella pavimentazione.

**Three architecturally sophisticated blocks**, an articulated path that surrounds the entire structure composed of three blocks with variations in materials and flooring.

**15.000 M<sup>2</sup>**  
GLA  
GROSS LEASABLE AREA

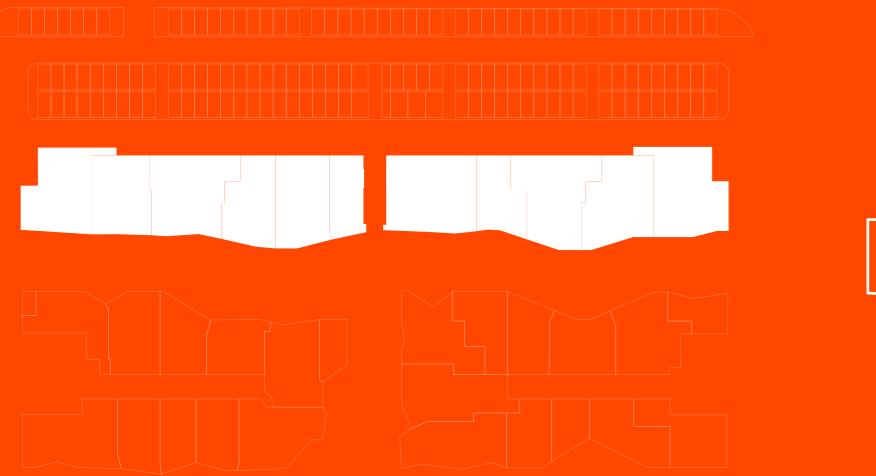
**41**  
**LOCALI RISTORAZIONE, MODA,  
SERVIZI E UFFICI**  
FOOD, FASHION, SERVICES AND  
OFFICE SPACES

**6.600 M<sup>2</sup>**  
DI PARCHEGGI  
OF PARKINGS

**FOB**

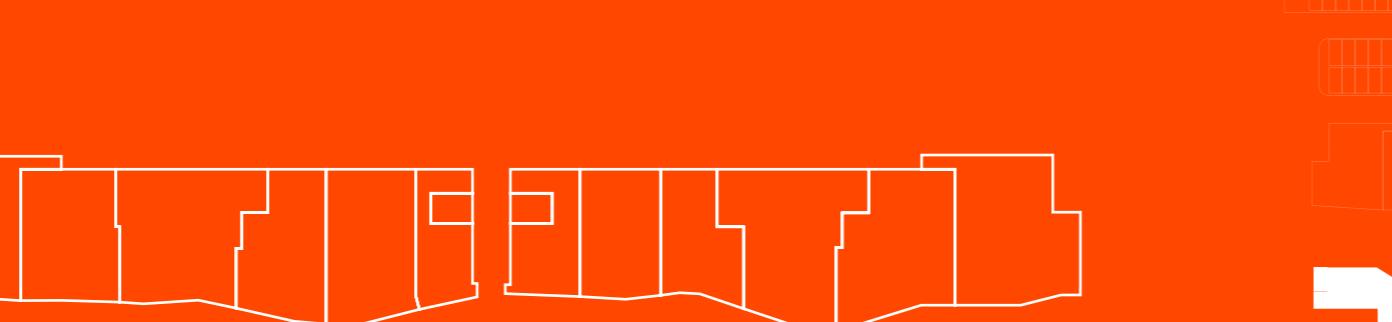
FLORENCE OUTLET BOULEVARD

## BLOCCO A



**PIANO TERRA  
2140M<sup>2</sup>**

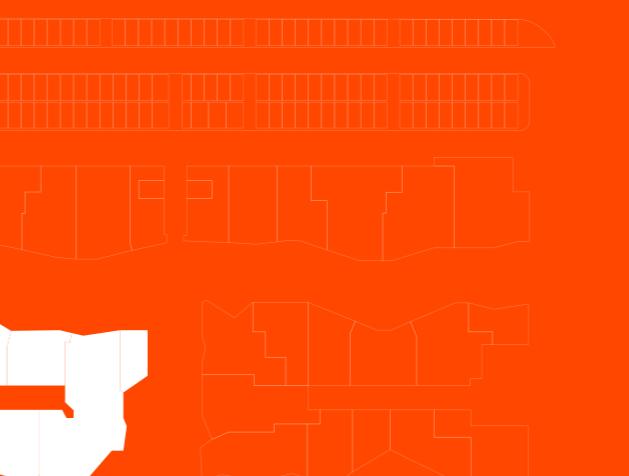
**PRIMO PIANO  
1514M<sup>2</sup>**



Eque molo in essunt omnient iororum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.

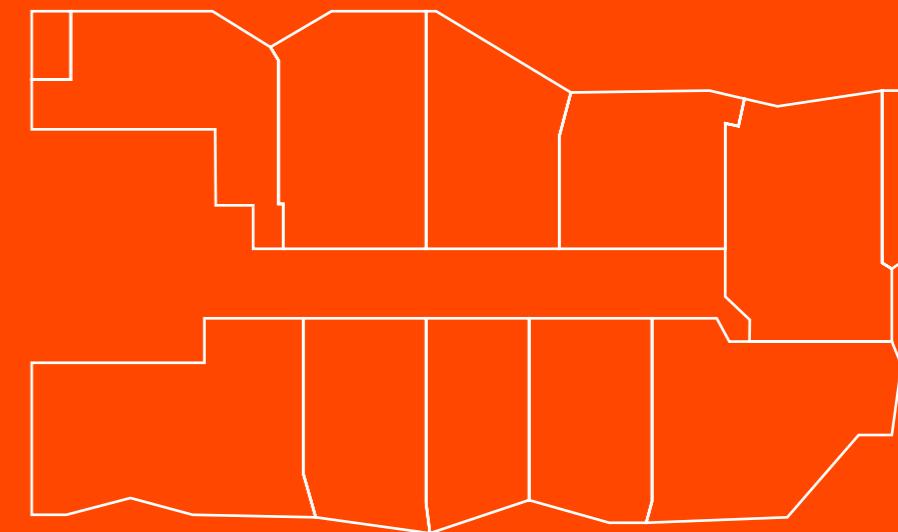
*Eque molo in essunt omnient iororum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.*

## BLOCCO B



**PIANO TERRA  
1596M<sup>2</sup>**

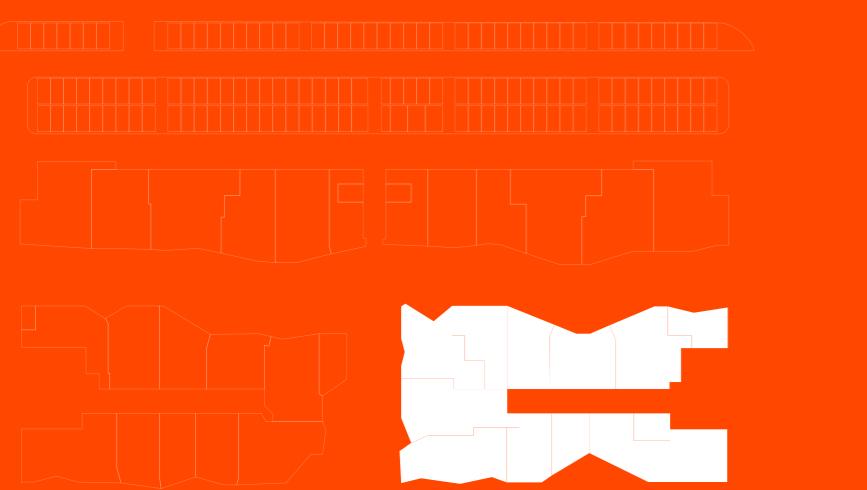
**PRIMO PIANO  
1080M<sup>2</sup>**



Eque molo in essunt omnient iororum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.

*Eque molo in essunt omnient iororum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.*

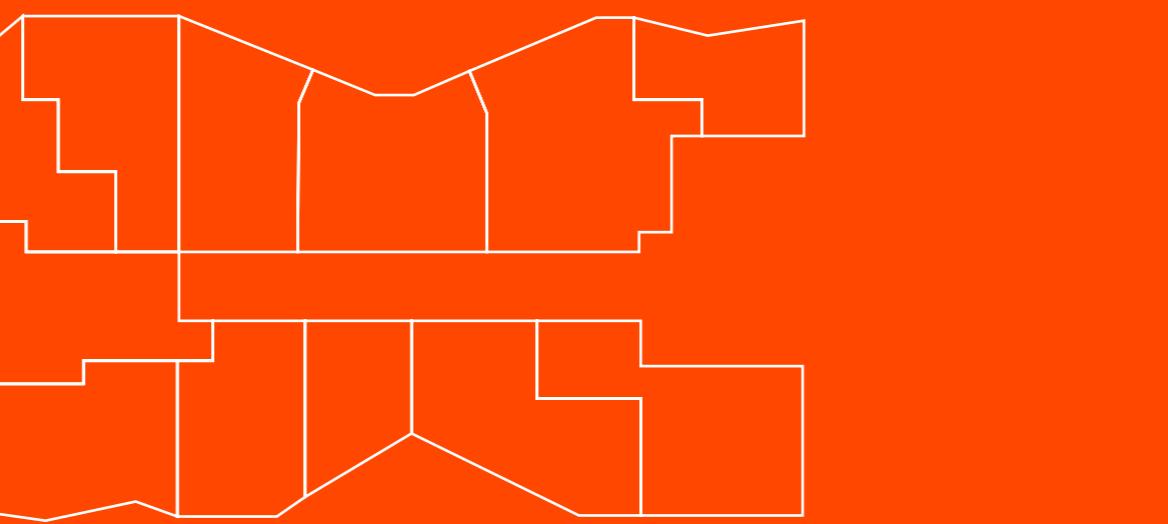
# BLOCCO C



**PIANO TERRA**  
**1711M<sup>2</sup>**

**PIANO INTERRATO**  
**2898M<sup>2</sup>**

**PRIMO PIANO**  
**976M<sup>2</sup>**



Eque molo in essunt omnient iorerum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriuant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.

*Eque molo in essunt omnient iorerum et debis nonem eruptatur mintia num eum estibus sequi debit dis dusae nonem qui bla aut aruntia aut resti cullore, quos aut magnimin cone verumquo occus re nat. Rae et antia sequiatur si optate volorem hillaut apituriuant quias aliqui officitem liquo ea et faci abo. Lab in re vel mos nam asperor mo et utem sitat rerit que officie ndignam quae nonsenis eossi sam, optatusdae natincipsam la quunti quamenihilit adicipsundi inveres tiatem fuga.*



# NOTE



ESPLORA  
IL NOSTRO  
PROGETTO.