



MANIFATTURA TABACCHI
VERONA



Un'iniziativa di:



MANIFATTURA

VENETO

4^a regione d'Italia per produzione di ricchezza

Italy's 4th region by wealth creation

18.398,85 kmq

Superficie
Area

€180,6 mld

PIL (2022)
GDP (2022)

+3,9%

Tasso di crescita PIL (2022)
GDP growth rate (2022)

€37.200

PIL pro capite (2022)
GDP per capita (2022)

9,3%

Quota PIL Veneto vs Italia (2023)
Share of Veneto GDP vs. Italy (2023)

4.852.581

Abitanti (2023)
Population (2023)

71,6 mln

Turisti (2023)
Tourists (2023)

VERONA

Verona: una città in crescita

Verona: a growing city

257.353

Abitanti (2023)
Population (2023)

Oltre **260.000** abitanti
300.000 abitanti entro il 2040

Over **260,000** population
300,000 inhabitants by 2040

4.868.078

Presenze turistiche (2023)
Tourist numbers (2023)

€28.069,1 mln

PIL (2021)
GDP (2021)

€30.265

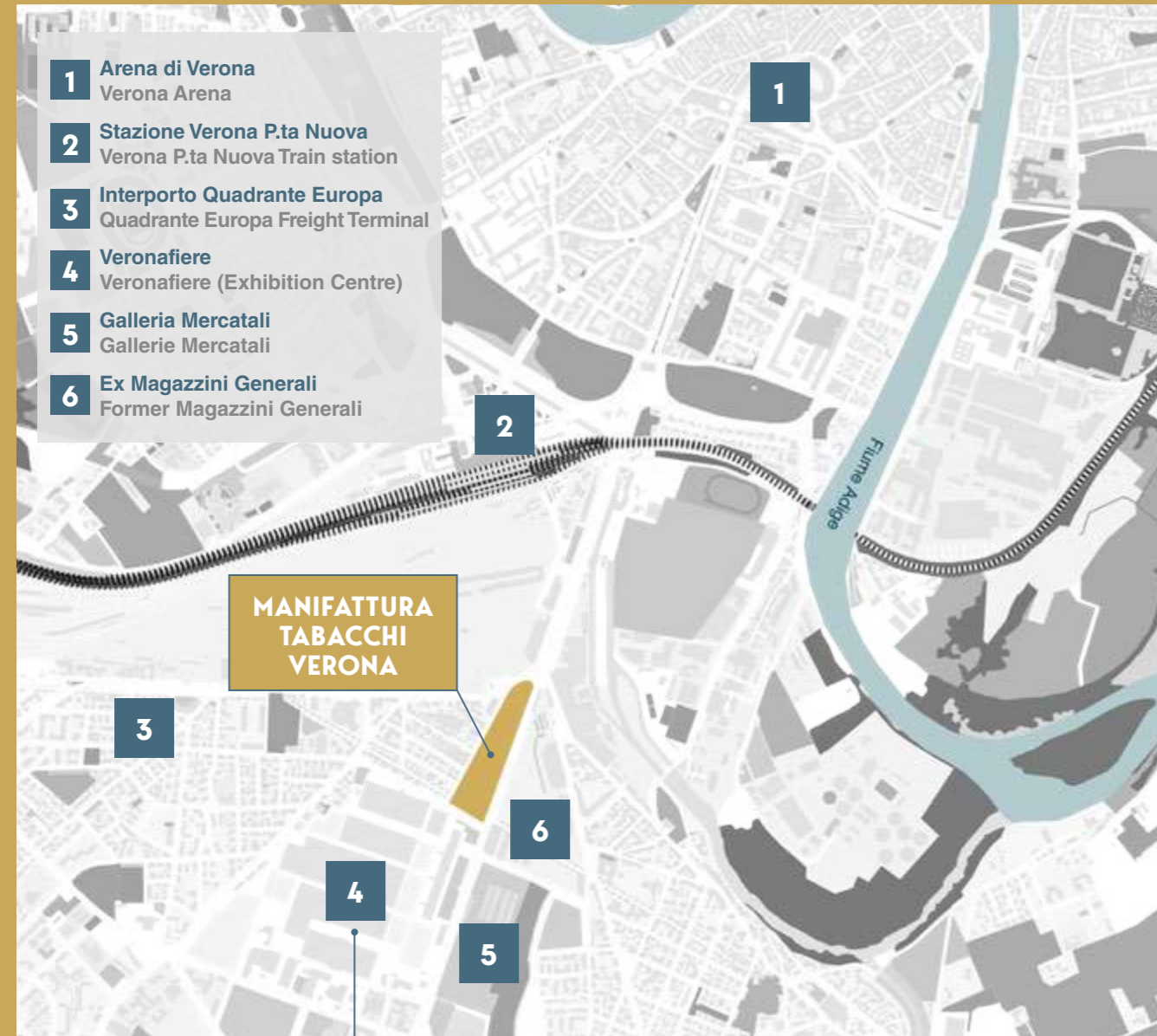
PIL pro capite (2021)
GDP per capita (2021)

206,69 kmq

Superficie
Area

POLI ATTRATTORI

ATTRACTIVE POLES



MANIFATTURA TABACCHI VERONA

MANIFATTURA TABACCHI VERONA



50 Manifestazioni organizzate
Trade fairs organized

Di cui 39 a Verona e 11 all'estero - Including 39 in Italy and 11 abroad

11.000 Espositori
Exhibitors

770.000 Visitatori
Visitors

LE PRINCIPALI MANIFESTAZIONI

THE MAIN EXHIBITIONS

m3e **170.000** Visitatori / Visitors
700 Espositori / Exhibitors
MOTOR BIKE EXPO (2024)

Fieracavalli **140.000** Visitatori / Visitors
700 Espositori / Exhibitors
A SHOW OF FAIR (2023)

vinitaly **93.000** Visitatori / Visitors
4.000 Espositori / Exhibitors
(2023)

MARMO+MAC **51.000** Visitatori / Visitors
1.207 Espositori / Exhibitors
(2023)

TRENTINO A. ADIGE

BACINO D'UTENZA

CATCHMENT AREA

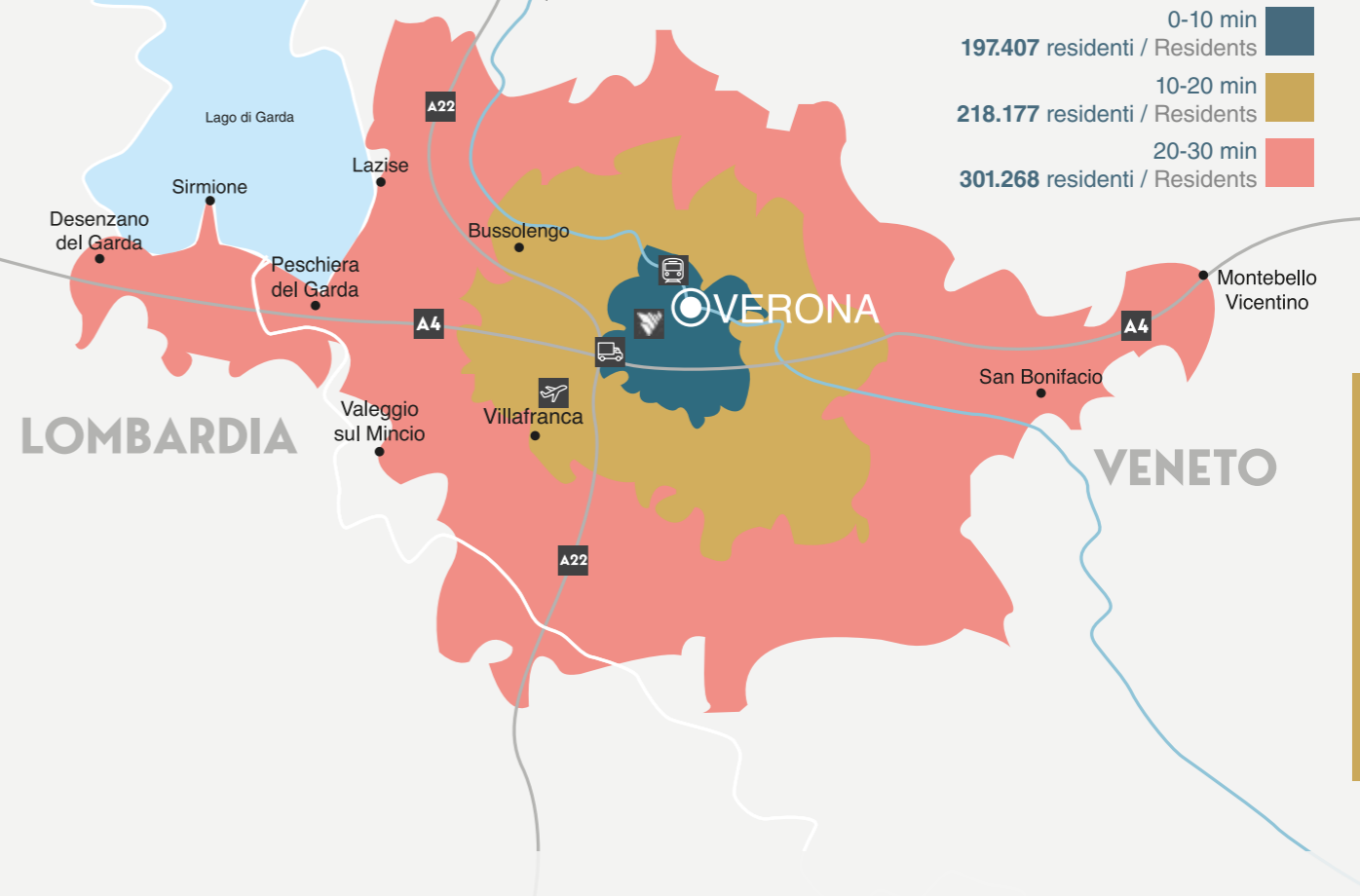
716.852

Totale residenti nel bacino d'utenza
Total residents in catchment area

0-10 min **197.407** residenti / Residents

10-20 min **218.177** residenti / Residents

20-30 min **301.268** residenti / Residents



VERONA PORTA NUOVA FS

(Fonte: Ferrovie dello Stato)

68.000 Transiti giornalieri
Daily transits

25mln Utenti annui
Yearly passengers



AEROPORTO V. CATULLO

(Fonte: Assaeroporti, 2023)

3.436.843 Passeggeri l'anno
Yearly passengers



A4 AUTOSTRADA A4

(Fonte: A4 Autostrada tratto Brescia - Verona - Vicenza - Padova)

93.000 Veicoli giornalieri
Daily vehicles



A22 AUTOSTRADA A22

(Fonte: Eurac Research, 2021)

32.275 Veicoli giornalieri
Daily vehicles



INTERPORTO QUADRANTE EUROPA

(Fonte: Quadrante Europa)

6mln Merci su treno (ton)
Freight by train (ton)

20mln Merci su gomma (ton)
Freight by truck (ton)

VERONA CITTÀ EUROPEA

VERONA, EUROPEAN CITY

Il sistema di reti transeuropee dei trasporti (TEN-T)

The trans-European transport network (TEN-T) system.

Grazie alla sua collocazione posta all'incrocio di due corridoi importanti nella rete europea TEN-T, quello Mediterraneo e quello Scandinavo-Mediterraneo, Verona è e diventerà sempre di più un nodo strategico della logistica per l'intero paese, aumentando le opportunità di investimento e creando nuovi posti di lavoro. Questa connessione diretta con le principali vie di trasporto europee rafforza il ruolo di Verona come centro commerciale e culturale nel cuore dell'Europa.

Due to its location at the crossroads of two essential corridors in the European TEN-T network, the Mediterranean and the Scandinavian-Mediterranean, Verona is and will increasingly become a strategic logistics hub for the entire country, increasing investment opportunities and creating new jobs. This direct connection to major European transport routes strengthens Verona's role as a commercial and cultural centre in the heart of Europe.

 **CORRIDOIO MEDITERRANEO**
Spagna, Francia, Italia, Slovenia, Croazia, Ungheria

MEDITERRANEAN CORRIDOR
Spain, France, Italy, Slovenia, Croatia, Hungary

 **CORRIDOIO SCANDINAVO - MEDITERRANEO**
Finlandia, Svezia, Norvegia, Danimarca, Germania, Italia e Malta

SCANDINAVIAN-MEDITERRANEAN CORRIDOR
Finland, Sweden, Norway, Denmark, Germany, Italy and Malta

 **AV BRENNERO - VERONA**

- 180 km tra Fortezza (BZ) e Verona
- Quadruplicamento dei 2 binari
- Velocità di progetto 200 - 250 km/h

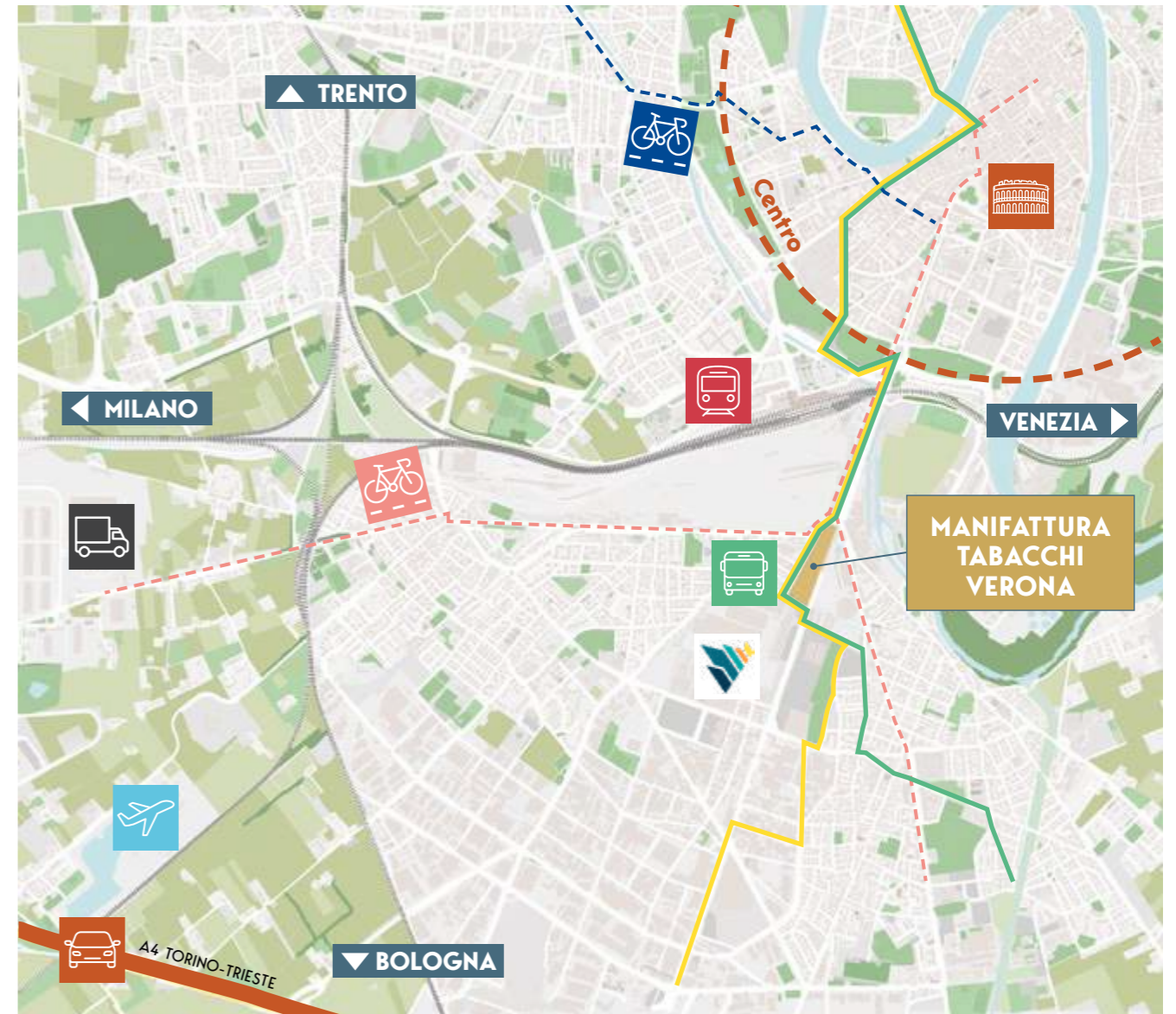
HIGH-SPEED TRAIN BRENNER-VERONA

- 180 km between Fortezza (BZ) and Verona
- Quadruplicating the 2 tracks
- Design speed 200 - 250 km/h



CONNESSIONI

CONNECTIONS



LA MOBILITÀ

THE MOBILITY

-  **Stazione Porta Nuova - Nuova AV**
Porta Nuova Train Station - New High-Speed train
-  **Autostrada A4**
A4 Motorway
-  **Aeroporto Valerio Catullo**
Valerio Catullo Airport
-  **Interporto Quadrante Europa**
Quadrante Europa Freight Terminal
-  **Ciclabile dell'Adige**
Adige Cycling Path
-  **Ciclabile Urbana**
Urban Cycling Path
-  **Nuova Filovia - Fermata Viale del Lavoro**
New Trolleybus - Viale del Lavoro Stop

				
Centro City Centre	9'	15'	28'	10'
Stazione Verona P.ta Nuova Verona P.ta Nuova Train Station	10'	13'	25'	9'
Veronafiere Veronafiere (Exhibition Centre)	-	-	5'	5'
Svincolo A4 A4 junction	10'	-	-	-
Svincolo A22 A22 junction	14'	-	-	-
Interporto Freight Terminal	10'	45'	-	18'
Aeroporto Valerio Catullo Valerio Catullo Airport	12'	31'	-	-

MANIFATTURA TABACCHI



SUPERFICIE TOTALE

TOTAL AREA

31.781mq

Area lorda / Gross Surface Area

IN DETTAGLIO

IN DETAIL

6.481mq

Commerciale / Retail

4.486mq

Ristorazione / Food & Beverage

11.636mq

Direzionale / Offices

126 camere/rooms

Lifestyle Hotel

251 camere/rooms

Budget Hotel

900

Parcheggi / Parking

A

SPAZI COMMERCIALI
LIFESTYLE HOTEL

RETAIL SURFACES
LIFESTYLE HOTEL

B

SPAZI COMMERCIALI

RETAIL SURFACES

C

SPAZI COMMERCIALI
SPAZI DIREZIONALI

RETAIL SURFACES
OFFICES

D

SPAZI COMMERCIALI
SPAZI DIREZIONALI

RETAIL SURFACES
OFFICES

E

SPAZI COMMERCIALI
BUDGET HOTEL

RETAIL SURFACES
BUDGET HOTEL

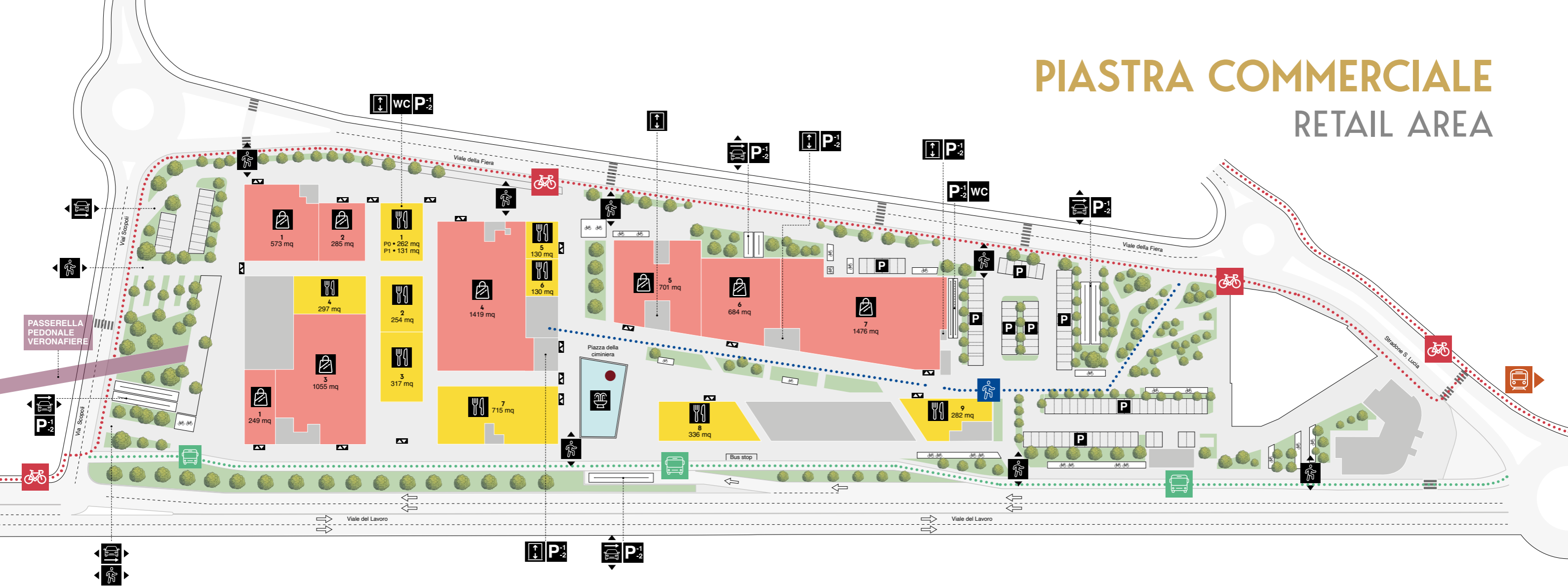
F

SPAZI DIREZIONALI

OFFICES













PIASTRA COMMERCIALE

RETAIL AREA







LEGENDA

KEY

-   **Negozi / Retail**
-   **Ristorazione e Bar / Food & beverage**
-  **Ingressi/Uscite / Entrance/Exit**
-  **Accessi pedonali / Pedestrian access**
-  **Accessi auto a raso / Level car access**
-  **Accessi auto interrati / Underground car access**
-  **Parcheggi a raso / Level parking**
-  **Parcheggi interrati / Underground parking**
-  **Collegamenti verticali / Vertical connections**
-  **Servizi igienici / Toilets**

MOBILITÀ DOLCE

SOFT MOBILITY

-  **Filovia / Trolleybus**
-  **Percorso ciclopedonale / Cycling path**
-  **Percorso pedonale / Pedestrian path**
-  **Stazione Porta Nuova - Nuova AV**
Porta Nuova Train Station - New High-Speed Train



Food Court

STUDIO DI FAMA INTERNAZIONALE ATTENTO AI TEMI DELLA SOSTENIBILITÀ INCARICATO DELLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA DI LA MANIFATTURA TABACCHI VERONA

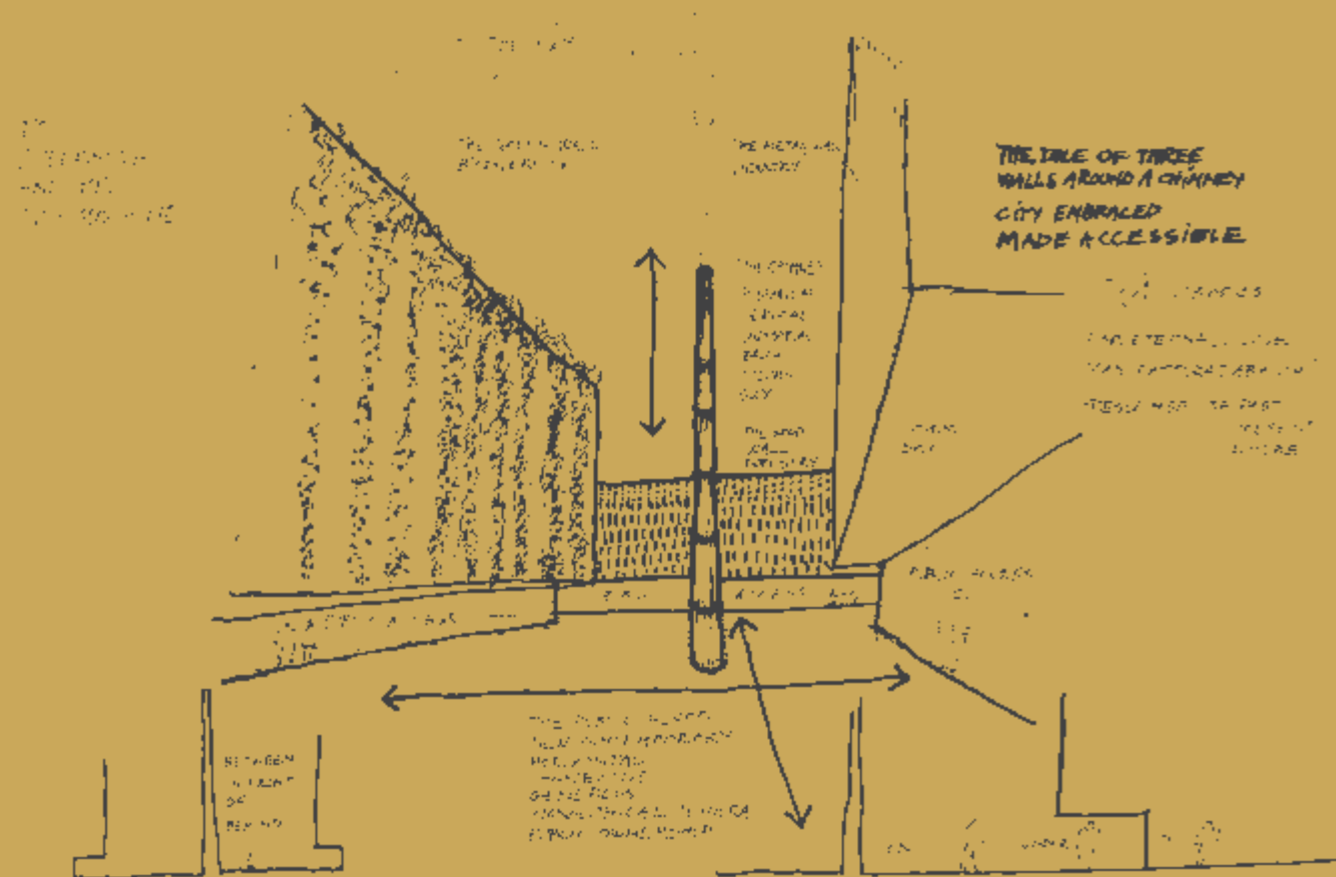
Snøhetta è uno studio internazionale di architettura, architettura del paesaggio, d'interni, d'arte e di design.

Il primo incarico significativo è stato nel 1989 per la Bibliotheca Alexandrina, che ha riportato in vita l'antica biblioteca di Alessandria d'Egitto. Seguono le commesse per l'Opera e il Balletto Nazionale Norvegese di Oslo e per il National September 11 Memorial Museum Pavilion del World Trade Center di New York. Da quei primi progetti, sono state realizzate molte altre opere di fama internazionale in tutto il mondo.

Con più di 350 dipendenti provenienti da 40 nazioni, Snøhetta ha nove studi che vanno da Oslo a New York e San Francisco, fino a Innsbruck, Parigi, Adelaide, Melbourne, Hong Kong e Shenzhen.

INTERNATIONALLY RENOWNED STUDIO WITH A FOCUS ON SUSTAINABILITY COMMISSIONED FOR THE ARCHITECTURAL DESIGN OF LA MANIFATTURA TABACCHI VERONA

Snøhetta is an international architecture, landscape architecture, interior design, art and design studio. The first significant commission was in 1989 for the Bibliotheca Alexandrina, which brought the ancient library of Alexandria in Egypt back to life, followed by commissions for the Norwegian National Opera and Ballet in Oslo and the National September 11 Memorial Museum Pavilion at the World Trade Center in New York. Since those first projects, many internationally renowned works have been realised worldwide. With more than 350 employees from 40 countries, Snøhetta has nine studios ranging from Oslo, New York and San Francisco to Innsbruck, Paris, Adelaide, Melbourne, Hong Kong and Shenzhen.



SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY

Il progetto prevede edifici energeticamente efficienti, anche grazie all'impiego di tecnologie di energia rinnovabile, in linea con i più elevati standard di certificazione LEED.

The project includes energy-efficient buildings, also thanks to the use of renewable energy technologies, in line with the highest LEED certification standards.



RISPARMIO IDRICO
WATER SAVINGS



COMFORT DEGLI AMBIENTI
ENVIRONMENTAL COMFORT



PANNELLI FOTOVOLTAICI
PHOTOVOLTAIC PANELS



RIDUZIONE EMISSIONI CO₂
CO₂ EMISSION REDUCTION



PERFORMANCE ENERGETICHE
ENERGY PERFORMANCE



COMMISSIONING IMPIANTI
PLANT COMMISSIONING



HEADSHOT

VEFS. 05/2024



supernova.eu
info@supernova.eu

Commercializzazione / Leasing

Rustioni&partners
REAL ESTATE ADVISOR

Piazza Borromeo 10 - 20123 Milano
tel. +39 02 58303994
rustioni@rustioni-partners.com