

Strettamente Riservato e Confidenziale

ROMA

SR 148
Pontina

LATINA

Città metropolitana di Roma Capitale

Pomezia

LOTTO 2

LOTTO 1

Centro Logistico
Amazon

Creusa
GRUPPO APEF

335.80.95.474
349.82.58.096

**TERRENI PER LOGISTICA - INDUSTRIALE –COMMERCIALE
ROMA SUD-POMEZIA PRONTI PER L'EDIFICAZIONE**

LOTTIZZAZIONE AREA

335.80.95.474 - 349.82.58.096

LOTTO 1

La superficie coperta del Lotto 1 comprensiva dei due corpi aggiunti è di mq 25.475 ca su un'area di 48.816 mq ca.

LOTTO 2

La superficie coperta del Lotto 2 comprensiva del corpo aggiunto è di mq 14.946 ca su un area di 31.169 mq ca.

La superficie coperta totale dei Lotti 1 e 2 è di complessivi mq 40.421 circa

Considerando il terreno agricolo di mq 12.604 di proprietà della APEF (società del gruppo) il quale può essere adibito ad area di manovra si arriva a 92.589 mq ca.



LOTTO 1

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL LOTTO IN VENDITA -

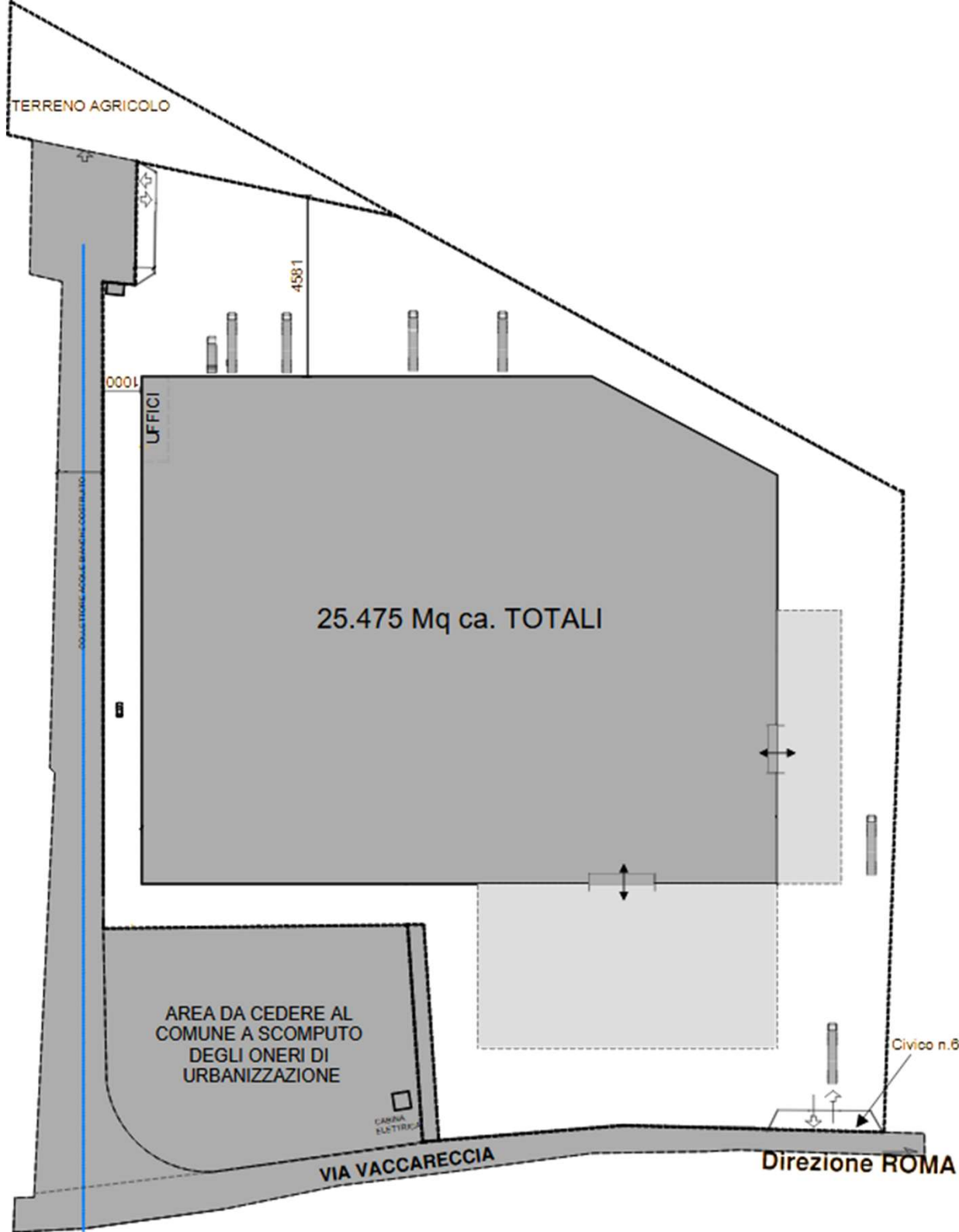
CONSISTENZE

- Superficie del lotto: 48.816 mq ca
- Superficie Coperta Realizzabile: 25.475 mq ca
- Altezza sotto trave: 15,0 mt
- Volume di Stoccaggio: 382.125 mc ca
- Ampi accessi diretti alla viabilità principale
- Ampie aree di parcheggio e manovra
- Possibilità di aree commerciali all'interno dell'immobile per il 15% della superficie realizzabile.

PLUSVALORI

- ✓ Lavori già realizzati per rendere il terreno pronto all'edificazione

Lotto 2



LOTTO 2

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL LOTTO IN VENDITA -

CONSISTENZE

- Superficie lotto: 31.169 mq ca
- Superficie Coperta Realizzabile: 14.946 mq ca
- Altezza sotto trave: 15,0 mt
- Volume di Stoccaggio: 224.190 mc ca
- Ampi accessi diretti alla viabilità principale
- Ampie aree di parcheggio e manovra
- Possibilità di aree commerciali all'interno dell'immobile per il 15% della superficie

PLUSVALORI

- ✓ Lavori già realizzati per rendere il terreno pronto all'edificazione

TERRENO AGRICOLO
10796 mq

ACCESSO ALLA
AREA AGRICOLA

14.946 Mq ca. TOTALI

uffici

COLLETTORIA CONDOTTA IN CANTIERE

1000

SALA POMPE

Lotto 1

AGEVOLAZIONI

ZONA LOGISTICA SEMPLIFICATA

335.80.95.474 - 349.82.58.096

Le aziende che si insediano a Pomezia in **via Vaccareccia** usufruiscono delle **agevolazioni** per la Zona Logistica Semplificata (ZLS) e sono rivolte a Imprese che svolgono attività industriali e logistiche legate al trasporto, attività di stoccaggio, attività di distribuzione ed a piattaforme logistiche. La ZLS riduce la burocrazia, accelera le autorizzazioni e offre agevolazioni fiscali. Le tipologie di spese ammesse sono l'acquisto, la costruzione o l'adeguamento di immobili per attività logistiche già esistenti o in fase di impianto all'interno delle Zone Logistiche Semplificate. Inoltre, sono inclusi investimenti in macchinari, attrezzature, software gestionali o sistemi digitali di logistica. Le imprese che operano in un'area Zona Logistica Semplificata:

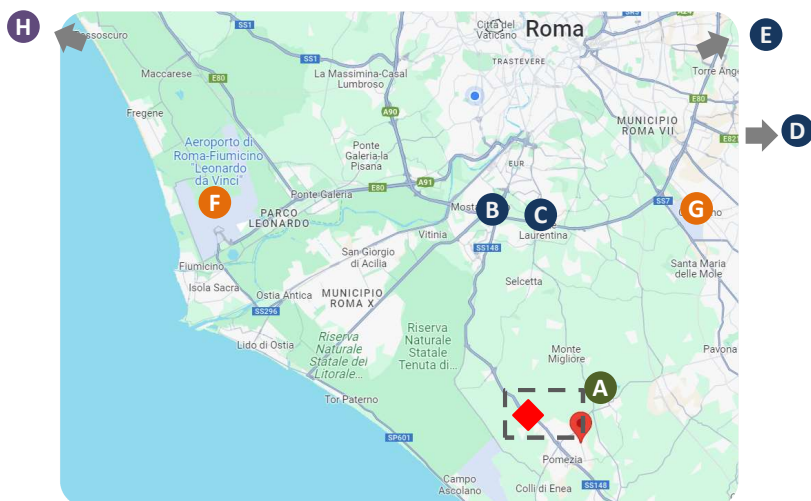
- **Possono ottenere un "credito d'imposta"**: cioè uno "sconto sulle tasse" future grazie a quanto hanno investito. Il limite massimo varia in base alle dimensioni delle imprese, possono ottenere un'agevolazione con lo "sconto sulle tasse" tra il 10% fino ad arrivare al 45%.
- **Possono beneficiare di agevolazioni per gli investimenti**: sono previsti incentivi finanziati con risorse regionali per supportare gli investimenti nelle aree interessate. Sono stati stanziati contributi a fondo perduto da applicarsi ad investimenti fino al 2027. Le percentuali di credito variano in base alle dimensioni dell'azienda.
- **Semplificazione amministrativa e burocratica**: Le imprese fanno una sola domanda per ottenere più permessi. In una sola richiesta possono essere inclusi:
 - permesso di costruire capannoni o ampliamenti, autorizzazioni ambientali, SCIA e altre comunicazioni edilizie, autorizzazioni per attività produttive.Inoltre, per alcune richieste ci sono procedure accelerate, come ad esempio:
 - apertura o ampliamento di imprese, modifiche a impianti produttivi, installazione di macchinari.
- **Zona franca doganale interclusa**: Le imprese logistiche potrebbero gestire import/export più velocemente e con meno costi fiscali iniziali.

POSIZIONE E COLLEGAMENTI

- Il terreno è ubicato in una **posizione di grande pregio, al confine tra la Città metropolitana di Roma Capitale e Pomezia**, nelle vicinanze del **Polo Commerciale di Castel Romano**, a solo 300 mt. dallo svincolo della **S.R. 148 Pontina**, in una area a forte sviluppo logistico e commerciale. Il terreno ha una superficie totale di 92.589 mq ca e **comprende due lotti: Lotto 1 e Lotto 2**. L'area è ideale per logistica ultimo miglio ed il **GRA** è raggiungibile facilmente per mezzo delle tre arterie principali che sono la Pontina, la Laurentina e l'Ardeatina

Pomezia, al via la nuova strada tra Pontina e Pratica di Mare

È stata avviato il prolungamento della strada Via Vaccareccia, che collegherà la via Pontina a via di Pratica di Mare e di conseguenza alla Litoranea Torvajonica – Ostia e all'aeroporto di Pratica di Mare.



◆ Compendio di Via Vaccareccia

- A** Stazione Ferroviaria Merci "Pomezia-Santa Palomba": 10 km
- B** GRA – Uscita 26 Via Pontina/SS148: 15 km
- C** GRA – Uscita 25 Via Laurentina/SP95/b: 16 km
- D** A1 Barriera Roma Sud: 30 km
- E** Barriera Roma Est - A24: 58 km
- F** Aeroporto di Roma-Fiumicino: 32 km
- G** Aeroporto di Roma-Ciampino: 18 km
- H** Porto di Civitavecchia: 92 km

Autostrada Roma-Latina: arriva l'OK della Regione Lazio



Mercitalia (gruppo FS) farà del terminal di Pomezia un hub merci internazionale

Il Gruppo Ferrovie dello Stato sta programmando il potenziamento del terminal intermodale ferroviario di Pomezia Santa Palomba.

Presentando l'avvio del programma, FS ha annunciato che al termine dei lavori questo impianto di 170mila metri quadrati diventerà un hub internazionale, uno dei cinque italiani dei complessivi quindici principali hub dell'intero Corridoio Scandinavo-Mediterraneo.

Il terminal s'inserisce nei 440 chilometri di ferrovie e 270 chilometri di strade della parte laziale del Corridoio Scandinavo-Mediterraneo, che comprende anche il porto di Civitavecchia e l'aeroporto di Roma Fiumicino.

Oggi ha tredici binari lunghi fino a 618 metri e FS vi ha già investito negli ultimi tre anni 5,3 milioni di Euro.

PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITA' ESEGUITE – Raccolta acque chiare e viabilità

Creusa
GRUPPO APEF

335.80.95.474 - 349.82.58.096

PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITÀ ESEGUITE

- Condotta fognaria per raccolta acque chiare e acque scure
- Realizzazione terre armate di contenimento
- Realizzazione della strada di piano che rientra nel progetto presentato relativo al Lotto 1. Essa sarà completata ed andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione conteggiati per il Lotto 1.

I costi relativi ai lavori e alle attività eseguite saranno quotati a parte rispetto al valore di vendita del terreno e il progetto approvato

Realizzazione di una condotta fognaria per la raccolta delle acque chiare, per una lunghezza di circa 600 mt, con Ø 1200 mm, lungo tutto il percorso della viabilità, fino ad arrivare al Fosso di Campo Ascolano.

Progettazione e messa in opera di gabbioni, come da indicazioni della Città Metropolitana di Roma presenti nell'Autorizzazione allo Scarico nel Fosso di Campo Ascolano della condotta fognaria per la raccolta delle acque chiare, per la tutela degli argini



PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITA' ESEGUITE – Livellamento terreno

335.80.95.474 - 349.82.58.096

- SINTESI DEI LAVORI GIÀ ESEGUITI -

PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITÀ ESEGUITE

- Riporto pozzolana
- Livellamento terreno
Movimento terra, compattazione e rullatura
- Condotta per raccolta acque chiare
- Condotta fognaria per raccolta acque scure
- Realizzazione terre armate di contenimento
- Piantumazione alberi lungo il confine
- Realizzazione impianto di irrigazione pozzi
- Realizzazione della strada di piano la quale rientra nel progetto presentato relativo al Lotto 1. Essa sarà completata ed andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione conteggiati per il Lotto 1.
- Indagini archeologiche
- Indagini geologiche

**Creusa**
GRUPPO APEF

Sede Legale: Viale America 93 – 00144 - Roma
Sede Operativa: Via Campobello, 7 - 00071 – Pomezia (RM)

E-mail: creusasrl1@gmail.com

Sito internet: www.gruppoapef.it

Francesco Iovine 335 80.95.474
Pierpaolo Mugnaini 349 82.58.096

**I costi relativi ai lavori e alle attività eseguite saranno quotati
a parte rispetto al valore di vendita del terreno**