

	Industriale - direzionale
	Student/senior housing
	Ricerca, istruzione, strutture sanitarie

	Rigenerazione urbana
---	----------------------

	Concessione
	Locazione

# EX SIAPA

## Area di rigenerazione



### Localizzazione



#### Galliera



Via Vittorio veneto 2-5

### Accessibilità

Il sito, situato a nord di Bologna, presenta una buona accessibilità agli assi autostradali e la possibilità di connessione mediante forme di trasporto pubblico e mobilità sostenibile.

L'area è a soli 10 km dal casello autostradale della A13 (Bologna-Padova), che si connette con la A1 (Milano-Napoli).

Oltre a questo collegamento altamente strategico, l'area si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Galliera sulla linea Bologna-Venezia, elettrificata a doppio binario facente parte della rete fondamentale ed è servita da treni del SFM di Bologna.

I treni per Bologna Centrale hanno cadenza oraria e il percorso è di circa 34 minuti.

### Posizione



**37 km**

Aeroporto



**20 m**

Stazione ferroviaria



**10 km**

Autostrada



**100 m**

Bus/tram



**21,5 km**

Scalo merci (interporto)



**104 km**

Porto di Ravenna



**36 km 243 km**

Bologna

Milano



**409 km 143 km**

Roma

Firenze



**130 km**

Venezia

### Punti di forza

- Forte interesse alla rigenerazione e valorizzazione da parte di Comune, Città Metropolitana e Regione ER.
- I nuovi strumenti urbanistici favoriscono interventi di riutilizzo delle aree dismesse
- Oneri di urbanizzazione ridotti in ambiti da riqualificare (delibera c.c. 66/2019)
- In prossimità stazione di trasporto ferroviario e autostazione.
- Adiacente linea ferroviaria, sul crocevia di due strade provinciali, a pochi km dal casello autostrada A13
- Inserita e prioritaria negli strumenti di pianificazione della Città metropolitana di Bologna.

### Informazioni



#### Superficie fondiaria:

194.000 mq

#### Proprietà:

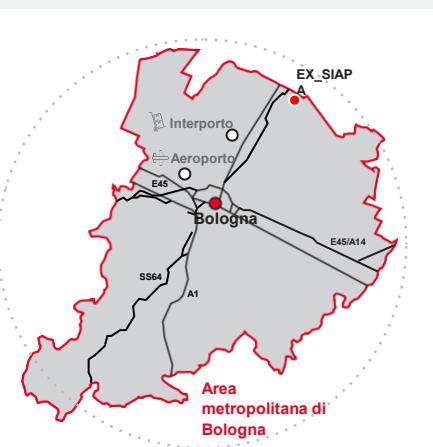
Comune di Galliera

#### Tempi per ottenimento permessi abilitativi:

approssimativamente 6 mesi

#### Data di revisione

18/07/2025



# EX SIAPA

## Area di rigenerazione



### Descrizione

L'area ex-Siapa è situata all'interno del Comune di Galliera, facente parte della cintura metropolitana di Bologna. È situata in posizione baricentrica rispetto ai centri cittadini di San Venanzio, San Vincenzo e la zona artigianale. Il lotto ha una conformazione pianeggiante e una superficie di circa 194.000 m<sup>2</sup>. La forma segue l'andamento del "Canale Riolo", che attraversa longitudinalmente la parte settentrionale, la ferrovia e le preesistenze. È delimitata a sud dalla Via Vittorio Veneto, ove è ubicato l'accesso all'area; a est dai binari ferroviari della linea Bologna – Venezia paralleli alla Via Provinciale SP4 e ad ovest da terreni agricoli, che la separano dal nucleo abitato.

La struttura è composta da tre gruppi di edifici con ampi spazi aperti.

In termini di bonifica del sito, il MITE ha stanziato 4 milioni di euro che si aggiungono altri 2,5 milioni di euro concessi dalla Regione Emilia-Romagna. I lavori sono in corso con collaudo finale previsto entro ottobre 2025.

L'area può accogliere funzioni produttive, direzionali, strutture per la ricerca e la formazione, residenziale per studenti e senior housing, strutture assistenziali e socio-sanitarie.

#### Potenziale investimento

- Alloggi universitari e studenti
- Polo di ricerca e assistenza sanitaria
- Innovazione energetica e agroindustriale
- Automotive

#### Rendimenti lordi stimati

- Commerciale: dal 6,0% al 7,0%
- Industriale: dal 5,5% al 6,5%



L'area su Google map



Masterplan



### Per informazioni:

Telefono: + 39 051 6598541 / + 39 051 6599618  
email: [investinbologna@cittametropolitana.bo.it](mailto:investinbologna@cittametropolitana.bo.it)

[www.investinbologna.it](http://www.investinbologna.it)

