





Superficie magazzino **34.156 mq**
Warehouse area **37.000 mq**



Posizionamento strategico
Strategic location



Accessibilità principali vie di trasporto
Accessibility to major transportation routes



Altezza utile sottotrave di **12m**
Clear height under the beam of **12 m**



Certificazione **LEED v6 Gold**
LEED v6 Gold certification



Sostenibilità: **impianto fotovoltaico**
Sustainability: **photovoltaic system**



Layout flessibile
Flexible layout



Ribalte doppio fronte
Flaps double front

Mantova Nord:

un'opportunità unica
nel panorama logistico.

Situato **nel cuore della Pianura Padana**, il nuovo polo Mantova Nord rappresenta un unicum nel suo genere:

l'**accesso immediato alle principali vie di trasporto stradali, ferroviarie ed anche fluviali** garantiscono la

massima capillarità di una rete di trasporto eterogenea. Per i player della logistica contemporanea si tratta di un'opportunità davvero unica di garantirsi una **location strategica, moderna e sostenibile**.

IL NUOVO CUORE DELLA LOGISTICA CONTEMPORANEA

Mantova Nord Logistics Park rappresenta una nuova frontiera per la logistica, situato in una posizione baricentrica, **al centro della rete viaria nazionale e internazionale.**

L'asset sorge in un **contesto industriale avanzato** ed offre una posizione privilegiata per il **rapido**

transito delle merci attraverso l'Italia e verso l'Europa. Grazie alla sua ubicazione ed alla modernità di un progetto sostenibile, Mantova Nord è **destinato a diventare un hub cruciale per le operazioni logistiche del futuro**, ottimizzando i tempi di transito e riducendo i costi operativi per le aziende.



RTE-T Rete di trasporto

- Mediterranea
- Scandinava — Mediterranea
- Reno — Alpina
- Mare del Nord — Mediterranea

CONNESSIONI CHIAVE

- Collegamento
Autostradale
- Collegamento
Ferroviario
- Canale **Fissero-Tartaro-
Canalbianco-Adriatico**



Distanze Principali:

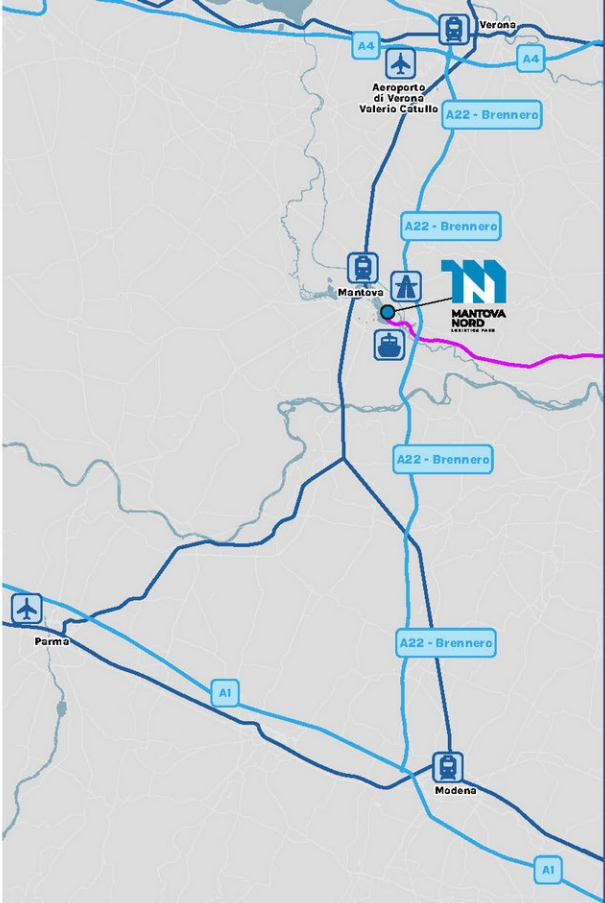
-  Mantova Nord - 1.9 km
-  Aeroporto Catullo - 39 km
-  Porto di Mantova
-  Stazioni ferroviarie
-  Verona Svincolo - A4
-  Modena Svincolo - A1
-  Brennero - A22

Mantova Nord è perfettamente **integrato** con le principali arterie di trasporto terrestre, aereo e marittimo.

La **vicinanza alla A22** consente collegamenti rapidi con il nord e l'est Europa, mentre i **collegamenti con le autostrade A4 e A1** assicurano l'accesso alle principali città italiane e a porti ed aeroporti cruciali per il

commercio internazionale.

Inoltre, la **presenza fondamentale dell'interporto di Mantova**, situato nelle immediate vicinanze, offre vantaggi significativi in termini di intermodalità, permettendo il trasbordo **efficiente delle merci tra ferrovia, strada e navigazione fluviale**.



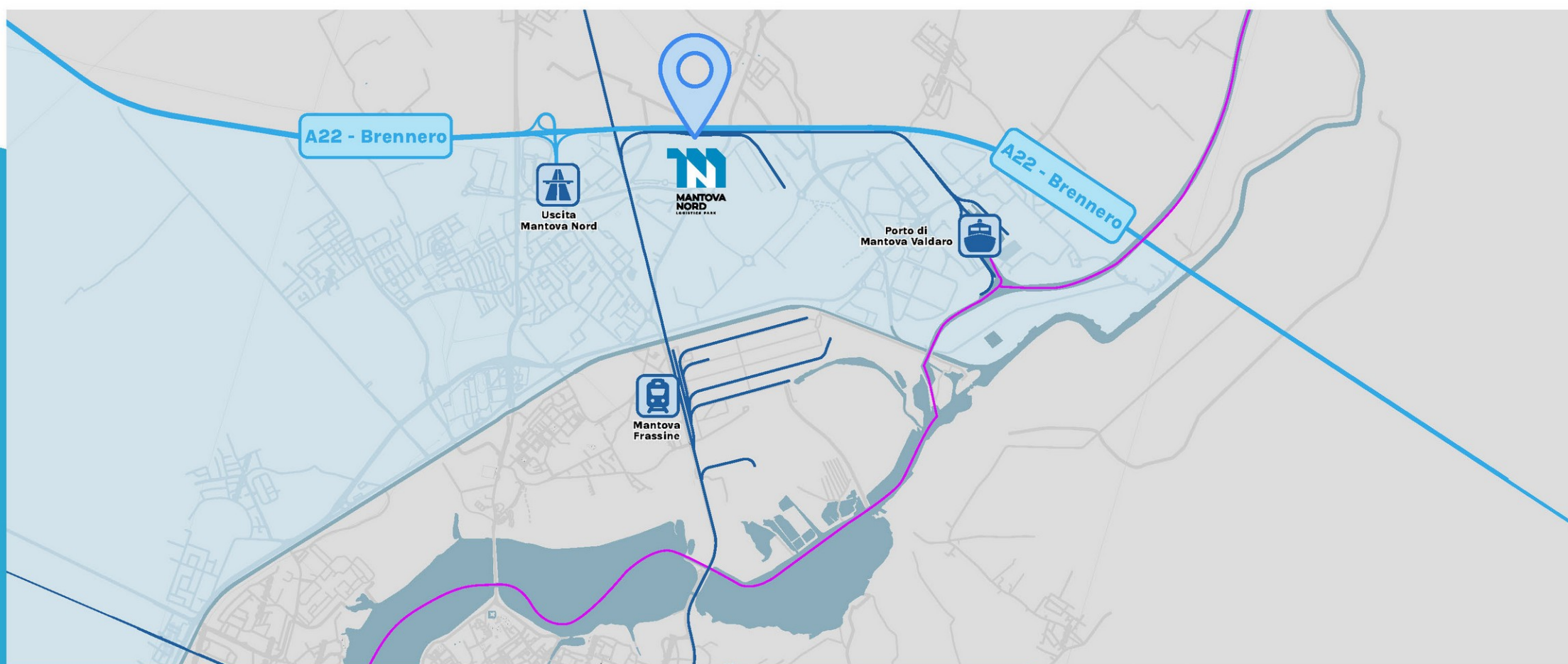
POLO LOGISTICO INTERMODALE

L'area industriale e intermodale di **Valdaro** si trova a soli **1.9 km dal casello di Mantova Nord** lungo l'**Autostrada A22 del Brennero**, direttrice principale per il trasporto merci da e verso l'Europa del Nord e dell'Est.

La presenza dell'interporto di Mantova, inoltre, permette una **connettività** multimodale avanzata **facilitando il trasferimento delle merci** tra ferrovia, strada e vie navigabili.

L'interporto è dotato di moderne infrastrutture che includono un **terminal ferroviario con cinque binari a livello del suolo** e di macchinari per la movimentazione di carichi pesanti.

L'area portuale è direttamente **collegata con il canale navigabile Fissero - Tartaro - Canalbianco** e trova il suo sbocco nel Mare Adriatico; Attraverso il **"Bacino di San Leone"** avviene invece il collegamento con il fiume Po.



EFFICIENZA, COMPETITIVITÀ E SOSTENIBILITÀ



SPAZI E FLESSIBILITÀ

-  **17,80/17,10 m**
Passo pilastri
-  **89**
Bale di carico
-  **LED**
Illuminazione a LED
-  **2 Aree**
Ricarica muletti
-  **11,50 m**
Altezza sottotrave
-  **5.000 kg./mq.**
Portata pavimento
-  **45 mq.**
Guardiania
-  **1.490 mq.**
Mezzanino
-  **VENTILAZIONE**
Impianto di ventilazione meccanica

MODULARITÀ

Il polo logistico di Mantova Nord offre un layout flessibile e modulare, progettato per adattarsi alle diverse esigenze operative di uno o più tenant.

Le ribalte a doppio fronte garantiscono un'efficienza ottimale nelle operazioni di carico e scarico, rendendo il magazzino una soluzione ideale per diverse tipologie di logistica.



2

Moduli autonomi



37.500 mq
Superficie totale



396 mq
Superficie carica muletti



836 mq
Superficie uffici

MODULARITÀ

Caratteristiche modulo

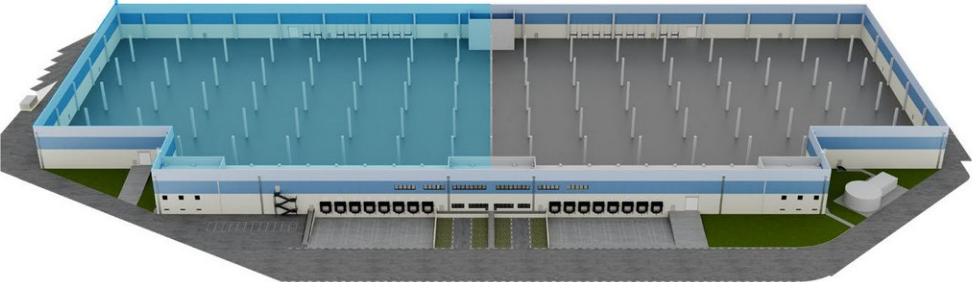
Uffici dedicati	836 mq	Colonnine di ricarica	8
Spogliatoi	197 mq	Solo predisposizioni per le auto	
Parcheggi dedicati	12		

 **17.078 mq**
Superficie magazzino
per modulo

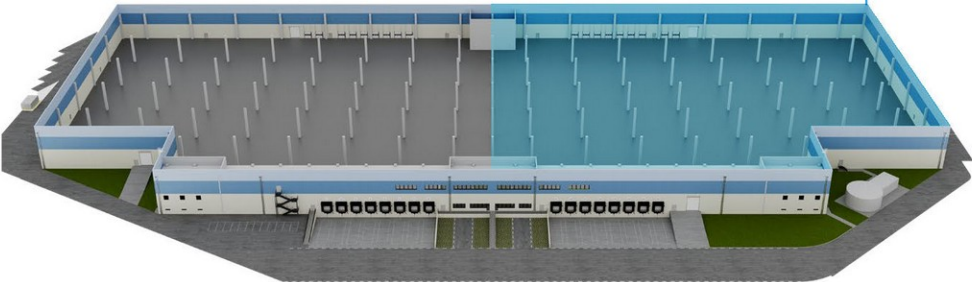
 **440 mq**
Superficie uffici
piano terra

 **198 mq**
Superficie carica
muletti per modulo

WH-A



WH-B



ACCESSIBILITÀ E PARCHEGGI



24

Parcheggi camion esterni



163

Parcheggi auto esterni



138

Parcheggi auto interni comuni



12

Parcheggi auto interni esclusivi
per modulo



1

Accesso a raso per modulo



Colonnine

Predisposizione colonnine
di ricarica per ogni modulo

UFFICI



Progettati per garantire la massima **ergonomia, efficienza e sostenibilità**, gli spazi interni ospitano **al piano terra i locali adibiti ad uso reception, spogliatoi e servizi.**

Al piano primo sono ubicati gli **ambienti per gli uffici, luminosi e flessibili**, che prevedono **spazi open space e sale riunioni.**

836 mq

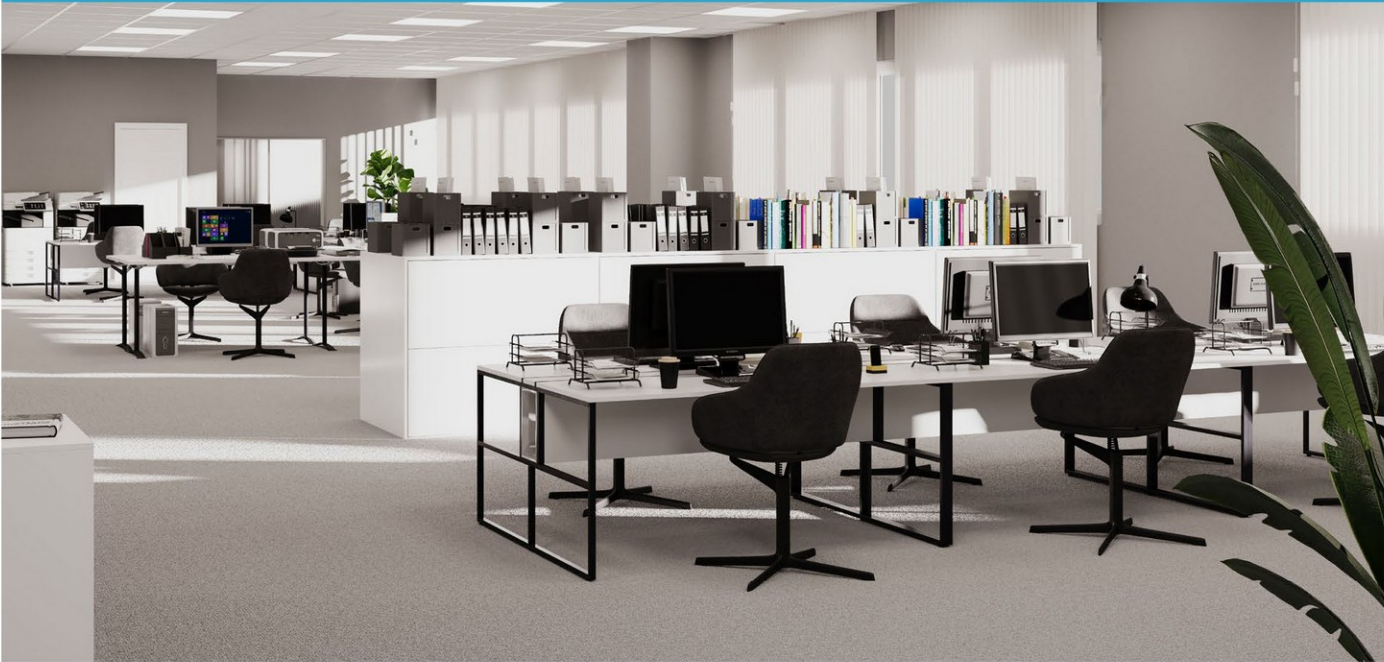
Aree dedicate ad uffici

440 mq

Area uffici piano terra

651 mq

Area uffici primo piano



Spogliatoi separati con finestrature satinare per garantire **privacy e luce**



Locale tecnico dedicato a disposizione del tenant



Piano terra uffici e magazzini
Piano superiore **uffici**



Pavimento sopraelevato per installazione torrette



Finestra con diretto accesso sul magazzino per **scambio documenti autisti**



Bagni autisti separati



Materiali e finiture **LEED compliant**



Classe energetica A



Il LEED è un programma di certificazione volontario che promuove un approccio orientato alla sostenibilità, valutando le prestazioni degli edifici durante il loro ciclo di vita in vari ambiti, quali il risparmio energetico e idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, la qualità degli ambienti interni, la

sostenibilità dei materiali e delle risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito.

Lo standard LEED si compone di 8 categorie di analisi e assegna per ogni aspetto valutato un punteggio che concorre al livello di certificazione finale.

Mantova Nord si impegna a ridurre al minimo l'impatto ambientale e promuovere la sostenibilità. Infatti, il parco logistico sorge su un'ampia area industriale dismessa e in seguito bonificata, evitando così il consumo di nuovo suolo. Inoltre, sono state progettate ampie aree verdi per favorire la biodiversità. Le scelte progettuali sono state indirizzate per consentire il minor consumo di acqua, sia per uso esterno che interno.

Categorie LEED



Sostenibilità
del sito



Gestione efficiente
delle acque



Energia e
atmosfera



Materiali
e risorse



Qualità degli
ambienti interni



Innovazione nella
progettazione



Priorità
regionali



Trasporto
ed ubicazione

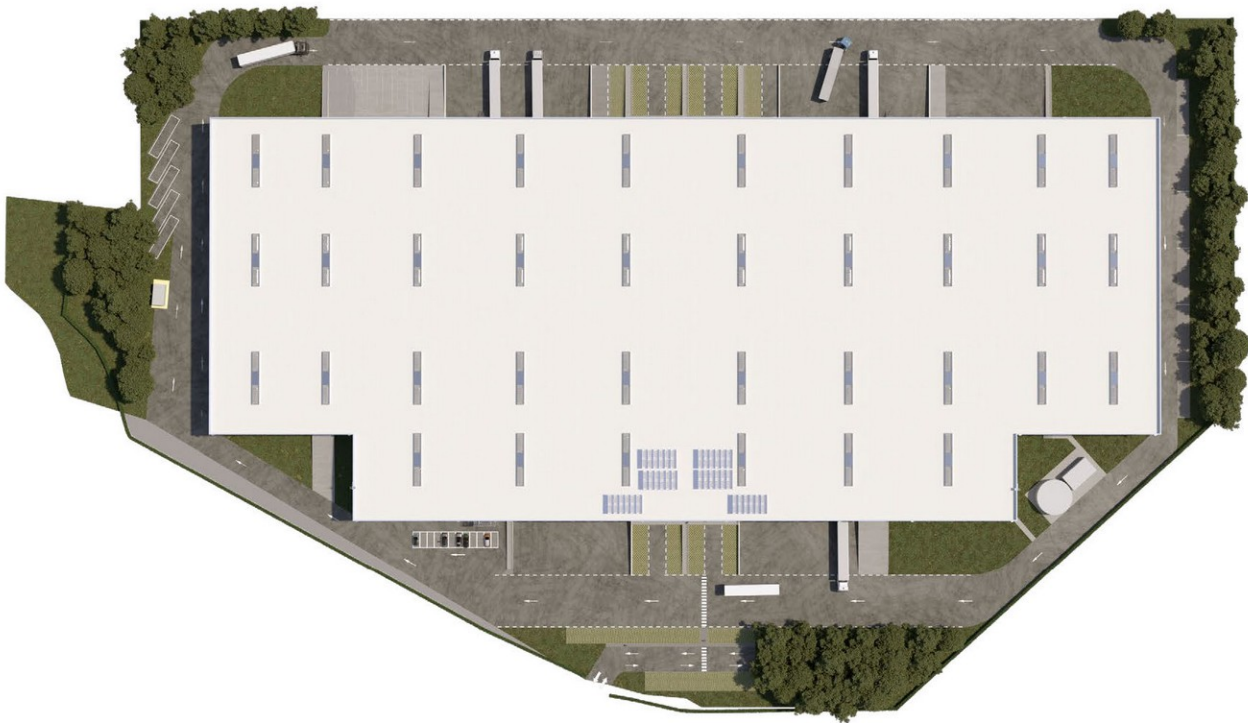
SUPERFICI

Parcheggi auto

Parcheggi esterni	163
Parcheggi interni	138
Parcheggi interni vicini ad ogni modulo ufficio	12

Parcheggi camion

Parcheggi camion esterni	24
--------------------------	----



mq	Magazzino (PT)	Spogliatoi /Uffici (PT)	Uffici (PI)	Caricabatteria (PT)	Locali tecnici (PT)	Guardiania	Mezzanino	Parti comuni complesso	Superficie totale
A1	17.078	9.774	325,5	198	9.766	22,5	745	161,5	18.750
A2	17.078	197	325,5	198	197	22,5	745	161,5	18.750
TOT.	34.156	10.379	651	396	10.392	45	1.490	323	37.500

SPECIFICHE TECNICHE

Superfici building (mq)

Magazzino	34.156 mq
Guardiania	45 mq
Carica batterie muletti	396 mq
Mezzanino	1.490 mq
Uffici/Spogliatoi (PT)	440 mq
Uffici (P1)	651 mq
Parti comuni complesso	323 mq
Area totale (GFA)	37.500 mq

Multi-tenant

Moduli	2 - speculari
--------	---------------

Pavimentazione industriale

UDL	5 ton./mq
Carico su piastra 20×25cm	6 ton./mq
Tolleranza di planarità	5mm ogni 3 m

Passo pilastri

Passo pilastri	17,80 m × 17,10 m
----------------	-------------------

Banchine

Profondità baie di carico con pavimentazione in calcestruzzo	18,00 m
Largh. minima pavimentazione in asfalto	10,25 m
Prof. piazzali per TIR per attraccare alla banchina	30/35 m

Baie di carico

Numero baie di carico	89
Portata	6.000 kg
Dimensioni	2 m lun. × 3 m larg.
Dim. porte sezionali	2.50 m × 3.00 m alt.

Accessi a livello

Numero accesso a livello	5 ton./mq
--------------------------	-----------

Norme antincendio

Stazioni di pompaggio secondo NFPA 20
Sistema sprinkler secondo NFPA 13
Attacchi autopompa a norma UNI 10779