



# LE BETULLE LOGISTICS HUB

CASTEL GUELFO DI BOLOGNA, BOLOGNA

**Newdock**

MANAGED BY KERVIS




Web



Tour 360 gradi



Questo dossier è interattivo. Fare clic su una sezione per accedervi.  
Fare clic  per tornare all'indice.

## INDICE

---

**01.**

INTRODUZIONE

**02.**

IL PROGETTO

**03.**

LOCATION

**04.**

DATI CHIAVE

**05.**

L'HUB

**06.**

SOSTENIBILITÀ

**07.**

SPECIFICHE  
TECNICHE





## IL PROGETTO NEWDOCK

Dalla joint venture di Goldman Sachs e Kervis SGR nasce il progetto Newdock che porterà sul mercato italiano nuovi sviluppi logistici con elevati standard costruttivi e **all'avanguardia**, di alta qualità e che garantiscano elevati livelli di **performance, sostenibilità sociale e ambientale**.











● **Fase 2**  
60.417 mq superficie totale

● **Fase 1**  
79.496 mq superficie totale

## LOGISTICA SU MISURA

Il polo logistico **Castel Guelfo-Le Betulle** è situato a soli 30 chilometri dal centro di Bologna ed è composto da tre edifici per una superficie complessiva di **136.231 mq**.

Offrendo spazi logistici **frazionabili** in base **alle esigenze specifiche dei conduttori e personalizzabili nelle metrature**, il complesso è la soluzione ideale per chi desidera la **massima flessibilità**. Il polo logistico di Castel Guelfo è progettato secondo elevati **standard di sostenibilità** ed è in grado di accogliere fino ad un massimo di nove conduttori.

Il progetto verrà sviluppato in due fasi, di cui la prima ha una consegna prevista a febbraio 2025:

- Fase 1 – 79.496 mq
- Fase 2 – 60.417 mq

## LOCATION

In posizione di primo piano tra Nord e Centro Italia.

Il polo logistico è situato a **Castel Guelfo di Bologna**, comune dell'Emilia-Romagna appartenente al nuovo circondario imolese. La zona, **punto strategico di incontro tra il Nord e il Centro Italia**, rappresenta uno dei **principali snodi produttivi** della penisola. La posizione rende il polo logistico particolarmente attrattivo grazie anche ai collegamenti autostradali, alla presenza di aeroporti e alla vicinanza con **Bologna, Imola e Ravenna**.

TEN-T Rete di trasporto

- Mediterraneo
- Scandinavo – Mediterraneo
- Reno – Alpi
- Mare del Nord - Mediterraneo







## DATI CHIAVE



**129.195 mq**

Superficie magazzini



**10.684 mq**

Superficie uffici e mezzanino



**11,2 mt**

Altezza sottotrave



**1/820 mq**

Rapporto baie di carico



**35 m**

Spazio di Manovra



**5 T/mq**

Portata del pavimento

**LEED®**

**LEED® Platinum**

\*Certificazione in attesa di conferma da parte di USGBC



**NFPA 13/ ESFR**

Impianto Sprinkler



# L'HUB

## 1. SPAZIO E FLESSIBILITÀ

Il polo logistico Castel Guelfo-Betulla occupa una superficie totale di **139.913 mq** ed è composto da due magazzini cross dock e un immobile monofronte, ideali per chi cerca **spazi di stoccaggio molto ampi** e un **layout flessibile**.

## 2. PERFORMANCE E SICUREZZA

Il complesso offre le **massime performance logistiche** in termini di capacità di magazzino e di operazioni interne, grazie alla presenza di **ampi spazi di manovra** per i camion e alle aree dedicate allo **stoccaggio della merce**. Inoltre, la sicurezza del sito viene garantita con un ingresso con servizio di guardiania per il monitoraggio degli accessi.

## 3. EFFICIENZA E SOSTENIBILITÀ

L'hub è un polo logistico innovativo progettato con un **approccio ESG** che garantisce efficienza, durabilità, e il rispetto dei più alti standard internazionali di **sostenibilità e responsabilità sociale**. Tutti gli immobili sono pensati per favorire il benessere delle persone, nonché garantire elevati livelli di **efficienza energetica** e una gestione ottimizzata delle risorse, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale e rispettare la comunità locale.





## Fase 2 EDIFICIO A

- 60.417 mq superficie totale
- 76 baie di carico
- 162 posti auto non esclusivi
- 42 posti camion

## EDIFICIO B

- 60.417 mq superficie totale
- 76 baie di carico
- 180 posti auto non esclusivi
- 43 posti camion

## EDIFICIO C

- 19.046 mq superficie totale
- 22 baie di carico
- 149 posti auto non esclusivi
- 16 posti camion



SUPERFICI



139.913 mq  
Totale GLA

129.195 mq  
Magazzino

5.341 mq  
Spazio per uffici

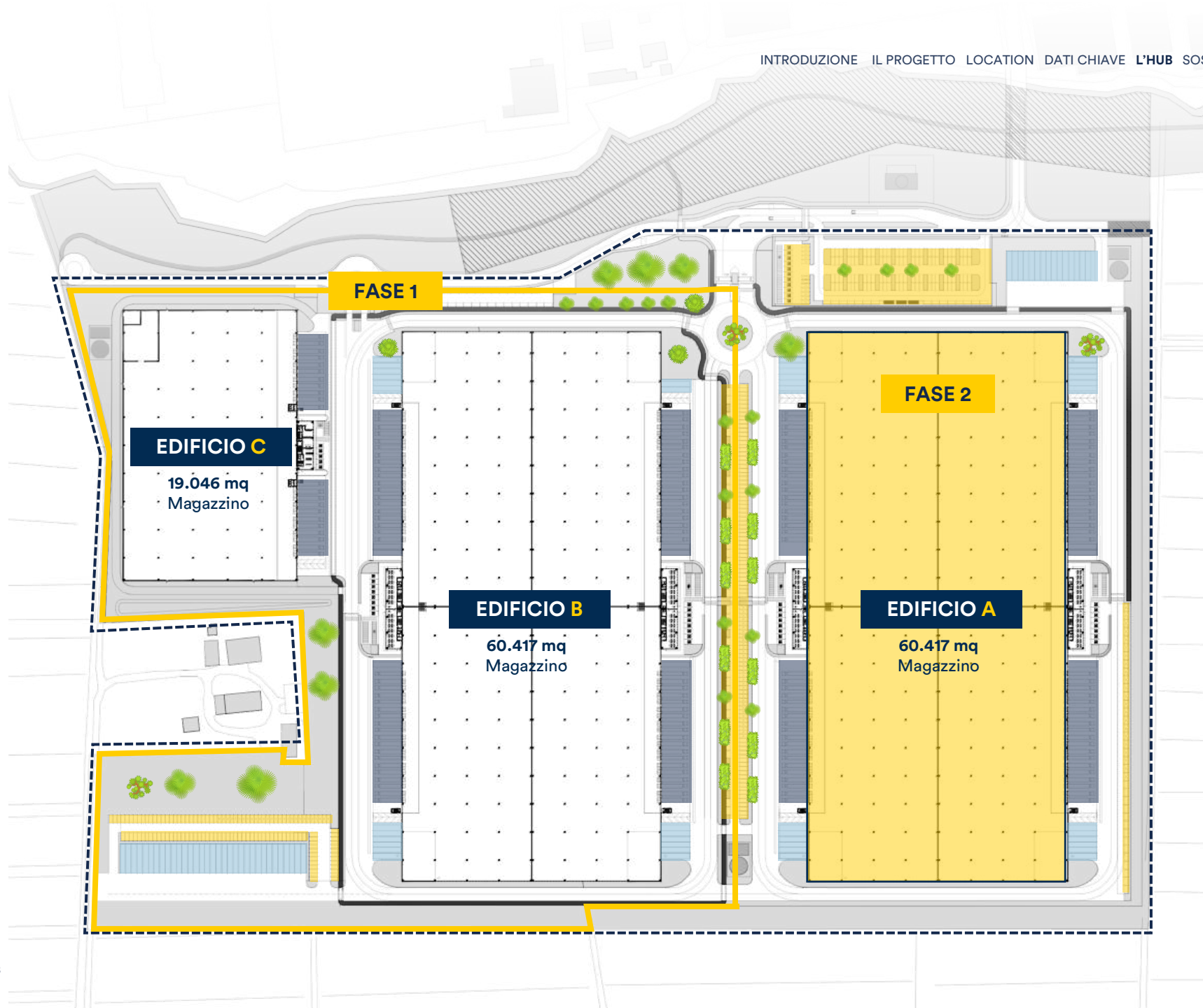
5.343 mq  
Magazzini

	Magazzino (comprensivo di locale caricabatterie e Trafo)	Ufficio	Mezzanino (da ponderare al 50%)	Totale	Altro (Guardiania + Unità antincendio)
Edificio A	55524,8 mq	2220,6 mq	2671,6 mq	60.417 mq	283,5 mq
Edificio B	55524,8 mq	2220,6 mq	2671,6 mq	60,417 mq	
Edificio C	18145,6 mq	900 mq	-	19.045,6 mq	



# PIANI

NEWDOKK  
LE BETULLE  
LOGISTICS HUB  
Superfici | 139.913 mq



- Parcheeggi per camion
- Parcheeggi per auto
- Banchine
- Limite del lotto



# SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE

## UN APPROCCIO ESG

L'hub di Castel Guelfo rappresenta un esempio concreto di una visione di sostenibilità in cui **innovazione e responsabilità sociale** si intrecciano per dare vita a un nuovo modello di spazio logistico. Qui ogni edificio è progettato per unire **efficienza, durabilità e rispetto dell'ambiente**, con una **gestione ottimizzata delle risorse** e un'impronta che valorizza il territorio. L'approccio ESG guida ogni scelta, dalla progettazione alla costruzione, assicurando il **rispetto delle comunità**, la **mitigazione dell'impatto climatico** e la **promozione del benessere umano**. Il risultato è un ecosistema virtuoso dove le persone e l'ambiente convivono in armonia, e il futuro prende forma nel presente.



## LEED PLATINUM

### L'ECCELLENZA AMBIENTALE

Il progetto nasce con l'ambizione di ottenere la prestigiosa certificazione **LEED Platinum**, simbolo internazionale di eccellenza in sostenibilità. Ogni dettaglio è studiato per massimizzare l'efficienza energetica e ridurre l'impatto ambientale.





## AZIONI CONCRETE



**Produzione di energia rinnovabile:** impianto fotovoltaico impianto fotovoltaico di circa 10MW a regime.



**Mobilità sostenibile:** integrazione della rete ciclabile, creazione di spazi dedicati alle biciclette, predisposizione di postazioni per veicoli elettrici.



**Uso ottimizzato delle risorse:** riutilizzo delle acque piovane e sistema intelligente di monitoraggio dei consumi.



**Qualità dell'aria:** la ventilazione degli ambienti è conforme agli standard ASHRAE.



**Riuso e riciclo:** materiali tracciabili e a basso impatto ambientale.



**Qualità dell'ambiente interno:** la distribuzione degli spazi interni è pensata per offrire il massimo del comfort acustico e termico grazie a sistemi di illuminazione che minimizzano l'inquinamento luminoso, garantiscono il comfort visivo e massimizzano l'apporto di luce naturale.





# WELL

## IL BENESSERE DELLE PERSONE AL CENTRO

Gli spazi dedicati agli uffici sono stati progettati con una **particolare attenzione alla salute e al benessere delle persone**, predisponendo le condizioni necessarie per ottenere la certificazione WELL. Questo approccio olistico mette al centro la qualità dell'aria, la presenza della luce naturale e l'attenzione al comfort acustico, creando ambienti dove è piacevole e stimolante lavorare.

Gli **spazi WELL** non solo favoriscono il **benessere fisico e psicologico**, ma contribuiscono a una **maggiore produttività** e a una **fidelizzazione** più solida dei dipendenti. Un ambiente sano e accogliente migliora la **reputazione aziendale** e aumenta la capacità di attrarre nuovi talenti e clienti, sempre più attenti ai valori di sostenibilità e responsabilità sociale. Una scelta che dimostra come la cura dell'ambiente di lavoro sia una scelta strategica capace di coniugare benessere e competitività.





## SPECIFICHE TECNICHE

- L'immobile è uno sviluppo di grado A ad alta flessibilità, composto da 2 grandi magazzini doppio fronte e 1 magazzino monofronte.
- SLP totale 136.231 mq, di cui 127.778 mq ad uso magazzino (escluso il mezzanino 2.621 mq) e 5.100 mq ad uso uffici.
- Dimensione minima del singolo modulo ca 15.000 mq
- Altezza utile sottotrave 11,1 m
- Maglia strutturale 17x20 m
- Rapporto Baie di carico 1/820 mq
- Portata del pavimento 5 T/mq
- Sistema di illuminazione a LED
- Locale carica muletti in ogni comparto
- Struttura REI 120
- Impianto antincendio Sprinkler NFPA 13 /ESFR
- Pannelli solari e stazioni di ricarica per auto elettriche
- Certificazione LEED Platinum e WELL
- Profondità minima piazzale 35 m
- Altezza massima consentita per magazzini automatici pari a 30 m



AGENTI ESCLUSIVI



Piazza Armando Diaz, 7  
20123 Milano  
+39 02802921  
logistics@dils.com



Via Nicolò Biondo n. 2  
Carpi (MO)  
+39 059 86 76 934  
[info@advlog.it](mailto:info@advlog.it)

[VISITA IL SITO WEB](#)

**Newdock**  
MANAGED BY KERVIS

DISCLAIMER. This Confidential Teaser (the "Teaser"), which is issued by KERVIS SGR S.p.A. ("KSGR") is for the exclusive use of the persons to whom it is addressed and their advisers in connection with the potential lease of the asset (the "Transaction"). It is being made available for information purposes only to those who have expressed a preliminary interest in pursuing the Transaction solely with a view to assisting the recipient in determining the level of any preliminary non binding offer and in deciding whether they wish to proceed thereafter. By accepting a copy of this Teaser, the recipient agrees not to approach the KSGR, and/or any beneficiary/company, or any of their respective officers, employees, agents, advisers, suppliers or customers without the prior consent of KSGR. This Teaser does not constitute an offer or invitation or a solicitation of any offer or for the sale or purchase of securities or of any of the assets, business or undertaking described herein. In addition, it is not intended to form the basis of or act as an inducement to enter into any contract or investment activity, and should not be considered as a recommendation by KSGR. No representation or warranty, express or implied, is or will be given by KSGR or their respective directors, officers, employees or advisers or any other person as to the accuracy or completeness of this Teaser and, so far as permitted by law, no responsibility or liability is accepted for the accuracy or sufficiency thereof, or for any errors, omissions or misstatements, negligent or otherwise, relating thereto. In particular, but without limitation, (subject as aforesaid) no representation or warranty, express or implied, is given as to the achievement or reasonableness of, and no reliance should be placed on, any projections, targets, estimates or forecasts and nothing in this Teaser is or should be relied on as a promise or representation as to the future. Accordingly, (subject as aforesaid) neither KSGR nor any of their respective directors, officers, employees or advisers, nor any other person, shall be liable for any direct, indirect or consequential loss or damage suffered by any person as a result of relying on any statement in or omission from this Teaser or any other written or oral communication with the recipient or its advisers in connection with its evaluation of the Asset and (save in the case of fraudulent misrepresentation or willful non disclosure) any such liability is expressly disclaimed. In furnishing this Teaser, KSGR does not undertake any obligation to provide any additional information or to update this Teaser or to correct any inaccuracies that may become apparent. In no circumstances will KSGR be responsible for any costs or expenses incurred by any recipient in connection with any investigation or evaluation of the Transaction or for any other costs or expenses incurred by any person in connection with the proposed acquisition. Law or other regulation may restrict the distribution of this Teaser in certain jurisdictions. Accordingly, recipients of this Teaser should inform themselves about and observe all applicable legal and regulatory requirements. By accepting this Teaser, the recipient agrees to be bound by all the foregoing limitations.