



# VGP PARK PARMA MORSE

**Il nuovo parco per le vostre attività  
produttive e logistiche**

The new location for your logistics  
and industrial activities

[WWW.VGPPARKS.EU](http://WWW.VGPPARKS.EU)





# Avete bisogno di più spazio?

Do you need more space?

## Ubicazione

Il VGP Park Parma Morse si trova a circa 5,0 km dal centro di Parma. Il parco dista circa 3,0 km dall'uscita dell'autostrada A1, che collega Milano, Reggio Emilia e Bologna. Il VGP Park Parma Morse vanta una posizione strategica per lo sviluppo di un progetto logistico o industriale, inserito in un'area dinamica caratterizzata da un'elevata densità di popolazione e un tessuto industriale altamente sviluppato. VGP Park Parma Morse è costituito da due edifici di alta qualità con circa 14.000 m<sup>2</sup> di superficie affittabile ciascuno. Attualmente, la disponibilità di strutture industriali moderne è limitata e VGP realizzerà due immobili progettati per accogliere attività logistiche e industriali, dotato di baie di carico, ampie aree di parcheggio e un layout uffici altamente flessibile.

## Location

VGP Park Parma Morse is located about 5.0 km from the centre of Parma. The park is approximately 3.0 km from the A1 motorway exit connecting Milan, Reggio Emilia, and Bologna. Situated in a densely populated area with a highly developed industrial base, VGP Park Parma Morse is strategically positioned for the realisation of a logistics or industrial project. VGP Park Parma Morse consists of a high-quality buildings with approximately 14,000 m<sup>2</sup> of leasable space. As modern industrial facilities are in short supply, VGP will build a warehouse designed to accommodate logistics and industrial activities, outfitted with a loading dock, large parking areas, and great flexibility in layout of the offices.

## Distanze Approssimative Approximate distances

Reggio Emilia .....	30 km
Modena .....	57 km
Piacenza .....	70 km
Bologna .....	94 km
Verona .....	110 km
Milano .....	125 km
Bergamo .....	160 km
Genova .....	210 km

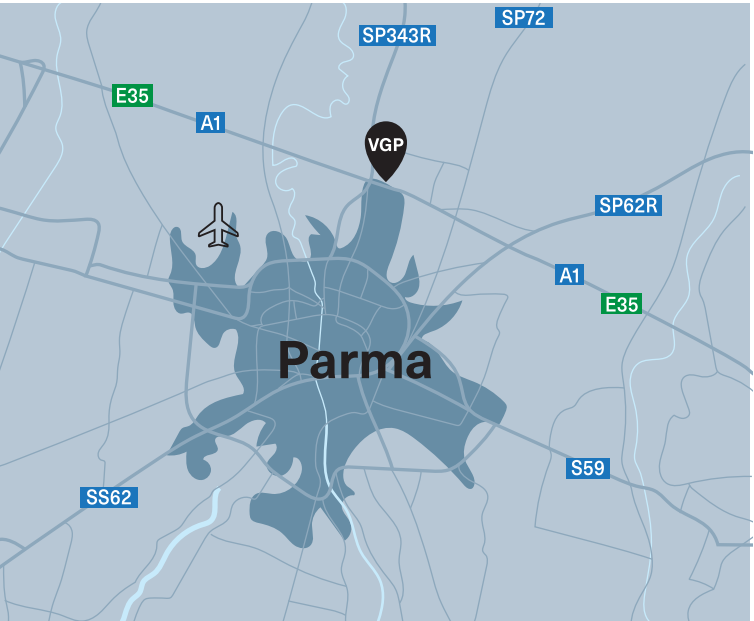
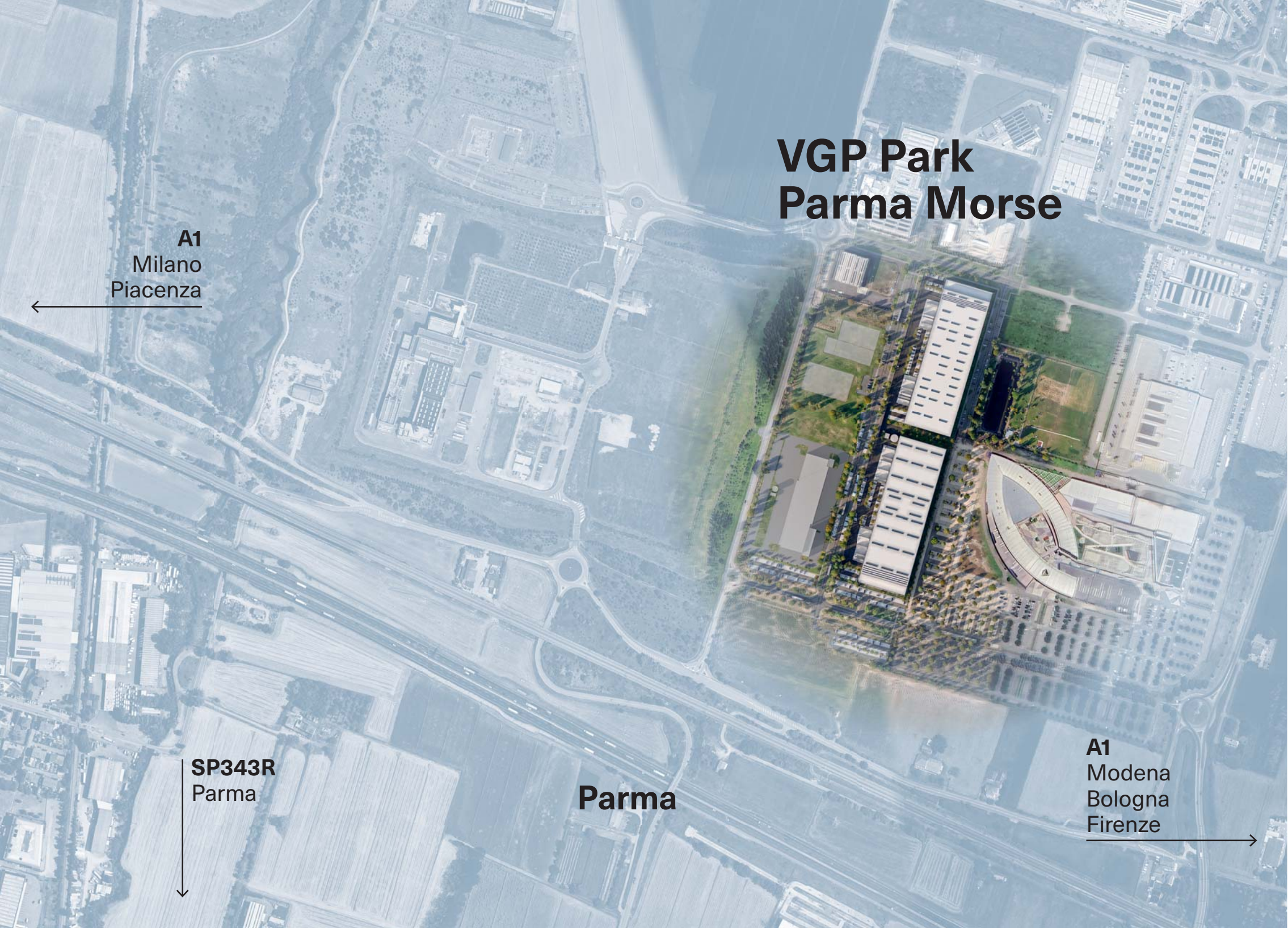
  
800 m

  
10 min

  
3 min

  
500 m

  
10 min





# Soluzioni su misura

Turnkey solutions



## Uffici e sedi aziendali

- tutti i locali amministrativi sono realizzati sulla base delle esigenze del cliente con elevati standard di qualità
- aria condizionata come dotazione standard in tutti i locali
- ampie aree adibite a parcheggio

## Offices and headquarters

- all administrative spaces built to suit with high quality standard
- air conditioning included as standard
- sufficient parking space

## Magazzino e logistica

- standard qualitativi elevati
- ottima accessibilità alle principali vie di comunicazione
- adiacente all'autostrada A1/E35

## Warehouse and logistics

- very high building standards
- excellent access to the main roads
- adjacent to A1/E35 motorway



## Stabilimenti produttivi e servizi

- ottima accessibilità alla rete viaria
- infrastrutture ed utenze già realizzate
- soluzioni personalizzate „chiavi in mano“ in base alle esigenze del cliente

## Production facilities and services

- excellent transport connections
- all infrastructure on-site
- turnkey, custom-made solutions





# Pianta

## Layout

Il parco offre spazi flessibili sulla base delle esigenze del cliente, da 5.000 m<sup>2</sup> fino a 14.000 m<sup>2</sup>. Gli immobili sono adatti sia ad attività logistiche che all'industria leggera.

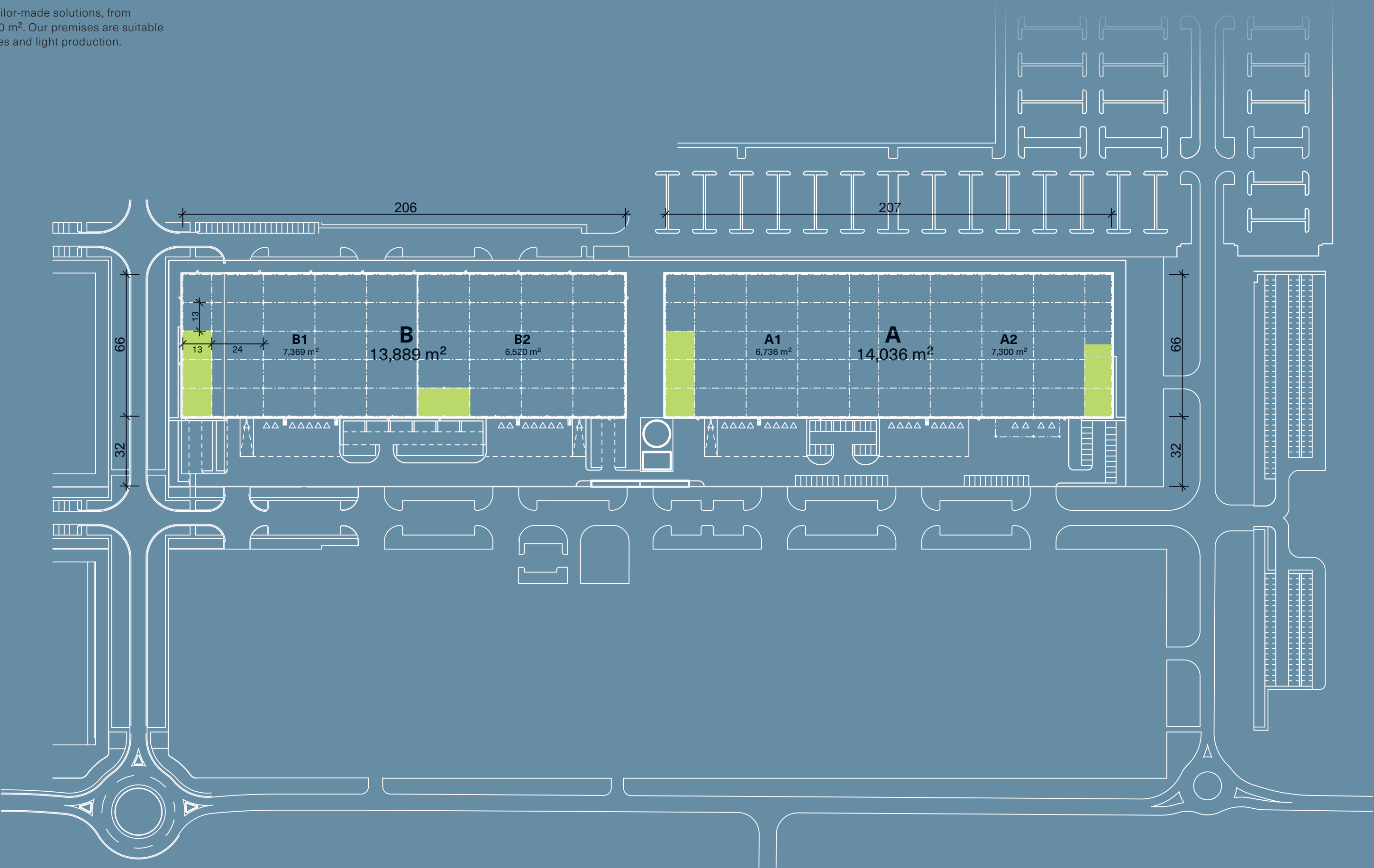
The park offers tailor-made solutions, from 5,000 m<sup>2</sup> to 14,000 m<sup>2</sup>. Our premises are suitable for logistic services and light production.

56.444 m<sup>2</sup>

Superficie territoriale  
**Land area**

28.278 m<sup>2</sup>

Superficie affittabile  
**Lettable area**





# Impianti tecnici e sostenibilità

## Technical features and sustainability

### VGP offre edifici di alta qualità

Su richiesta, personalizziamo i nostri immobili secondo le esigenze dei futuri conduttori. Per soddisfare i requisiti tecnici richiesti dai nostri clienti siamo in grado di apportare modifiche anche in fase di costruzione. Un team di esperti VGP valuterà tutte le esigenze del conduttore e ne assicurerà la corretta realizzazione. Lavoriamo continuamente per ottimizzare i nostri edifici tenendo sempre in considerazione le esigenze del mercato e gli sviluppi tecnici. L'efficienza energetica e la sostenibilità rimangono sempre tra le nostre priorità.

### Sostenibilità

Come standard minimo, tutti i nostri nuovi edifici avranno la certificazione BREEAM, DGNB o LEED con una classificazione EXCELLENT. Su richiesta del conduttore è possibile ottenere una certificazione di un livello superiore. Inoltre, i nostri immobili sono dotati di pannelli fotovoltaici in copertura, offrendo al conduttore la possibilità di usufruire di energia verde prodotta in loco.

### All VGP buildings are constructed to high quality standards

Upon request, all rental spaces can be adapted according to the future tenant's requirements. To a certain extent, adjustments may be made even if a building is already under construction in order to accommodate the tenant's special technical requirements. An experienced VGP team of experts will assess all the needs of the tenant and ensure a successful implementation. We are continuously working to optimise our buildings, and at all times with a view to the needs of the market and technical developments. Of course, energy efficiency and sustainability are always a priority.

### Sustainability

As a minimum, all our new buildings will be certified by the assessment method of BREEAM, DGNB or LEED with a classification of EXCELLENT. Upon request and if desired, we can work together with the tenant towards a higher certification ranking. In addition, the roof will be equipped with a solar panel installation, in principle offering on-site green energy production for our tenant.



#### INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI\*

Su richiesta, installiamo pannelli fotovoltaici dimensionati secondo le esigenze di consumo energetico dei conduttori. La capacità portante del tetto è studiata per permetterne l'installazione anche successivamente alla costruzione. L'impianto è progettato e realizzato nel pieno rispetto delle norme vigenti. I suoi elementi: inverter, moduli fotovoltaici, ecc. sono certificati CE. I pannelli sono collocati su strutture di alluminio complanari con sistemi di fissaggio zavorrati al tetto opportunamente calcolati per sorreggerne il peso.

#### PHOTOVOLTAIC INSTALLATION\*

Upon request, a photovoltaic panels installation is provided that is dimensioned as per the tenant's energy consumption needs. Necessary roof load-bearing capacity reserve is standardly observed in the buildings to allow its implementation at any time. The installation is designed and executed while fully complying with applicable standards. Its elements, such as inverters and PV modules, are CE certified. The panels are placed onto the roof upon coplanar aluminium structures with ballasted fixing systems properly calculated for applicable loads.

#### STAZIONI DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI\*

Su richiesta, possono essere installate stazioni di ricarica per veicoli elettrici. Le colonnine di ricarica possono essere adattate alle esigenze dei conduttori. La loro installazione include tutte le opere accessorie necessarie al collegamento al trasformatore/i dell'edificio principale.

#### ELECTRICAL VEHICLES CHARGING POINTS\*

Upon request, electrical vehicle charging stations can be provided. EV charging equipment can be adapted to the tenant's requirements and is provided with required infrastructure connected to the building's main transformer.

#### TETTO VERDE\*

Su richiesta, nelle fasi iniziali del progetto offriamo uno studio di fattibilità per l'installazione di un tetto verde (sia idrosemia che sistema di strisce verdi coltivate) compreso di tutti gli adattamenti edilizi necessari: strutturali, di drenaggio del tetto, ecc. I sistemi di tetto verde sono collocati su una membrana impermeabilizzante e forniscono diversi benefici come: riduzione del consumo energetico dell'edificio, contributo alla raccolta e al drenaggio dell'acqua del tetto e protezione degli elementi dello stesso contro forti sbalzi di temperatura e radiazioni ultraviolette.

#### GREEN ROOF\*

Upon request a comprehensive green roof concept can be offered during the project's early stages (either hydroseeding or a vegetation strips system), including all building adaptations required for this purpose: structural, roof dewatering systems, etc. The green roof systems are placed on a waterproofing membrane and provide several benefits, such as: reducing the building's energy consumption, contributing to roof dewatering, and protecting roof elements against severe temperature fluctuations and ultraviolet radiation.

#### GREEN WALL\*

Su richiesta, nelle fasi iniziali del progetto offriamo uno studio di fattibilità per l'installazione di un giardino verticale sulla facciata, compreso di tutti gli adattamenti edilizi necessari. I sistemi modulari flessibili possono fornire diverse configurazioni da scegliere. I sistemi di facciata con giardino verticale forniscono una serie di benefici come: riduzione del consumo energetico dell'edificio, protezione degli elementi di facciata contro forti sbalzi di temperatura e radiazioni ultraviolette.

#### GREEN WALL\*

Upon request, a green façade wall concept can be offered in the project's early stages that includes all required building adaptations. Modular, flexible systems providing various configurations can be considered. The green façade systems provide several benefits, such as: reducing the building's energy consumption and protecting the façade elements against severe temperature fluctuations and ultraviolet radiation.

\* Fornito su richiesta del conduttore. Non incluso negli standard costruttivi di VGP.  
\* Provided upon tenant's request. Not included in VGP standards.

#### SPAZI PER LA PRODUZIONE E LO STOCCAGGIO

Ciascun cliente ha le proprie esigenze specifiche. La nostra missione è quella di creare spazi per la produzione e lo stoccaggio progettati su misura in base alle richieste del conduttore, in modo tale da soddisfare tutti i desideri e le necessità del cliente.

#### PRODUCTION AND WAREHOUSE AREAS

Every tenant has its own specific requirements. Our approach is to tailor each respective production or warehouse space precisely according to the wishes and needs of our customer.

#### FINESTRE

Tutte le finestre nella zona uffici sono realizzate in profili di alluminio verniciato a polvere, con vetrocamera basso emissiva. Le superfici vetrate presentano un valore di trasmittanza termica  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### WINDOWS

All window units in administrative areas are made of thermally separated 3-chamber aluminium sections with a powdercoated and coloured surface (RAL). Insulated glazing meets a heat conductivity level of  $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### LUCERNARI

La superficie finestrata del tetto è pari ad almeno il 2% della superficie totale. Abbaini, lucernari o elementi simili sono progettati tenendo in considerazione la normativa antincendio e gli standard igienico sanitari. Qualora i requisiti legislativi lo richiedano, sul tetto vengono installati dispositivi automatici per lo smaltimento dei fumi.

#### SKYLIGHTS

At least 2% of the roof area will be made of transparent materials. These roof windows, skylights, glass panes or similar elements are designed in accordance with fire and hygienic requirements. Automatic systems for smoke removal are installed if required by law.

#### ILLUMINAZIONE

L'illuminazione dei magazzini è assicurata da luci a ridotto consumo energetico, la cui intensità di illuminazione è pari a 200 lux nell'area adibita agli scaffali e 300 lux nell'area di spedizione. Sono stati adottati, inoltre, provvedimenti adeguati per evitare luci abbaglianti. L'impianto di accensione delle luci nel capannone è diviso in sezioni al fine di garantire il risparmio energetico.

#### LIGHTS

Warehouse areas are equipped with energy efficient lights with a light intensity of 200 lux in the space between shelf units and 300 lux in the picking area. Anti-glare criteria are considered in the lighting design. The lights are divided into independent control sections.

#### LOCALI AD USO UFFICIO

I locali ad uso ufficio sono dotati di aria condizionata. Il controsoffitto è realizzato con pannelli in fibra minerale. I pavimenti possono essere rivestiti in piastrelle, linoleum, moquette d'alta qualità o altri materiali a scelta del cliente. Anche altri elementi, come le porte interne o il colore dell'intonaco, possono essere realizzati in base ai desideri del cliente.

#### OFFICE SPACE

Office spaces are air-conditioned and feature dropped ceilings with inlaid mineral fibre panels. Interior doors and wall colours are as specified by the customer, as are high-quality and durable carpets, tile or linoleum floor coverings

#### TETTO

La struttura del tetto poggia su travi di calcestruzzo armato ed è composta da una lamiera grecata zincata, barriera al vapore ed isolamento termico. Il pacchetto di copertura è completato dalla guaina impermeabilizzante costituita da una membrana plastica TPO. Isolamento del tetto con PIR uguale a  $U = 0.24 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### ROOF

The roof structure consists of load-bearing steel-reinforced concrete beams, trapezoidal steel sheeting, a vapour insulation layer, and thermal insulation of PIR segments with interlocking joints or, alternatively, mineral insulation and a top layer of waterproofing foil. Roof insulation with PIR is  $U = 0.24 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante principale è costituita da uno scheletro in calcestruzzo armato. All'interno dell'edificio, la disposizione standard delle colonne di sostegno è basata sul modulo  $12 \times 24 \text{ m}$  ( $16 \times 24 \text{ m}$ ). L'altezza libera standard tra la superficie superiore del pavimento e la parte inferiore della struttura portante è sempre superiore ai 10 m.

#### SUPPORT STRUCTURE

The load-bearing system of the buildings is made of prefabricated reinforced concrete. The columns are standardly placed on a grid of  $12 \times 24 \text{ m}$  ( $16 \times 24 \text{ m}$ ). Standard clear height between the floor and lowest part of the load-bearing structure in the warehouse is min. 10 m.

#### ZOCCOLO DI CEMENTO

Un cordolo in calcestruzzo armato alto almeno 500 mm viene realizzato lungo tutto il perimetro del magazzino allo scopo di proteggere il rivestimento della facciata.

#### CONCRETE PLINTH

A concrete plinth with height of 500 mm above the concrete floor is constructed around the whole perimeter of the warehouse to protect the façade against damage.

#### FACCIATA

Il rivestimento della facciata dell'edificio è costituito da pannelli sandwich prefabbricati (es Kingspan, Brucha) con isolamento termico in PIR di circa 100 mm o equivalente. Coefficiente di scambio termico:  $U = 0,222 \text{ W/m}^2\text{K}$ . La struttura portante della facciata è ancorata a colonne portanti in cemento armato.

#### FACADE

The façade on warehouse buildings consists of prefabricated sandwich panels (e.g. Kingspan, Brucha) with thermal PIR insulation of ca 100 mm or equivalent. Heat transfer coefficient:  $U = 0.222 \text{ W/m}^2\text{K}$ . The façade's supporting structure is anchored to the load-bearing reinforced concrete columns.

#### PAVED SURFACES

All access ways for trucks, including parking and manipulation spaces, are adequately dimensioned to provide fully loaded 18 m vehicles sufficient space to manoeuvre. All access ways and parking places for trucks are made of interlocking concrete tiles. The area of the loading yard (up to 18 m before the loading gates) is executed as a concrete surface.

#### PORTONI PER CARICO E SCARICO MERCI

L'edificio è dotato di baie di carico e scarico per le merci in uscita ed in entrata. I portoni sezionali hanno dimensione pari a  $3 \times 3.25 \text{ m}$ , sono isolati termicamente e sono dotati di oblò. Le baie di carico sono equipaggiate con pedane idrauliche automatiche con capacità di carico di 60 kN, al fine di compensare il dislivello tra il pianale del camion e le banchine di carico.

#### GATES

Sufficient loading ramps and gates are provided for truck loading and unloading. Standard sectional doors have dimensions  $3.0 \times 3.25 \text{ m}$  and are equipped with a viewing window to the outside. Rubber dock shelters outside and fully automatic hydraulic levelling bridges with a loading capacity of 60 kN are also standard.

#### PAVIMENTAZIONE

La pavimentazione è costituita da una soletta in calcestruzzo fibro-rinforzato e posata su uno strato di fondazione opportunamente compattato (carico massimo di almeno 80 Mpa) con interposta una pellicola di separazione. La pavimentazione è finita con spolvero al quarzo. Il carico massimo consentito è pari a  $70 \text{ kN/m}^2$ . (La planarità è in accordo DIN 18202, Table 3, line 4.)

#### FLOOR

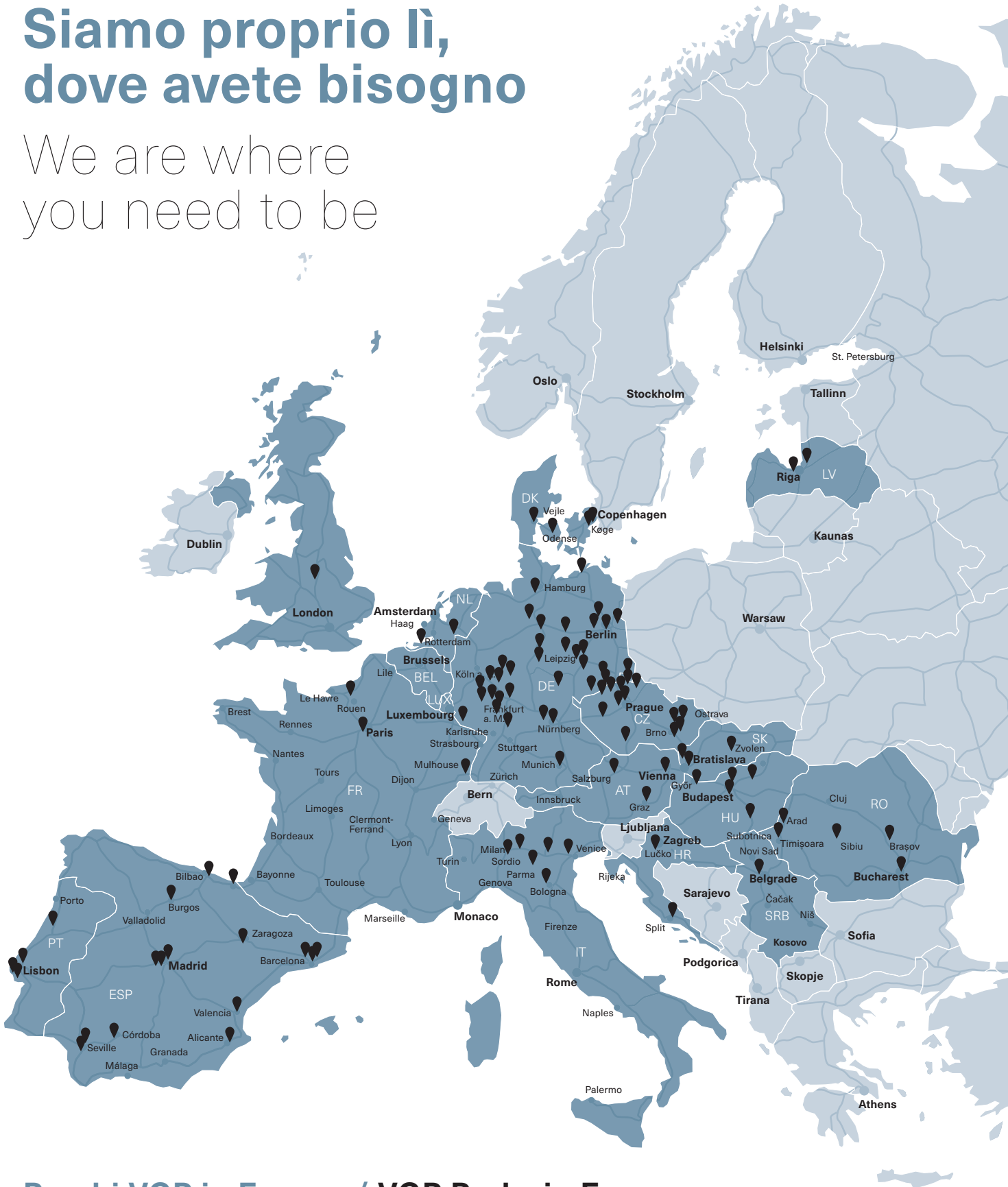
Warehouse floors are constructed of a monolithic concrete slab, reinforced with steel fibres. Floors are laid on a compacted subgrade (maximum load at least 80 MPa) covered with a PE separation foil. The maximum load-bearing capacity of floor slabs is  $70 \text{ kN/m}^2$ . Floor surfaces are hardened and power trowelled. (Surface flatness is in accordance with DIN 18202, Table 3, line 4.)





# Siamo proprio lì, dove avete bisogno

We are where you need to be



## Parchi VGP in Europa / VGP Parks in Europe

Berlin, Berlin-Bernau, Berlin-Wustermark, Berlin-Oberkrämer, Bingen, Bischofsheim, Bobenheim-Roxheim, Chemnitz, Dresden, Einbeck, Erfurt, Frankenthal, Giessen-Buseck, Giessen-Lützellinden, Giessen Am Alten Flughafen, Ginsheim-Gustavsburg, Göttingen, Halle, Halle 2, Hamburg, Hochheim, Höchststadt, Koblenz, Laatzen, Leipzig, Leipzig-Borna, Leipzig-Flughafen, Magdeburg-Sülzetal, München, Nürnberg, Rodgau, Rostock, Rüsselsheim, Schwalbach, Soltau, Steinbach, Stotternheim, Wetzlar, Wiesloch-Walldorf / Çekava, Tiraines /Alicante, Burgos, Ciudad de la Imagen, Córdoba, Fuenlabrada, Granollers, La Naval, Liça d'Amunt, Martorell, Pamplona – Noain, San Fernando de Henares, Sevilla, Valencia, Zaragoza / Nijmegen, Roosendaal / Calcio, Legnano, Paderno Dugnano, Padova, Parma, Sordio, Valsamoggia, Verona / Ehrenfeld, Graz, Laxenburg / Loures, Montijo, Santa Maria da Feira, Sintra / Brno, České Budějovice, Český Újezd, Hrádek nad Nisou, Chomutov, Jeneč, Kladno, Liberec, Olomouc, Plzeň, Prostějov, Tuchoměřice, Ústí nad Labem, Vyškov / Bratislava, Malacky, Zvolen / Alsónémedi, Budapest, Győr, Hatvan, Kecskemét / Arad, Brasov, Bucharest, Sibiu, Timișoara / Belgrade / Mulhouse, Rouen, Vélizy-Villacoublay / Split, Zagreb / Vejle



# Le vostre esigenze sono il nostro obiettivo

Focused on your needs

## Abbiamo sempre il polso della situazione

Per concentrarvi sulla vostra attività e garantirne lo sviluppo nel lungo periodo, avrete sicuramente bisogno di immobili per la produzione e lo stoccaggio in prossimità delle principali vie di comunicazione per non sprecare tempo e denaro in lunghi spostamenti. Abbiamo aiutato molte aziende leader di mercato a realizzare i loro obiettivi in termini di accessibilità, standard qualitativi e collocazione sul territorio. Ci occupiamo della gestione degli immobili che diamo in locazione e vi affianchiamo in funzione della vostra crescita, supportandovi nel vostro prossimo progetto.

## Feel the pulse of our times

If you are to focus on your core business and ensure your firm's long-term development, then you need storage and production buildings directly alongside the transportation arteries. This saves time and money that would otherwise be wasted due to long transportation distances. We have helped many market leaders to fulfil their visions for accessibility, facilities standard and ideal logistical placement. We also can attend to managing your leased buildings, and, as your company grows, we can prepare your next project.



## Abbiamo tutto ciò di cui avete bisogno

Proponiamo soluzioni „chiavi in mano“. Potete lasciare a noi le vostre preoccupazioni relative alla realizzazione del progetto, ai servizi e alla pulizia, e concentrarvi interamente sulla vostra attività imprenditoriale. I vantaggi della nostra collaborazione saranno evidenti sin da subito. Realizzeremo insieme a voi il vostro progetto e vi accompagneremo dalla fase progettuale fino all’ultimazione dell’edificio. VGP è un partner con un solido capitale, un’azienda che vanta una lunga esperienza e una storia ricca di successi. Vi garantiamo che i vostri edifici, impianti e infrastrutture verranno realizzati secondo gli standard più moderni.

## Everything you need

We like companies that know what they are doing. You can leave your worries about development, services and cleaning to us in order to focus just on your business. You will notice the benefits of our partnership right away. We will develop your project with you and accompany you from design through the complete construction. With VGP, a company with abundant experience and a successful history, you know you have a strongly capitalised partner on your side. We guarantee that your buildings, facilities and infrastructure will be built according to state-of-the-art standards.



## Immobili su misura per la vostra azienda

Per sfruttare appieno i punti di forza della vostra azienda avete bisogno di immobili di elevata qualità e di dimensioni adeguate. Il gruppo VGP è la forza trainante dei parchi industriali e logistici più moderni e grandi dell'Europa centro-orientale. Il team di professionisti del gruppo VGP realizzerà strutture su misura in linea con le vostre esigenze, per esempio adattando gli spazi a disposizione e inserendo, oltre alle linee di produzione e stoccaggio, anche uffici e locali tecnici.

## Tailored facilities for your company

To make the most of your company's strengths, you need sufficiently large and high-quality facilities. VGP is the force behind Central and Eastern Europe's most modern and largest logistics and industrial parks. A team of VGP professionals will create facilities precisely tailored to your needs, so the hall can contain, in addition to warehousing or production lines, also offices and technical facilities.



# VGP Park Parma Morse

**In attesa di darvi  
il nostro benvenuto  
al VGP Park  
Parma Morse**

Il parco si trova adiacente  
all'autostrada A1, uscita Parma.

**Looking forward  
to welcoming you  
in our VGP Park  
Parma Morse**

The park is located adjacent to  
the A1 motorway, exit Parma.



VGP Italy srl  
Via Cassanese 45  
20054 Segrate (MI)  
Italia

TEL +39 028 417 73 69  
E-MAIL [vgpitaly@vgpparks.eu](mailto:vgpitaly@vgpparks.eu)

[www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)

Follow us on 