

# INVESTIRE A LIVORNO

## Opportunità di investimento

## CENTRO FOYER (EX CINEMA ODEON)

### Caratteristiche identificative dell'area

Il Foyer costituisce un nuovo luogo di incontro destinato al commercio ed ai servizi. Il nome del centro richiama la tradizione teatrale livornese e l'originaria funzione dell'edificio. Il centro polifunzionale Foyer è infatti il risultato di un'opera di riqualificazione della parte anteriore del vecchio cinema Odeon, dove un tempo si trovavano l'ingresso e gli spazi comuni del cinema progettato dall'architetto futurista Virgilio Marchini. Il Foyer si estende su una superficie complessiva di mq 2.340 e riprende la forma semicircolare che caratterizzava la parte anteriore dell'Odeon, che guarda su Largo dei Valdesi.

La struttura si sviluppa su 4 livelli (piano interrato mq 490, piano terra mq 620, primo piano mq 620 e secondo piano mq 250) che sono oggi costituiti da superfici modulari aperte. A queste si aggiunge la terrazza di mq 360.

L'intervento di riqualificazione dell'area, di cui è stata responsabile Spil SpA, ha cercato di salvaguardare l'identità e il pregio della facciata e degli interni del vecchio cinema che fu inaugurato nel 1952 con l'utilizzo di materiali e componenti di ultima generazione, che garantiscono funzionalità e sicurezza, si combinano con le soluzioni architettoniche volute dal Marchini, in un elegante susseguirsi di spazi aperti, punti luce e rifiniture di pregio per le quali sono state recuperati materiali originali.

### Offerta localizzativa

L'offerta localizzata riguarda l'acquisto o l'allocatione di spazi di metratura variabile, fino ad una superficie massima di mq 990, all'interno di una struttura di indubbio pregio storico e artistico. In attesa di individuare i soggetti utilizzatori, le opere sono realizzate al rustico ad esclusione della pavimentazione del piano terra e del primo piano. Sono disponibili spazi di dimensione piccola (fino a mq 250) e medio-piccola (da mq 251 a mq 999).

La struttura si presta ad un uso frazionato o a blocchi degli spazi disponibili. Gli infissi variano da piano a piano ma rispecchiano i parametri di sicurezza e antisfondamento.

Ove possibile, gli interni sono stati eseguiti recuperando i materiali e gli elementi architettonici originali.



### Tipologia di investimenti e di insediamento

Il centro Foyer offre la possibilità di trovare soluzioni operative flessibili ed adattabili alle diverse esigenze. Gli spazi interni sono destinati ad ospitare attività e servizi coerenti con l'ambito urbano circostante.

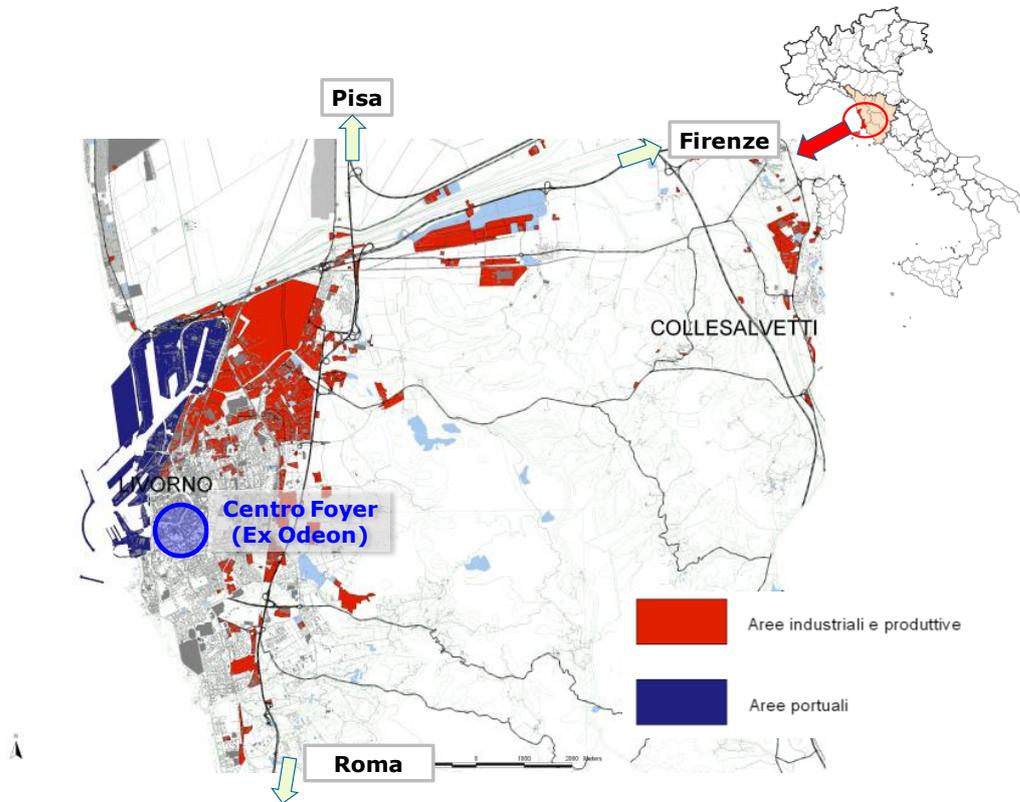
Le destinazioni consentite all'interno del centro polifunzionale sono:

- Attività commerciali di vario tipo, ad esclusione di categorie alimentari;
- Attività del terziario;
- Attività turistico ricettive.

È possibile sia l'acquisto che l'allocatione degli spazi disponibili. Non sono disponibili spazi al secondo piano dell'edificio da destinare ad attività commerciali e del terziario.



### Localizzazione (cartografia area localizzativa)



### Vantaggi chiave

- Prestigio e rilevanza storico-artistica dell'edificio;
- Posizione strategica, in pieno centro città, vicina alle principali arterie di comunicazione che servono Livorno;
- Coerenza tra le attività previste nel Centro Foyer e l'ambito urbano circostante, caratterizzato da aree verdi, zone commerciali e di vendita al dettaglio e punti di ritrovo per il tempo libero;
- Parcheggio multilivello di 585 posti, di cui 400 pubblici;
- Apposito percorso per il flusso e deflusso delle auto;
- Flessibilità degli spazi disponibili e dotazione di servizi di ultima generazione in una struttura completamente rinnovata.

### Contatti

La proprietà dell'immobile è privata e la trattativa è riservata.

Per i dettagli è possibile contattare:  
SPIL - Società Porto Industriale di Livorno Spa  
Via Calafati 4, 57123 Livorno (Italia)  
Tel. 0586.894562 - Fax. 0586.887735

Direttore Sergio Franceschi  
e-mail: [s.franceschi@spil.livorno.it](mailto:s.franceschi@spil.livorno.it)  
[www.spil.livorno.it](http://www.spil.livorno.it)

### Localizzazione ed Accessibilità

Il centro Foyer si trova nel centro città, in prossimità di zone commerciali quali piazza Cavour e via Ricasoli, ed è integrato nel tessuto economico cittadino.

Largo dei Valdesi, la piazza su cui si affacciava l'ingresso del vecchio cinema Odeon, è stata interamente pedonalizzata e rinnovata con un appropriato arredo urbano e una pavimentazione in pietra. Da quest'area è possibile accedere al Parco "Centro Città".

Il centro Foyer è servito da un parcheggio multipiano che è stato costruito nell'area retrostante la struttura, dove un tempo si trovava la sala cinematografica. Il parcheggio, già funzionante, è dotato di due ingressi (uno su via Verdi e l'altro su via Sardi). È possibile accedere direttamente al parcheggio, e quindi al centro Foyer, attraverso un apposito percorso di flusso e deflusso delle auto che, ricavato nella proprietà della vicina Confraternita della Misericordia, evita ai frequentatori del centro di impattare sul traffico cittadino.