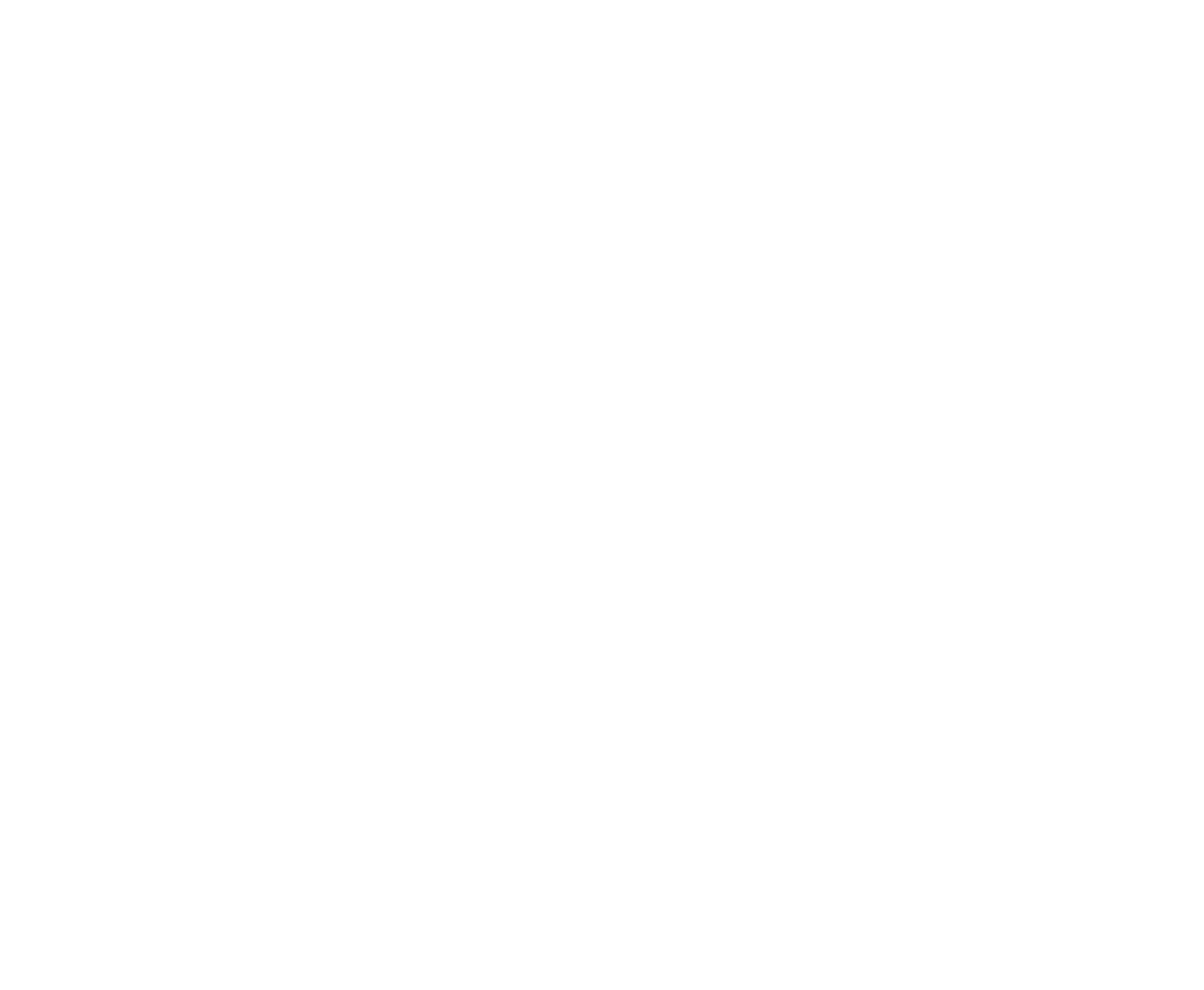


CORSO ITALIA  
FIRENZE





---

FIRENZE È UN SAPORE, UNA CANZONE,  
UNA POESIA, UN QUADRO, UN'OPERA  
E POI È UNA CITTÀ.

~

FLORENCE IS A FLAVOUR, A SONG, A POEM, A PAINTING, AN OPERA  
AND THEN IT IS A CITY.

---



TRA STORIA E FUTURO,  
TRA ARTE E CULTURA,  
TRA ITALIA  
E INTERNAZIONALITÀ.

BETWEEN HISTORY AND FUTURE, ART AND CULTURE,  
ITALY AND INTERNATIONALITY.

Chi vuole assaporare l'essenza del genio, la può scoprire in Firenze. Nei suoi ciottoli, nei suoi ponti, dove da sempre si incontrano movimento, genialità e cultura, che qui diventano arte. L'attraversa un fiume, l'Arno, dalle cui acque è sgorgata la lingua del nostro Paese e la nostra letteratura, come se nel suo scorrere pigro e lucente si compisse un incantesimo di bellezza così potente da cambiare le parole e fondare nuove rime. Firenze è da sempre il luogo dove si viene a respirare grandezza, intuendo quell'essenza di magnifica genialità che non conosce altre sponde e altre mura. A Firenze non basta essere una città che appartiene alla storia del mondo, italiana e internazionale a un tempo. Perché la sua vocazione a creare, a trasformare, a essere portatrice di magnifico non conosce siccità, ma anzi corre e anticipa, ed ecco che oggi è già futuro, di luce e di riflessi. Per lei si va nella città della moda con le splendide scenografie del Pitti, il museo Ferragamo con l'ormai celebre Gucci Garden e, ovviamente, con il prestigioso Polimoda. Per lei si va in un territorio patrimonio Unesco, con 189 musei fra cui gli Uffizi, votati miglior museo del mondo. Per lei si va in una città in fermento, attiva, viva. Magnifica da sempre, magnifica per sempre.

*To truly experience genius, you need to visit Florence. In its cobblestones and bridges, where movement, ingenuity, and culture have always come together to create art, you can feel it. The Arno river flows through Florence, and from its waters emerged the language and literature of Italy. It's as if the river's lazy, shiny flow cast a spell of beauty powerful enough to transform words and create new rhymes.*

*Florence has always been a place where you can breathe in greatness, experiencing a magnificent genius that knows no boundaries. It's not just a city steeped in world history; it is both Italian and international, with a relentless drive to create, transform, and embody magnificence. Florence is always looking ahead, embracing the future with light and reflections.*

*This city takes you to the world of fashion with the splendid Pitti, the Ferragamo museum, the famous Gucci Garden, and the prestigious Polimoda. It leads you through a UNESCO World Heritage site, home to 189 museums, including the Uffizi, voted the best museum in the world. Florence is a city in constant motion, alive and active. Forever magnificent, always splendid.*





## STORIA DI UN LUOGO, TEATRO DI UNA NUOVA SOCIALITÀ.

THE STORY OF A PLACE, THEATRE  
OF A NEW SOCIALITY.

Corso Italia recupera un luogo icona di italianità. L'ex Teatro Comunale di Firenze, conosciuto anche come Politeama Fiorentino Vittorio Emanuele II, come Teatro Comunale Vittorio Emanuele II e Teatro Comunale del Maggio Fiorentino, viene edificato nel 1862, iniziando così una storia importante dal sapore internazionale. In un palcoscenico più volte ricostruito si avvicendano i grandi del teatro mondiale, dalla Callas a Nuti, da Zeffirelli a Ronconi. Negli anni 2000 nasce il progetto di un nuovo teatro che sostituisce quello storico e il Teatro Comunale perde la propria essenza. Il progetto di Corso Italia nasce da qui, da un teatro che non aveva più voce, rigenerando un edificio e un quartiere, dal passato al futuro.

*Corso Italia revives an iconic symbol of Italian culture. The former Teatro Comunale of Florence, also known as the Politeama Fiorentino Vittorio Emanuele II and Teatro Comunale del Maggio Fiorentino, was built in 1862, beginning a significant history with international flair. This stage, rebuilt multiple times, hosted legends like Callas, Nuti, Zeffirelli, and Ronconi. In the 2000s, a new theatre replaced the historic one, causing the Teatro Comunale to lose its essence. The Corso Italia project started here, aiming to regenerate a building and neighbourhood from past to future.*

# TEATRO

THEATRE & CONTEMPORARY LIFESTYLE

# LIFESTYLE

## CONTEMPORANEO

## AL CENTRO DI FIRENZE, UN BIGLIETTO PER ESSERE CONNESSI.

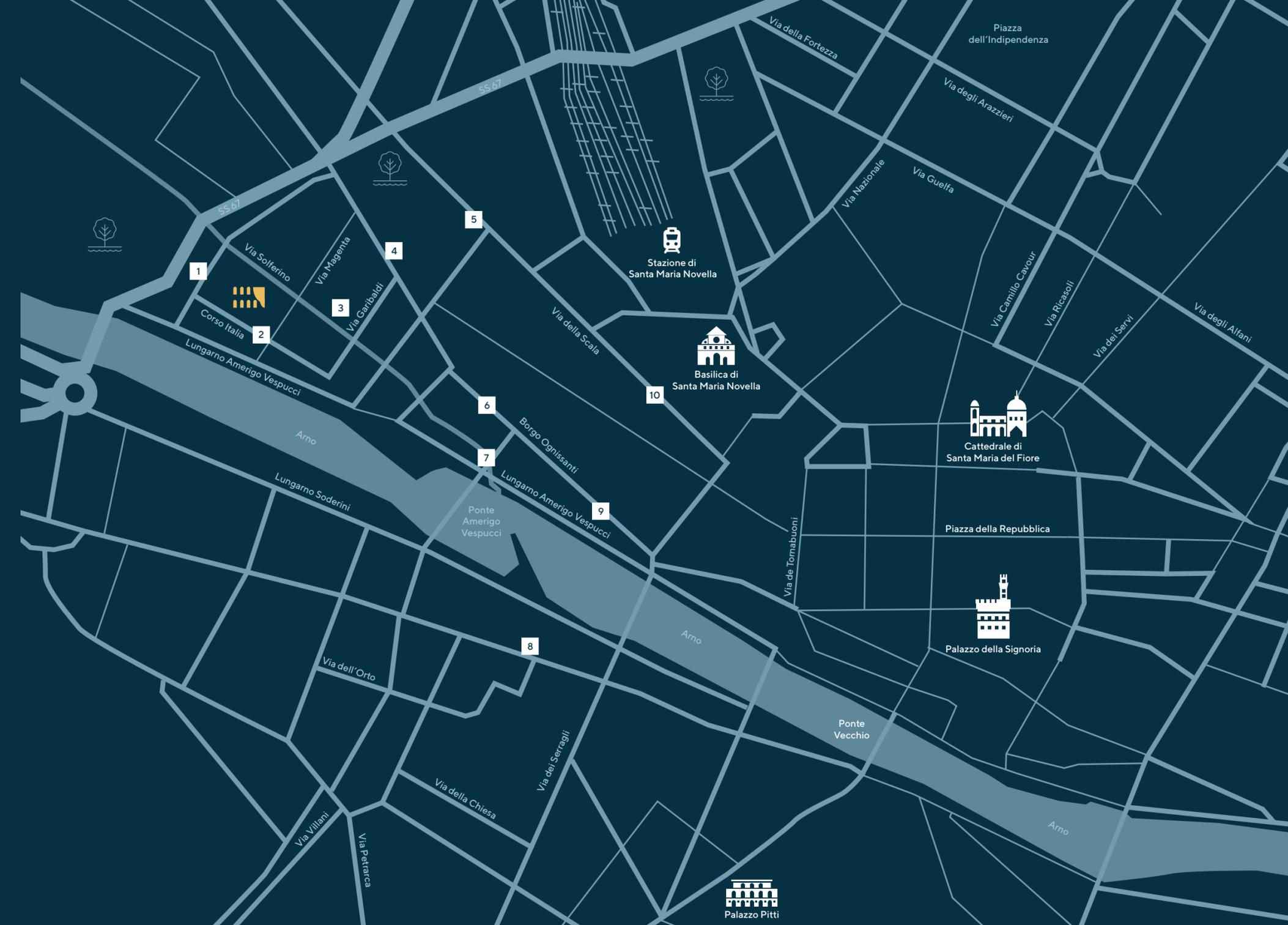
IN THE HEART OF FLORENCE, A TICKET TO BE CONNECTED.

Corso Italia si trova in una posizione di fascino e storia straordinari, senza che l'efficienza delle connessioni venga meno. A poca distanza si trovano alcune delle realtà intellettuali più celebri e vivaci di Firenze, dagli Uffizi a La Specola, il Polimoda, il centro culturale Leopolda, l'Ambasciata Americana e il grande parco delle Cascine, uno dei polmoni verdi della città. La stazione di Santa Maria Novella è a meno di 15 minuti a piedi e la stazione dei tram Porta al Prato è anch'essa a pochi passi. L'aeroporto di Firenze si trova a soli 15 minuti di auto dando la possibilità di raggiungere comodamente, in poche ore, le principali capitali europee.

*Corso Italia is located in an area rich in charm and history, with efficient connections. Nearby are some of Florence's most celebrated intellectual hubs, such as the Uffizi, La Specola, Polimoda, the cultural center Leopolda, the American Embassy, and the expansive Cascine Park, one of the city's green lungs. Santa Maria Novella station is less than a 15-minute walk away, and the Porta al Prato tram station is close by. Florence Airport is only a 15-minute drive, providing easy access to major European capitals.*

-  4' > POLIMODA
-  12' > FS SANTA MARIA NOVELLA
-  12' > SANTA MARIA DEL FIORE
-  14' > PONTE VECCHIO
-  18' > BASILICA DI SANTA CROCE
-  18' > PALAZZO DELLA SIGNORIA
-  18' > MUSEO DEGLI UFFIZI

-  1 NH HOTEL
-  2 HOTEL LUNGARNO
-  3 HOTEL CURIO BY HILTON
-  4 PALAZZO MONTEBELLO
-  5 SINA VILLA MEDICI AUTOGRAPH COLLECTION
-  6 POLIMODA
-  7 HOTEL PRINCIPE
-  8 OLTRARNO SPLENDID
-  9 HOTEL ST REGIS
-  10 CASA HOWARD HOTEL





*passion*



DUE SPLENDIDI PALCOSCENICI  
SU CORSO ITALIA: GLI SPAZI RETAIL.

TWO AMAZING STAGES ON CORSO ITALIA: THE RETAIL SPACES.

Il progetto Corso Italia esprime un concept d'abitare raffinato, in una location di grande prestigio, con un complesso di appartamenti di grande eleganza destinati ad affitti di breve e medio periodo. In questo contesto straordinario si collocano due spazi retail che non solo servono il complesso di appartamenti in un rapporto privilegiato, ma che si aprono alla comunità esterna e alla città tutta. Entrambi collocati in posizioni strategiche, di grande passaggio in ogni stagione, i due spazi sono stati progettati per offrire al tenant grande flessibilità. La meravigliosa luce della città filtra naturalmente dalle grandi finestre su strada, creando anche di giorno un'atmosfera elegante e sospesa con un movimento di colori e idee che caratterizza la location.

Entrambi gli spazi uniscono all'indiscutibile unicità dell'edificio e della sua posizione, una pianta regolare ed efficiente che permette la massima personalizzazione ed efficienza.

*The Corso Italia project offers a refined living concept in a prestigious location, featuring an elegant apartment complex designed for short and medium-term rentals. In this extraordinary setting, two retail spaces serve both the apartment complex and the wider community. Strategically located in high-traffic areas year-round, these spaces offer great flexibility. The city's beautiful light filters through large street-facing windows, creating an elegant atmosphere with a dynamic play of colors and ideas.*

*The spaces combine the building's unique character and location with a practical layout that allows for maximum customization and efficiency.*



## SPAZIO ITALIA ITALIA SPACE

Splendidamente rivolto su Corso Italia con la prestigiosa facciata che recupera quella dello storico teatro, questo spazio retail di 403 metri quadrati gode di una posizione straordinaria, caratterizzata da rilevanti flussi di persone che vivono la città con costanza o la popolano per soggiorni più brevi. L'operazione di delicato recupero della facciata originale e della sua grandiosità, con i suoi sette archi che individuano tre porte e quattro ampie finestre, si accompagna a un sofisticato studio degli spazi interni, che mantengono intatto il carattere nobile del luogo. Lo spazio ideale per una cena sofisticata, in una cornice che si ispira alla maestosità di Firenze e al suo carattere architettonico, pieno della luce della città.

*Facing Corso Italia with a prestigious facade that restores the historic theater's original design, this 403-square-meter retail space enjoys significant foot traffic from residents and visitors. The restoration of the original facade, with seven arches framing three doors and four large windows, is complemented by a sophisticated interior design that preserves the site's noble character. This space is ideal for a refined dining experience, inspired by the majesty of Florence and its architectural splendor.*





*glamour*



## SPAZIO MAGENTA MAGENTA SPACE

Nella suggestiva cornice di via Magenta e via Solferino, proprio all'incrociarsi delle due strade, spiccano i 278 metri quadrati di questo spazio, per il quale è prevista anche la possibilità di un esclusivo dehor su via Solferino. Qui, fra ricche colazioni, brunch, pranzi e aperitivi, troviamo un luogo che si innesta splendidamente nel tessuto del nuovo lifestyle fiorentino, non solo in simbiosi naturale con gli appartamenti di Corso Italia, ma anche aperto a connotare l'agenda dei locali must be della città.

*At the intersection of via Magenta and via Solferino stands a 278-square-meter space, with the possibility of exclusive outdoor seating on via Solferino. This area offers a seamless integration into Florence's contemporary lifestyle, hosting breakfasts, brunches, lunches, and aperitivos. It complements the Corso Italia apartments and adds to the must-visit venues in the city.*





*happiness*





## SI ALZA IL SIPARIO SU UN PROGETTO ARCHITETTONICO AMBIZIOSO.

LIFTING THE CURTAIN ON AN AMBITIOUS  
ARCHITECTURAL PROJECT.

Il progetto retail si inserisce in un'opera di rigenerazione eccezionale, che toglie il fiato e dà nuovo respiro a Firenze. Ecco Corso Italia e la sua ambizione di ripensare l'abitare con un'ispirazione urban lifestyle, che disegna 156 appartamenti unici, chiavi in mano, completamente arredati e concepiti secondo la formula *serviced apartments*. Corso Italia ridefinisce la mappa del vivere urbano disegnando e inserendo nel complesso abitativo elementi di qualità straordinaria per un turismo di medio e lungo termine, SPA, piscina e gym, uno spazio dedicato ai bambini, 60 posti auto riservati, ogni servizio interpreta le necessità di diversi stili di vita, da giovani professionisti, agli studenti, alle famiglie.

Il progetto è stato affidato all'operator italiano Starhotels, gruppo leader internazionale nell'hospitality, caratterizzato da una profonda conoscenza del territorio fiorentino in cui è nato e dall'eccellenza Made in Italy che ne definisce l'approccio all'accoglienza, tra design, attenzione alle persone e raffinata cultura del servizio.

*The retail project is part of an exceptional regeneration initiative that breathes new life into Florence. Corso Italia aims to rethink urban living with an inspired urban lifestyle, featuring 156 fully furnished apartments designed for serviced living. It redefines urban living by integrating high-quality elements into the residential complex, catering to medium and long-term tourism. Amenities include a spa, swimming pool, gym, children's space, 60 reserved parking spaces, and a range of services tailored to various lifestyles, from young professionals to families.*

*The project is managed by Starhotels, an international hospitality leader with deep roots in Florence, known for its excellence in Made in Italy hospitality, blending design, attention to detail, and refined service culture.*





## L'OPERA DIFFUSA DI UNA RIGENERAZIONE CHE TRASFORMA IL QUARTIERE.

THE WIDESPREAD OPERA OF A REGENERATION  
THAT TRANSFORMS THE NEIGHBOURHOOD.

L'impegno di Corso Italia, di concerto con il Comune di Firenze, è per una rigenerazione che non riguarda solo gli edifici e i loro interni, ma anche il quartiere in cui sono inseriti, prevedendo una serie di interventi di riqualificazione nell'area. Il complesso promette di integrarsi in modo organico nel tessuto sociale della città.

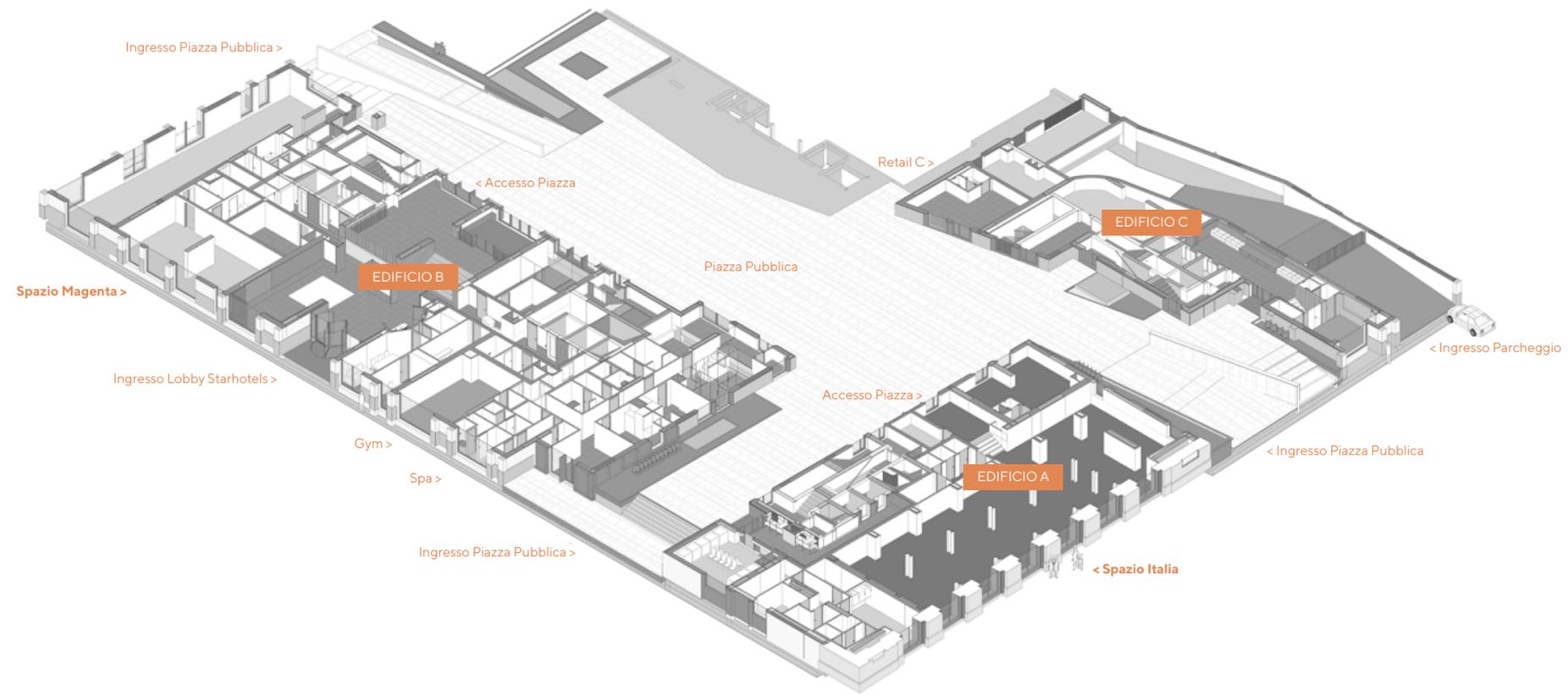
Il progetto, che mira a conseguire il certificato LEED GOLD, valorizza i materiali Made in Italy, ha un'importante core nella sostenibilità, con grande attenzione ai principi di efficienza idrica (collezione e successivo impiego dell'acqua piovana) e di energia (EPC classe B per gli spazi retail). Perché Corso Italia è una rigenerazione di spazio, ma anche una generazione di futuro.

*Corso Italia, in collaboration with the Municipality of Florence, is committed to regenerating not just the buildings and interiors but also the surrounding neighborhood. The project aims to achieve LEED GOLD certification, using Italian-made materials and emphasizing sustainability. Focus areas include water efficiency (collection and reuse of rainwater) and energy efficiency (EPC class B for retail spaces). Corso Italia is about regenerating space and creating a future.*

DETTAGLI D'AUTORE  
AUTHOR'S DETAILS

~

LE SPECIFICHE TECNICHE DEL PROGETTO CORSO ITALIA  
TECHNICAL SPECS OF THE PROJECT CORSO ITALIA



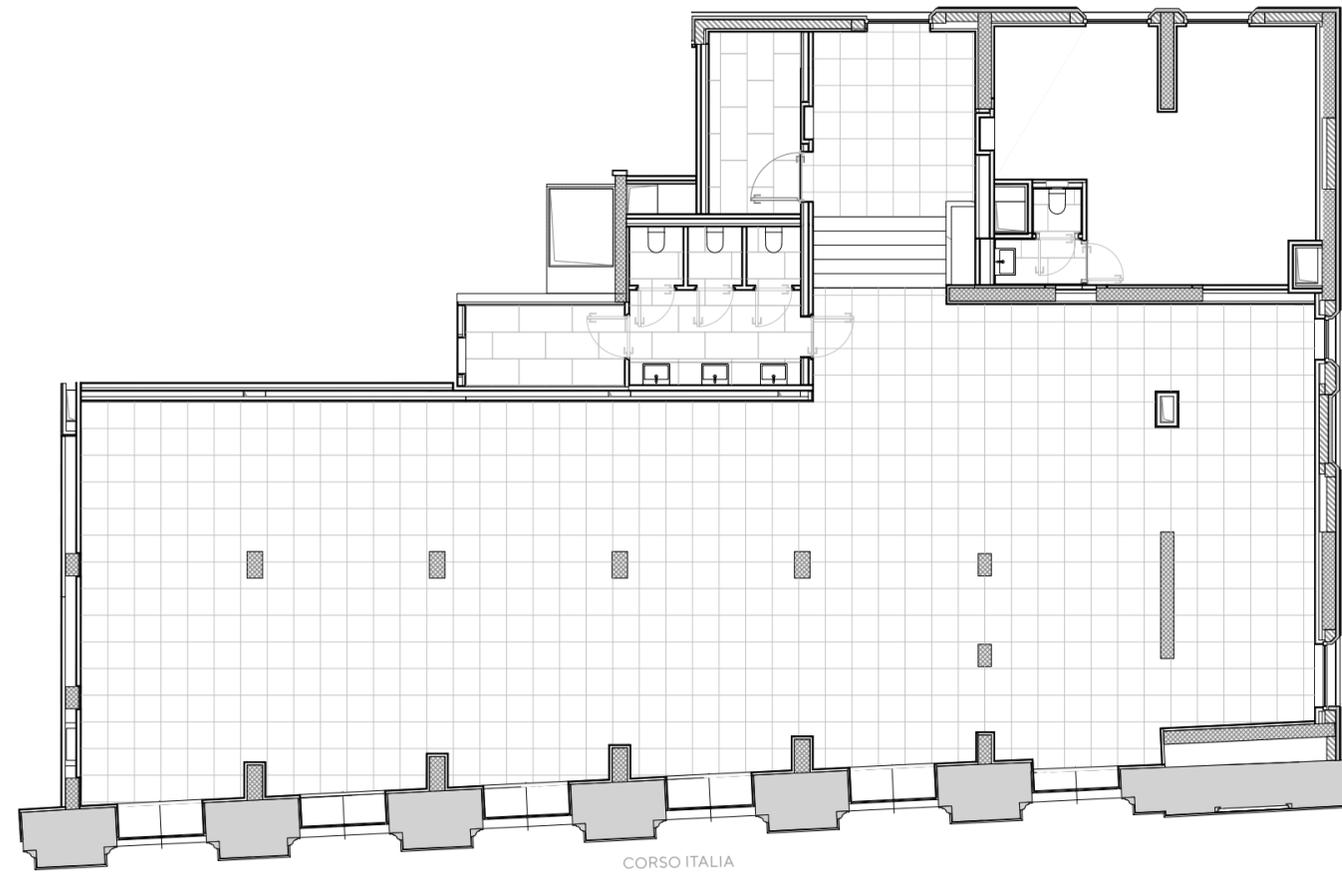
SPAZIO ITALIA  
 ITALIA SPACE



SPAZIO MAGENTA  
 MAGENTA SPACE

## SPAZIO ITALIA

PLANIMETRIA | FLOOR PLAN

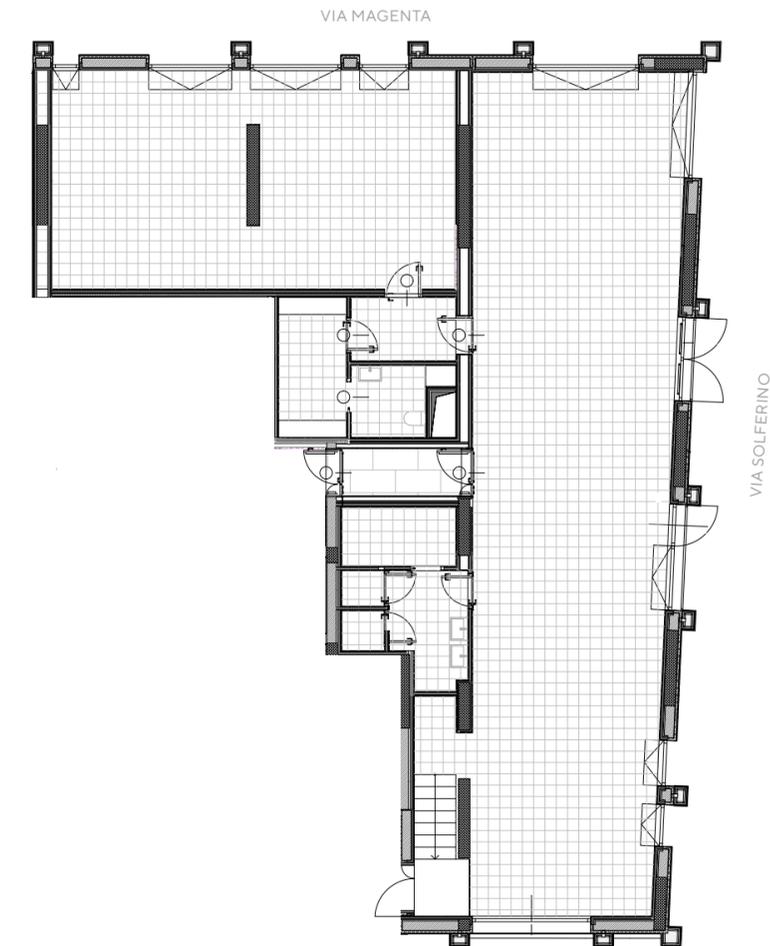


403 SQM

SUPERFICIE TOTALE | TOTAL SURFACE

## SPAZIO MAGENTA

PLANIMETRIA | FLOOR PLAN



278 SQM

SUPERFICIE TOTALE | TOTAL SURFACE

Development Manager

**Hines**

Fund Manager



Investor



Commercializzazione | Leasing



Corso Matteotti, 10 - 20121 Milano  
T. +39 02 6716 0201  
colliers.com



Piazza Strozzi, 1 - 50123, Firenze  
T. +39 055 2645811  
progenia.it  
progenia@progenia.it