

LE VISITE DI MARK UP

Gran Sasso Gran Shopping Piano d'Accio - Teramo

di Patrizia Romagnoli

Ubicato in prossimità dello svincolo dell'autostrada A24 Roma-L'Aquila-Teramo e con accesso diretto dalla SS 80 Teramo-Giulianova, il centro commerciale Gran Sasso promosso da Foruminvest è uno dei primi esempi di progetti basati sull'abbinamento stadio calcistico e shopping center. L'argomento è molto attuale e rappresenta un filone di sviluppo nuovo per gli operatori privati e pubblici italiani che possono trarre abbondante ispirazione dalle iniziative europee sviluppate per esempio in Germania, Spagna, Portogallo, Inghilterra (si veda MARK UP di settembre 2007, alle pagg. 166-167). Stupefacente - per i canoni italiani - è la velocità di esecuzione dei lavori, dalla firma della convenzione in "project financing" (13 aprile 2006) all'inizio delle opere di sbancamento (20 aprile 2006), dalla posa della prima pietra (14 settembre 2006) all'apertura ufficiale del 22 novembre scorso. Un successo per il comune di Teramo: a costo zero ha ottenuto la ristrutturazione dello stadio di calcio che sarà utilizzato anche per eventi non sportivi per i quali la capienza potrà passare da 7.599 a 12.000 posti. Fra i lavori di viabilità da completare, a carico del promotore, anche una rotonda che faciliterà l'afflusso veicolare all'intero complesso. Il Gran Sasso sarà un punto di riferimento per gli acquisti dei teramani e degli abitanti nei 22 comuni della provincia, che non avevano sino a ora un centro commerciale: i più vicini sono infatti a oltre 50 km di distanza verso Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto e a sud a oltre 60 km in direzione Pescara.



I più

- Reparto parafarmacia nell'ipermercato
- Dotazione strutture per entertainment
- Segnaletica luminosa efficace
- Bidoni rifiuti con profumatori automatici

I meno

- Merchandising mix troppo centrato su abbigliamento e cura persona
- Manca caratterizzazione locale nella ristorazione

Abbigliamento bambino

- 37 Brums
- 66 Okaidi/Obaibi
- 32 Zara Kids
- 7 Z

Abbigliamento donna

- 72 Artigli
- 6 Camaieu
- 44 Class
- 28 Extyn
- 59 Fiorella Rubino

61 Osklen

- 27 Giorgia e Johns
- 87 List
- 70 Motivi
- 71 Oltre
- 55 Promod
- 16 Tally Weijl
- 99 Toy G
- 86 Via Condotti
- 15 Zuiki

Abbigliamento famiglia

- 82 Alcott
- 22 Bershka
- 32 H&M
- 26 Imperial
- 65 Levi's
- 84 Nara Camicie
- 21 New Store
- 36 Oviessie
- 18 Playlife
- 9 Sasch
- 20 Sisley

4/5 Terranova & Calliope

- 58 Timberland
- 19 United Colors of Benetton
- 17 Undercolors of Benetton
- 57 Zen

Abbigliamento sportivo

- 25 Athlete's World
- 2 Foot Locker

Abbigliamento uomo

- 81 Barton Moda
- 93 Belmonte Camicerie
- 88 Cotton & Silk
- 33 De Blasio
- 45 Obj

BabyPark

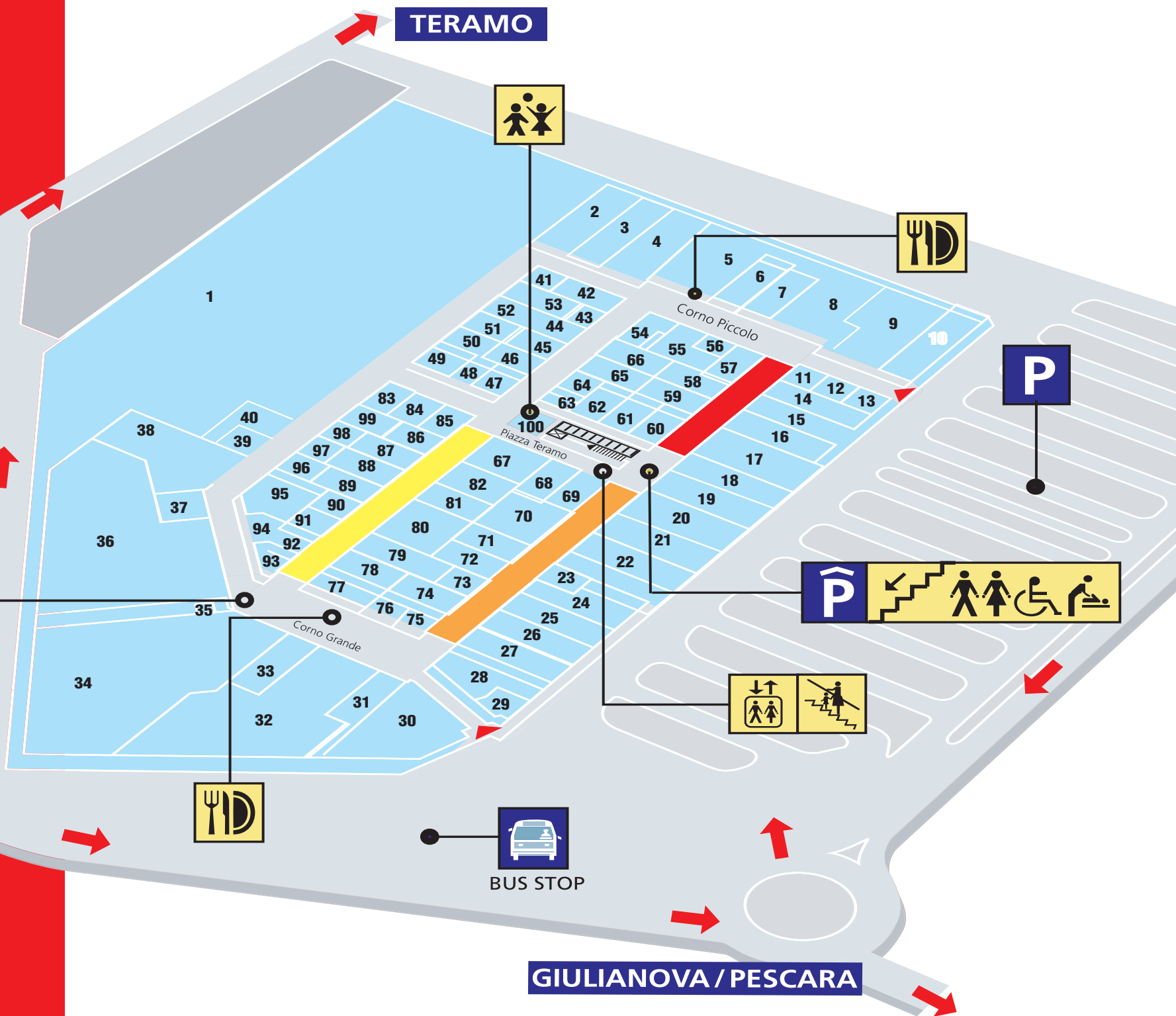
- 100 Magica Bula

Beni per la casa

- 79 Borgo Tessile
- 14 Kasanova
- 68 Kisenè

Beni per la persona

- 43 Bottega Verde
- 23 L'Erbolario
- 41 L'isola Verde
- 24 Limoni
- 64 Limoni
- 50 The Body Shop



Bigiotteria/accessori moda

- 51 Accessorize
- 85 Bijoux Brigitte
- 69 Bon Bon
- 42 Carpisa
- 94 Colours&Beauty
- 92 Kui-Oh
- 78 Nki
- 60 Segue

Calzature

- 8 Bata
- 74 Docksteps Store
- 62 Geox
- 53 Loggi
- 80 Peluso

Elettronica

- 91 Gamestop
- 34 Unieuro

Gadget

- 11 C'Art
- 97 Imaginarium
- 29 Swarovski
- 46 Thun

Gioielleria

- 96 È Oro
- 83 Franco Gioielli
- 54 Orofino
- 52 Rubini 1850
- 47 Stroili Oro

Intimo

- 48 Calzedonia
- 98 Golen Point
- 49 Intimissimi
- 67 Tezenis
- 73 Yamamay

Ipermercato

- 1 E.Leclerc-Conad

Libreria

- 38 Giunti al punto

Ottica

- 95 Lisi & Bartolomei

Ristoranti e bar

- 10 Burger King
- 56 C House Coffee Shop
- 31 Fly
- 77 Panepiero
- 76 Peccati di Gola Dolce e Salato
- 30 Rossopomodoro
- 75 Soho

Servizi

- 40 1A Clean-Prezzo Unico
- 35 Bancomat
- 12 Bluvacanze
- 90 Ekò
- 89 Il Parco del Sole
- 13 Madica
- 39 Presto Service-Fotonet

Telefonia

- 63 Vodafone One



Location ■ ■ ■ ■

STRATEGICA

A 5 chilometri dal centro di Teramo, a due passi dal casello della A24 che collega Roma all'Adriatico, il centro è stato realizzato con il project financing promosso dal comune per ottenere insieme stadio e centro commerciale. L'accesso è assicurato dallo svincolo San Nicolò sulla Teramo-mare, mentre un secondo accesso si trova sulla statale 80 a Piano d'Accio. Il collegamento tramite bus dal centro ha cadenza 30 minuti. È già avviata la costruzione degli stabili della facoltà di Veterinaria dell'università, pronti a fine 2009.

Complesso edilizio ■ ■ ■ ■

PIETRE E LUCI

Il centro è costruito in pietra viva, in piena sintonia architettonica con il massiccio montuoso (il Gran Sasso) che lo fronteggia. Elementi illuminanti diversi per viali e vialetti pedonali, lago artificiale e, in futuro, abbondanza di verde e aiuole fiorite rendono non solo visibile, ma anche attraente, il complesso commerciale. All'interno è stata usata ampiamente l'illuminazione naturale, grazie a tecniche di condizionamento passivo, in linea con le normative ambientali di prevenzione dell'inquinamento luminoso. Il complesso è ben visibile di giorno, anche per la presenza dello stadio, situato a trecento metri, collegato al centro da un parcheggio in comune (in superficie e sotterraneo), ma non meno evidente di notte grazie ai getti della fontana illuminati da fasci luminosi colorati.



Layout ■ ■ ■ ■

FOCUS SULLE PIAZZE

Sviluppate su un unico piano, collegate al parcheggio sotterraneo con un mega ascensore dalla meccanica "a vista", le due gallerie lunghe, parallele, sono collegate da altre tre più brevi, che al centro formano altrettante piazze dall'aspetto e dall'arredo distinto. Le tre gallerie brevi sono concepite in modo da condurre tutte al magnete alimentare, l'ipermercato E. Leclerc-Conad. Da segnalare l'eleganza dei divanetti lungo le gallerie, delle poltrone stile "lounge" in una piazza e dei tavolini nell'altra piazza dove è installato un palco per concerti. Tre grandi schermi al plasma trasmettono i contenuti di Forum tv di proprietà del gestore



APERTURA	22 novembre 2007
GLA (MQ)	29.700
LIVELLI	Unico livello (più parcheggio interrato)
BACINO D'UTENZA	20.000 famiglie nel raggio di 15 minuti
GIRO D'AFFARI PREVISTO (MIO DI EURO)	180
VISITATORI ANNUI PREVISTI	4 milioni
PROMOTORE	Foruminvest
GESTORE	Sviluppo Commerciale
PROPRIETÀ IPERMERCATO	E.Leclerc-Conad
DIRETTORE DEL CENTRO	Gaetano Nigri
ATTIVITÀ COMMERCIALI	100
SERVIZI ALLA CLIENTELA	Musica dal vivo nell'happy hour; locale nursery; isola protetta con giochi per bambini e animazioni; prenotazione biglietti per eventi; carrelli per bambini e disabili; trasporti pubblici di collegamento al centro
STAZIONE DI RIFORNIMENTO CARBURANTE	Shell
PREMI RECENTI	Il mattone d'oro per il miglior progetto retail in Italia
SITO	www.forumgransasso.it

Fonte: elaborazione dell'autore su dati aziendali

Parcheggi ■ ■ ■ ■

FRUIBILITÀ

I 4.500 posti auto totali (di cui 1.600 coperti) garantiscono la massima fruibilità per gli utenti del centro e quelli dello stadio. Gli orari concomitanti delle due strutture nel fine settimana fanno prevedere afflussi consistenti, nell'ordine dei quattro milioni di presenze annue.

Merchandising mix ■ ■ ■ ■

SOLO FRANCHISING

Oltre all'ipermercato più grande di Conad Adriatico (7.500 mq di vendita), sono esattamente 99 i punti di vendita, tutti affittati e aperti sin dal primo giorno. Con una caratteristica molto particolare: si tratta infatti esclusivamente di franchising di catene nazionali. Nulla di locale. Il marketing mix è quindi spostato nettamente sull'abbigliamento con ben 46 punti di vendita specializzati in abbigliamento, calzature e intimo. Di fatto a essere regionalizzata è solo l'offerta E.Leclerc-Conad, che pone grande cura specie sull'alimentare tipico. Da segnalare l'apertura in questo centro commerciale della prima parafarmacia, con 2.240 prodotti a prezzo scontato del 20-30% su un centinaio di metri quadri. Altra connotazione, lo sport: 2,60 metri di scaffale, per fare un esempio, sono riservati ai detergenti personali per gli sportivi. Tra le medie superfici specializzate si segnalano Oviesse (1.600 mq) e Unieuro con 2.085 mq, H&M, Bershka, Pull & Bear, Terranova, Bata, Promod, Camaieu, Footlocker, Burger King.



IL GIUDIZIO DI MARK UP

■ ■ ■ ■ ■ MEDIOCRE

■ ■ ■ ■ ■ SUFFICIENTE

■ ■ ■ ■ ■ BUONO

■ ■ ■ ■ ■ OTTIMO