PRESENTATI 5 PROGETTI DI RILEVANZA NAZIONALE, DUE DEI QUALI RETAIL PARK DI NUOVA GENERAZIONE

Gruppo Policentro è ottimista nonostante l'aumento dei costi

Roberto Pacifico

Cinque progetti che vedranno la luce da qui al 2013. Tre iniziative sono al nord (Calepio di Settala-Bg, Parma, Imola) e 2 al sud (Afragola e Partinico). L'iniziativa allo stadio più avanzato è Parma Retail, in apertura quest'estate, retail park di proprietà di Cesi che ha in portafoglio anche La Fucina a Imola. Realizzato a fianco di Ikea, dal quale è separato dall'autostrada per Bologna, Parma Retail si caratterizza per il concept architettonico e commerciale che ricorda uno shopping centre, per la prevalenza di negozi rispetto ai big box indipendenti tipici dei parchi commerciali.
La Fucina a Imola avrà anche un megacinema su 6.000 mq. Imola ha inoltre il più alto bacino d'utenza nei 10' e nei 20', rispettivamente 85.000 e 526.000 residenti. L'area d'attrazione degli altri 4 progetti si concentra nelle isocrone dei 20' e della mezzora. Gruppo Policentro opera attraverso 5 società di servizi: intorno a La Policentro spa ruotano le 4 società di servizi dedite alla progettazione e direzione dei lavori (Policentro Engineering), alla finanza (Policentro Partecipazioni), alla commercializzazione (Mall System) e alla gestione (Cogest Italia). ■

Partinico, megacentro su 26 ettari

A tre km da Partinico, comune siciliano fra Trapani e Palermo, a 3 km dal centro cittadino e dallo svincolo dell'autostrada Palermo-Mazara del Vallo, Partinico Shopping Village è il progetto più rilevante per articolazione: prevede un centro commerciale, un factory outlet centre e un parco commerciale.
È possibile un ampliamento per hotel e centro sportivo. L'inizio dei lavori è previsto per giugno 2011.

Mezzo miliardo di investimenti

	Livelli	Gla (mq)	Ancore/ tempo libero	Locali food	Negozi	Posti auto
La Fucina, Imola	2	45.269	11	11	102	2.621
Castelli Calepio-Bg	2	39.347	9	10	78	2.507
Parma Retail	2	42.465	14	10	69	1.800
Policentro Afragola	2	43.949	9	15	127	3.259
Partinico Shopping Village	1	45.884 12.450 Rp 20.642 Foc	6	11	89	4.994
TOTALE		250.006	46	57	465	15.181

Fonte: Gruppo Policentro

+

- Articolazione geografica e di mix commerciale
- Progetti con presenza di tempo libero e ricettivo

–

- Alcune location (es. Bergamo, Afragola) sono sature di immobiliare commerciale
- Si è parlato poco di sostenibilità

"Comuni vampiri"

Lino Iemi, presidente Gruppo Policentro, usa un'immagine più generosa: "I comuni italiani continuano a mungere una vacca che credono ancora grassa e piena di latte". Iemi lamenta un forte aumento degli oneri straordinari: "su una media di 800 euro al mq - che è il costo di pura costruzione di un centro commerciale, escluso il parcheggio - gli oneri straordinari equivalgono a circa 300 euro. I costi aumentano, ma i canoni d'affitto sono scesi in media del 20% dal 2009 al 2010".

Dalla Russia con speranza

"La Russia sta finalmente uscendo dalla crisi - ha detto Iemi - è un processo lento, ma sta dando i primi segni tangibili: il tasso di sfitto degli uffici è sceso dal 40% al 7% in due anni". Policentro prevede uno sviluppo di 127.000 mq a Mosca. Che forse si sbloccherà. Rimane invece ai blocchi di partenza Kiev.

Oltre il condizionamento, verso la temperatura controllata

Non più il classico sistema di climatizzazione: il centro di Calepio di Settala (Bg) prevede un sistema di raffrescamento degli ambienti basato sulla circolazione dell'aria, che viene pescata da 190 metri sotto terra. È una soluzione dalle applicazioni ancora limitate nell'industria dei centri commerciali.