

DOSSIER

CENTRO COMMERCIALE MONFORTE – CAMPOBASSO



DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

L'immobile è costituito da **un piano terra** a raso sulla S.S. 87 dove è organizzata l'intera superficie commerciale che si sviluppa attorno ad una galleria ottimamente climatizzata e accessibile anche dai livelli inferiori mediante due ascensori panoramici.

Questo mall di ampio respiro (lunghezza 230 m. circa) è elegantemente arredato e dotato di una struttura a capriate in ferro e vetro per la copertura; inoltre in prossimità della galleria abbiamo dotato il centro di una piazza (anch'essa coperta e accessibile dai livelli inferiori mediante tappeti mobili) che funge da dinamico polo ricettivo e di ristoro. I restanti corpi di fabbrica sono:

un piano primo a destinazione uffici situato sopra l'ingresso principale;

un parcheggio multipiano coperto (ideato sfruttando la differenza di quota con via Colle delle Api) che ospita un numero complessivo di circa 1.000 posti auto distribuiti tra il piano interrato con ingresso a raso da via Colle delle Api e il piano ammezzato con ingressi a raso dalla strada per Ripalimosani e mediante una rampa di collegamento interna al lotto.

Si ricorda inoltre che **al piano ammezzato (livello -1)** è presente una superficie di circa 250 mq. destinata ad attività di servizio (area gioco bimbi, fitness, sala mostra e conferenze, etc.) ed è collegata al mall del piano superiore mediante i tappeti mobili.

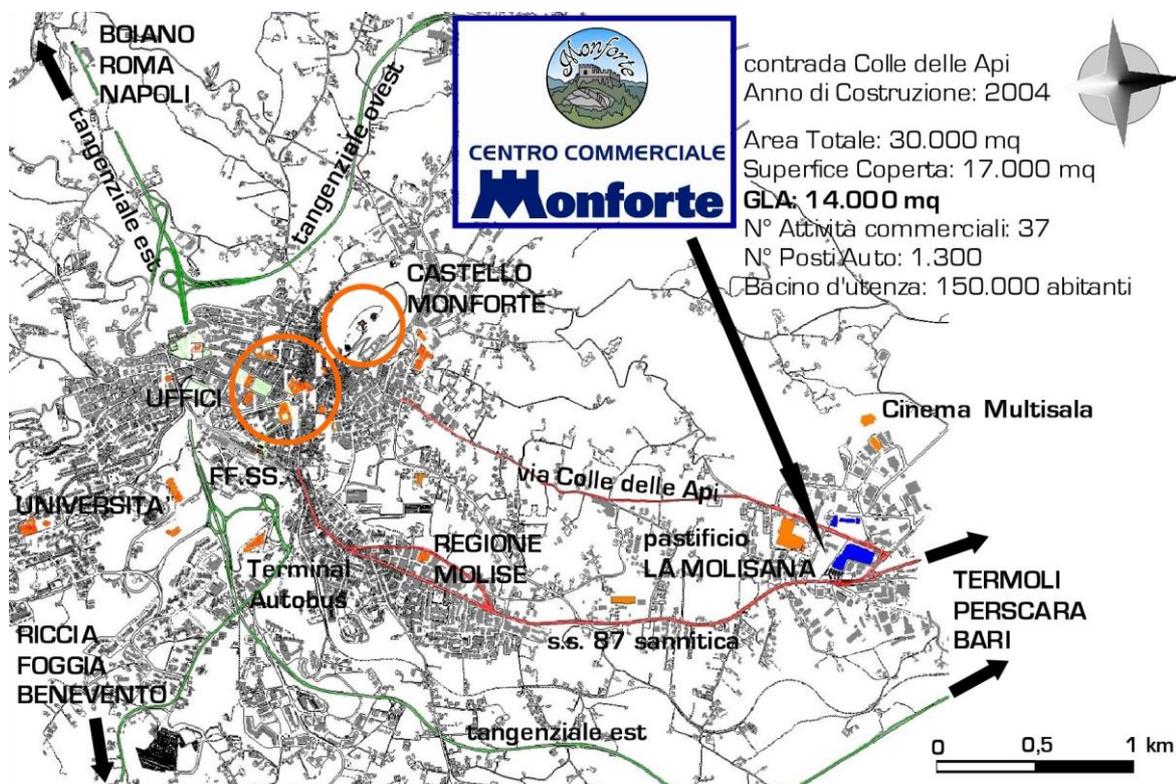
Complessivamente l'edificio così strutturato denota anche un ottimo impatto sull'ambiente circostante. L'area esterna debitamente sistemata, è adibita a parcheggi scoperti, a zone di verde ed è organizzata sia per la viabilità interna / esterna che per il carico/ scarico merci.

Pertanto, oltre a quanto sopra descritto, il cliente gode di un'elevata **fruibilità** grazie anche ad una adeguata sistemazione della viabilità esterna (lungo le strade attorno al fabbricato sono presenti quattro rotonde) e della viabilità interna (due ascensori panoramici più uno con vano scala interno al piano uffici, sei corsie di tappeti mobili e un sistema di segnaletica viaria interna e di cortesia).

A garanzia del **comfort** sono stati installati diversi impianti di climatizzazione (di tipo rooftop a tutto ricircolo) a copertura delle diverse porzioni della struttura e tutti gestibili separatamente.

Infine, per garantire la **sicurezza**, abbiamo dotato il fabbricato di un impianto di videosorveglianza di ultima generazione, di un articolato impianto antincendio (rilevatori antifumo e sprinkler) che copre praticamente ogni zona dell'immobile, porte tagliafuoco, zone filtro e vie di fuga nelle aree strategiche il tutto nel rispetto puntuale della normativa vigente in materia.

UBICAZIONE



Il Centro Commerciale Monforte è ubicato in C.da Colle delle Api angolo s.s. 87, strada provinciale per Ripalimosani e via Colle delle Api (ex strada Casmez) strade dalle quali ha gli accessi; la distanza dal centro urbano di Campobasso viene coperta in pochi minuti attraverso una delle arterie cittadine più importanti.

L'area d'interesse prolifera delle più svariate attività commerciali tra cui, ubicato alle spalle del Centro Commerciale, un Multiplex con 6 sale cinematografiche e oltre 1.600 posti inaugurato nel 1999. Inoltre, sempre in prossimità del Centro Commerciale è in programma la realizzazione di un'area ludico - ricreativa comprensiva di una zona dedicata al fitness.

La scelta del posizionamento dell'immobile è il risultante di approfondite ricerche di mercato, effettuate in collaborazione con nostri partner di fiducia, che hanno individuato nell'area sopra descritta il centro nevralgico del polo artigianale - commerciale di Campobasso ed ora, grazie anche al nostro intervento, quest'area beneficia di una rinnovata spinta di sviluppo commerciale.

Infatti il capoluogo molisano, che registra circa 65.000 abitanti (di cui 10.000 studenti), gode di un consolidato indotto maturato dalla presenza di numerosi uffici e di un ateneo in continua espansione (è prevista l'apertura della facoltà di medicina su iniziativa dell'università Cattolica di Milano) e pertanto viene garantito un afflusso quotidiano di circa 150.000 cittadini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il Centro Commerciale Monforte è stato realizzato nell'arco di due anni (giugno 2002 - giugno 2004), con le più moderne tecniche costruttive sia per quanto riguarda l'aspetto impiantistico (*elettrico, gas, idrico - sanitario, climatizzazione, antincendio, e numerosi impianti speciali*) sia per quanto riguarda l'aspetto *statico - strutturale*, nel puntuale rispetto di tutte le norme di legge vigenti in materia.

La struttura portante è stata realizzata con prefabbricati in c.a. e solai Spiroll Vibrosud, i tamponamenti con telaio modulare in acciaio e pannelli Aquapanel coibentati con lana di roccia, gli impianti meccanici per la climatizzazione sono della Climaveneta.

Da sottolineare il rivestimento della struttura mediante l'impiego della *parete ventilata* (superficie totale di oltre 4.000 mq.) con cappotto in piastrelle ceramiche Marazzi - Firestream (altamente impermeabili ed ingelive).

Si tratta di una tecnologia innovativa e tutt'oggi unica nell'applicazione su edifici di tali dimensioni, i cui vantaggi sono evidenti sia dal punto di vista immobiliare (essendo indice di un superiore valore aggiunto per l'immobile), che dal punto di vista ambientale; si ricorda infatti, che il

capoluogo molisano presenta uno dei climi invernali più rigidi d'Italia e pertanto il connubio **parcheggio multipiano coperto/elevato livello qualitativo della climatizzazione interna** risulta sicuramente una carta vincente poiché conferisce un indiscutibile comfort ambientale per clientela ed operatori].

Nota di importanza strategica è la modularità del sistema di tamponamento e rivestimento sopra esposto, che denota una elevata flessibilità per l'immobile nell'ambito di eventuali futuri cambiamenti nella destinazione d'uso (si potrà facilmente intervenire sulle pareti per modificarne in tutto o in parte la tipologia e la forma del rivestimento).

DATI TECNICO - URBANISTICI DI PROGETTO

La struttura è censita al foglio di mappa catastale n°33 part. 875. Il progetto è stato approvato dal Comune di Campobasso nell'anno 1999 ed è stata rilasciata la C.E. n. 43 in data 21.02.2000; in data 03.10.2002 è stata rilasciata la C.E. in Variante n. 258.

Superficie del lotto	mq. 30.000
Volume fuori terra realizzato	mc. 88.000
Superficie Coperta	mq. 17.000
Superficie lorda piano ad uso uffici (livello 1)	mq. 630
Superficie esterna parcheggi, verde e viabilità	mq. 13.000
Superficie lorda parcheggio multipiano coperto (livelli -2 e -1)	mq. 13.400
Posti auto	n. 1.300
GLA	mq. 14.050
Superficie Food compreso deposito	mq. 5.600
Superficie non - Food al netto viabilità pedonale interna (livelli -1, 0 e 1)	mq. 8.450
Superficie lorda piano commerciale "mall" (livello 0)	mq. 8.200
Superficie lorda locale ad uso servizi al piano "ammezzato" (livello -1)	mq. 250
Attività commerciali	n. 37

DATI COMMERCIALI

Il Centro è dotato di autorizzazione amministrativa per la grande distribuzione pari ad una superficie di mq. 10.655, rilasciata dal comune di Campobasso ai sensi della legge 114/98 in data 06.11.2000, ed attivata regolarmente il 06.07.2004.

Superficie Food + Elettrodomestici (mq. 7.800)

Ceduta in locazione, con regolare contratto registrato, alla società Mida3 S.p.A. del Gruppo A&O Selex di Milano (con marchio *lperfamila*).

Si precisa che la superficie relativa alla vendita di prodotti alimentari di cui all'Autorizzazione Amministrativa Regionale è di mq. 6.000.

Superficie non - Food (mq. 6.000)

Ceduta in locazione, con regolare contratto, a società operante nel settore.

Si precisa che la superficie relativa alla vendita di prodotti non alimentari di cui all'Autorizzazione Amministrativa Regionale è di mq. 4.655, mentre la restante superficie è destinata ad attività artigianali e di servizio (bar, ristorante, pizzeria, self service, bancomat, fioraio, tacchi e chiavi, lavanderia, etc.).

Il Centro Commerciale e la società Quadrifoglio S.r.L., promotrice dell'operazione, sono stati venduti ad una società locale nel 2005 che gestisce l'immobile e coordina le attività di marketing.

Il Centro Commerciale è regolarmente in funzione dal 6 luglio 2004 (data di inaugurazione).



Questo documento non è di natura contrattuale, ma solo descrittiva ed illustrativa.