

DOSSIER

## CENTRO POLIFUNZIONALE LO SCRIGNO – TERMOLI (CB)



### DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Il Centro Polifunzionale Lo Scugno è da tutti riconosciuto come il fiore all'occhiello della città adriatica; si tratta infatti di un'iniziativa imprenditoriale che ha contribuito a ridisegnare ed allargare ulteriormente la vita socio - economica del bacino del basso Molise, divenendo in brevissimo tempo il "salotto buono" di Termoli. Uno dei pochi Centri in Italia dotati di un'ampia piazza coperta situata al primo livello della struttura che, con i suoi negozi, uffici, bar e ristoranti è diventato un punto d'incontro obbligato, un luogo dove passare con piacere momenti di svago e di lavoro.

Il progetto si sviluppa su tre livelli:

*Il piano interrato*, oltre a disporre di numerosi box auto e da locali dedicati alla logistica interna del carico/scarico merci, è caratterizzato da diverse attività commerciali di piccole dimensioni e una media superficie destinata all'UDB.

*Il piano terra* è caratterizzato dalla presenza del supermercato "Conad Margherita" e da diverse attività commerciali, ricettive e di ristoro che si sviluppano lungo il mall, frontalmente al supermercato.

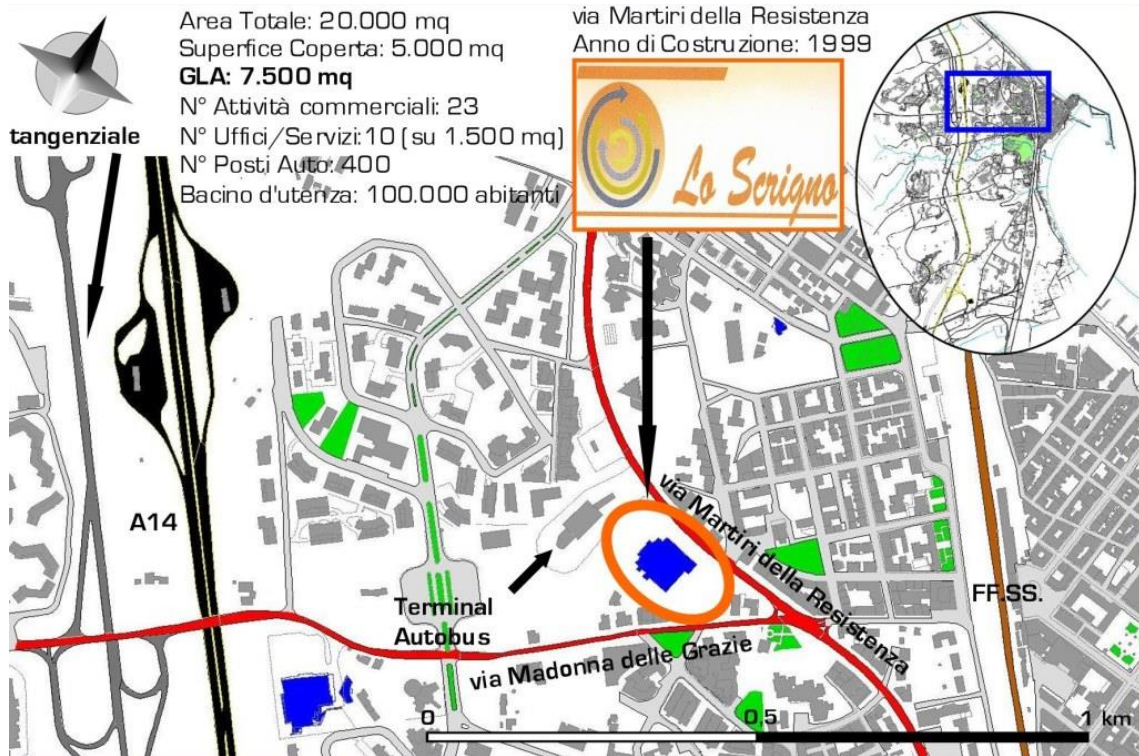
*Il primo piano* presenta una struttura centrale coperta, che definiremo piazza, sulla quale si affacciano ampi locali commerciali; inoltre la piazza è dotata di due gradevolissime scale che la collegano con il livello superiore: la piazza oltre ad essere un luogo di svago, grazie a questa particolarità, può di volta in volta trasformarsi in luogo per sfilate di moda, manifestazioni, convegni e altre promozioni di grande portata (innumerevoli sono stati gli eventi organizzati in questi anni, tra cui l'elezione regionale di Miss Molise 1999).

*Il secondo piano* è invece destinato agli uffici; questi locali, elegantemente rifiniti denotano sicuramente un'attività di prestigio in una collocazione unica.

Per quanto riguarda *la fruibilità e il comfort* del centro, sono installati impianti di climatizzazione in modalità e tipologie idonee a garantire il giusto equilibrio termico in tutte le aree interne; la struttura dispone di due ampi parcheggi a raso (400 posti auto) situati in prossimità dei due ingressi principali. Il flusso dei clienti all'interno è garantito e reso confortevole dalla presenza di 8 tappeti mobili, un ascensore panoramico e un ascensore con vano scala sul lato nord (per consentire maggiore riservatezza a tutte le attività di servizio e uffici); i piazzali esterni sono dotati di una gradevole sistemazione a verde.

Per quanto riguarda *la sicurezza*, il Centro è dotato di opportune vie di fuga posizionati in zone strategiche della struttura e di un adeguato impianto di video sorveglianza.

## UBICAZIONE



Il Centro è ubicato in una posizione strategica unica e di fatto invidiabile, tanto da essere raggiungibile in brevissimo tempo da qualunque punto della città. Infatti è localizzato in prossimità dell'incrocio semaforico di via Martiri della Resistenza angolo via Madonna delle Grazie, strade dalle quali ha gli accessi, in quell'area che oramai è divenuta il centro nevralgico della città di Termoli.

Basti pensare infatti che un grosso flusso quotidiano di abitanti è garantito dal prospiciente Terminal Autobus, costruito ed attivato nello stesso periodo in cui fu inaugurato il Centro Polifunzionale.

Inoltre, la vicinanza con arterie viarie di primaria importanza quali la s.s. 16 "Adriatica", l'autostrada A14 e la stazione ferroviaria di Termoli, pone Lo Scigno nella posizione ideale per l'incontro di professionisti e imprenditori di tutte le parti del centro e sud Italia, oltre ovviamente alla sua enorme e provata ricettività dal punto di vista esclusivamente commerciale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il Centro Polifunzionale Lo Scigno è un'opera complessa e dal notevole valore architettonico e tecnologico, un piccolo gioiello premiato alla fiera internazionale dell'edilizia SAIE 2000 di Bologna e su riviste specializzate di settore.

La struttura è stata realizzata nell'arco di un anno (marzo 1997 - aprile 1998), con le più moderne tecniche costruttive sia per quanto riguarda l'aspetto impiantistico sia per quanto riguarda l'aspetto statico - strutturale, nel puntuale rispetto di tutte le norme di legge vigenti in materia.

L'intervento è stato caratterizzato dall'impiego di moderne tecnologie, tra cui spiccano, anche per la loro veste estetica, le facciate continue con sistema Metra, i mattoncini a faccia vista Smorlesi, la struttura reticolare di tipo spaziale in ferro e vetro (2000 mq da noi ideata e progettata) per la copertura della piazza interna al primo piano.

## DATI TECNICO - URBANISTICI DI PROGETTO

La struttura è censita al foglio di mappa catastale n° 12 part. 400. Il progetto è stato approvato dal T.A.R. Molise ed è stata rilasciata la C.E. n. 83 in data 30.07.1996.

Superficie del lotto	mq. 20.000
Volume fuori terra realizzato	mc. 24.000
Superficie Coperta	mq. 5.000
Superficie lorda ad uso uffici (livello 2)	mq. 1.500
Superficie esterna parcheggi, verde e viabilità	mq. 15.000
Posti auto	n. 400
<b>GLA</b>	<b>mq. 7.500</b>
<b>Superficie Food compreso deposito (livello 0)</b>	<b>mq. 2.000</b>
<b>Superficie non - Food al netto viabilità pedonale interna (livelli -1, 0 ,1)</b>	<b>mq. 5.500</b>
Superficie lorda piano commerciale UDB e piccole attività (livello -1)	mq. 1.500
Superficie lorda piano commerciale "galleria" (livello 0)	mq. 1.000
Superficie lorda piano commerciale "piazza" (livello 1)	mq. 1.500
<b>Attività commerciali</b>	<b>n. 23</b>
<b>Uffici/Servizi</b>	<b>n. 10</b>

## **DATI COMMERCIALI**

Il Centro è dotato di autorizzazione amministrativa per la grande distribuzione pari ad una superficie di mq. 4.000, rilasciata dalla Regione Molise ai sensi della legge 426, ed attivata regolarmente in data 16.06.1999.

### **Superficie Food**

Venduta al Gruppo Conad (con marchio *Margherita*) che in questa location realizza il più elevato fatturato/mq d'Italia (relativamente alla sua catena distributiva), cosa che testimonia l'ottima posizione strategica in cui abbiamo deciso di collocare la struttura e l'attendibilità delle ricerche di mercato effettuate in collaborazione con nostri partner di fiducia.

*Si precisa che la superficie relativa alla vendita di prodotti alimentari di cui all'Autorizzazione Amministrativa Regionale è di mq. 1.800.*

### **Superficie non - Food**

Le superfici commerciali/uso uffici sono state vendute/cedute in locazione a diversi attori della PMI e della Grande Impresa.

*Si precisa che la superficie relativa alla vendita di prodotti non alimentari di cui all'Autorizzazione Amministrativa Regionale è di mq. 2.200, mentre la restante superficie è destinata ad attività artigianali e di servizio (bar, ristorante, pizzeria, self service, bancomat, fioraio, tacchi e chiavi, lavanderia, etc.).*

La gestione dell'immobile e le attività di marketing sono coordinate attraverso un apposito organo (il Consorzio degli Operatori).



Il Centro Polifunzionale è regolarmente in funzione dal 16 giugno 1999 (data di inaugurazione).



## LOCAZIONE / VENDITA LOCALI

Disponiamo di locali ad uso ufficio sia per la vendita che per la locazione.



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