



Workshop ANCE

*Tipologie Immobiliari innovative
insediabili nel mercato italiano
non residenziale*

Roma, 9 settembre 2009

Laura de Stasio
Investment & Advisory REAG

4.3 CASI STUDIO interessanti per l'Italia



Gli uffici della Banca Popolare Atlantica (Francia)

- alta qualità progettuale e architettonica a testimonianza di una forte visibilità commerciale (simbolo di fusione tra due banche);
- struttura “ecosostenibile” realizzata con uso razionale e flessibile degli spazi;



Il centro eco - commerciale Clos du Chêne (Francia)

- primo parco commerciale rispondente al concetto di realizzazione ecosostenibile contemperando le esigenze di profittabilità;
- nonostante incremento dei costi di realizzazione di circa il 15-20% e dei tempi di rientro dell'investimento (da 7- 8 anni a 10-12 anni).



Il centro logistico della Gazeley (Germania)

- ecosostenibilità integrata in tutti gli aspetti del costruire e del gestire strutture di tipo logistico;
- grandi dimensioni (circa 66.000 mq) ma con grande flessibilità e tendenziale riduzione delle superfici.

Il centro commerciale ed intermodale Stazione Principe Pio (Spagna)



- Valorizzazione di luoghi di transizione in ambito urbano con la prospettiva di creare opportunità di rigenerazione e di business commerciale attraverso ampliamento del mix funzionale.

Le residenze universitarie del Frenchay campus della UWE (Regno Unito)



- esempio di offerta per servizi di residenza universitaria di alta qualità legata ad un buon progetto di costruzione e gestione “profittevole”;
- Presenza di altre funzioni che permettano la collaborazione pubblico/privato.



Il centro di innovazione Think Tank per uffici e laboratori (Regno Unito)

- esalta la possibilità di poter creare un luogo per PMI per la creazione di nuove idee e la formazione di nuove opportunità di business supportate dall'incontro pubblico privato.

CONCETTO:

flessibilità ed eco-sostenibilità degli uffici attraverso l'alta qualità architettonica

DESCRIZIONE:

La nuova sede è stata riorganizzata in un **sito periferico strategico** per il portfolio clienti della BPA.

L'edificio ellittico (circa 13.000 mq su 3 piani di uffici più interrati di logistica) privilegia la vivibilità degli ambienti di lavoro prediligendo l'illuminazione diretta.

Gli elementi tecnici assumono una loro identità formale sviluppandosi lungo la doppia altezza interna. In ogni piano gli elementi scale e cavedi tecnici sono raggruppati in quattro torri tecniche, periferiche rispetto all'atrio centrale in modo da aumentare la flessibilità spaziale.

La struttura di separazione modulare della zona uffici, permette di avere dai più piccoli spazi di 12mq ad altri di superficie maggiore.

Ogni posto di lavoro presenta doppia illuminazione diretta ed indiretta.



...segue Uffici Banque Populaire Atlantique, Nantes Francia

LOCALIZZAZIONE:

zona periferica della città di Nantes (281 mila abitanti) nella regione della Loira e dista circa 7 km dal centro della città (15 minuti). L'edificio ellittico è disposto a Nord-Ovest del sedime.

COLLEGAMENTI:

- autostrada: 400 km da Parigi con A11;
- treno ad alta velocità – 2 ore da Parigi con 15 treni al giorno;
- aeroporto di Nantes Atlantic;

INDICAZIONI URBANISTICHE:

La zona è prevalentemente destinata ad attività economiche terziarie compatibili con il residenziale. Non ci sono superfici minime o altezze massime da rispettare e la costruzione deve tener conto di una distanza minima di 5 mt dai confini con altre proprietà e dalle strade. In questo modo l'impronta dell'edificio **occupa il 90% della superficie totale del terreno**. Il coefficiente di copertura del suolo non ha limiti.(COS)



... segue Uffici Banque Populaire Atlantique, Nantes Francia

INIZIO E FINE COSTR.: 9 ottobre 2003-25 febbraio 2005 (17 mesi)

SUPERFICIE TERRENO: 34.715 mq

SUPERFICIE EDIFICIO: 12.597 mq (NETTA)

DESTINAZIONI D'USO:

UFFICI (PER PIANO) 2.500mq

BASE logistica 1.400 mq

con auditorium, sale formazione, sale conferenza

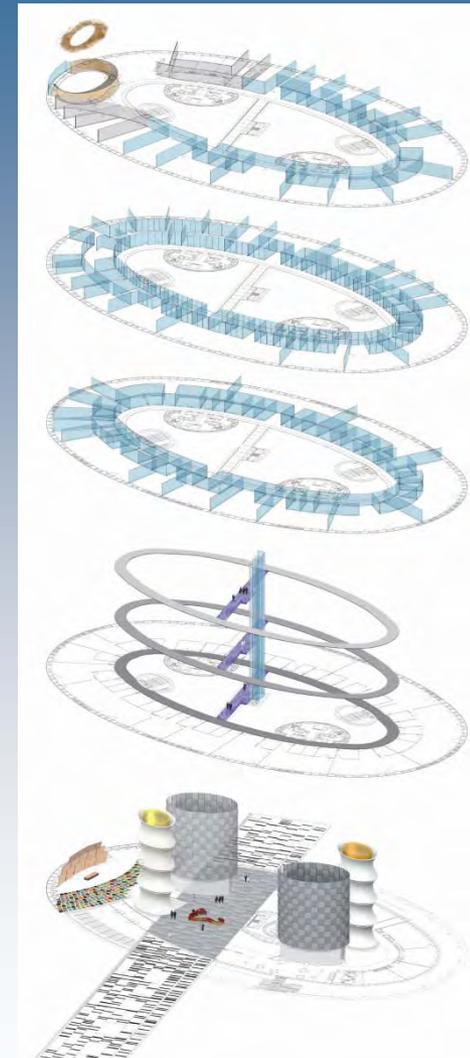
PARCHEGGI TOT 433 SC+C

Ristorante esterno, biblioteca, centro medico, sale sindacato

TECNOLOGIE:

Il sistema di facciata a doppia pelle vetrata (vetro stratificato esterno e vetro interno isolante e basso emissivo, distanti 1m) permette alla struttura un isolamento d'aria sia acustico che termico con un' interessante gestione economica ed energetica.

La struttura crea una camera d' aria suddivisa in 4 settori ventilati, che si riscalda al sole e viene messa in movimento dalla presenza di finestrelle orizzontali e verticali automatizzate che inviano l'aria calda all'interno d'inverno e la spediscono all'esterno in estate. L'apertura o chiusura di queste è gestita attraverso sonde d'ambiente, sonde d'insoleggiamento, sonde di velocità dell'area, sonde di igrometria per la % di umidità. Inoltre l'aria calda per convezione si dirige nelle zone fredde rendendo massimo il comfort anche la sera ed i weekend per un risparmio generale dei costi. Il sistema assicura una trasmissione luminosa del 70% Le finestre interne sono apribili e accessibili per la manutenzione



...segue Uffici Banque Populaire Atlantique, Nantes Francia

ECO-SOSTENIBILITÀ:

- Il sistema di trattamento d'aria di ogni ufficio, chiamato a "fascio freddo attivo" permette una gestione economica ed efficiente dal punto di vista energetico, con livelli acustici e di condensa minimi e di manutenzione leggera.
- Riciclo dell'acqua piovana attraverso le coperture a giardino;
- Si riscontra un'attenzione per l'impatto dei parcheggi, che seguono le curve di livello per limitare gli sbancamenti, e grazie a piante locali che filtrano gli idrocarburi, riducono l'impatto inquinante.

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE: HQE non richiesta

- **Ecocostruzione** C1-C3: per il rapporto dell'impianto con il suo contesto e il trattamento armonioso del paesaggio (C1); per l'uso di materiali durevoli e naturali come vetro, cemento, ardesia e legno (C2)
- **Ecogestione** C4-C7: la gestione dell'energia (C4) attraverso la doppia pelle e l'uso di tetti giardino per l'acqua piovana (C5); la pulizia e manutenzione sono state pensate in fase di progettazione in modo da incidere in modo meno rilevante sulle spese di gestione (C7).
- **Confort** C8-C11: confort igrometrico (C8), acustico (C9), visivo (C10), per la doppia pelle ed olfattiva (C11), per la ventilazione naturale;
- **Salute** C12-C14: qualità dell'aria (C12) e (C13), qualità dell'acqua (C14),



...segue Uffici Banque Populaire Atlantique, Nantes Francia

Proprietà- Promotore - Sviluppatore-Investitore:
BPA - fusione di BPAV e BPBA per i suoi 400
dipendenti

STRUTTURA FINANZIARIA: 100% EQUITY

VOLUME INVESTIMENTO: **29,3 MLN €** - 2.325 €/mq

COSTI REALIZZAZIONE:

TERRENO : 2,4 milioni € - 70€/mq

DIRETTI : 24,26 milioni € - 1965 €/mq (s.t.)

INDIRETTI: 2,14 milioni €

COSTO DI COSTRUZIONE: 26,9 milioni €

COSTI DI GESTIONE nel 2007: 467.260 € - 40 €/mq/a
con incidenza

Utenze (44%)

Manutenzioni (32%)

Sicurezza (24%)

VALORE DI MERCATO COMPARATIVO: **25,2 MLN €**
2.000€/mq (2500 €/mq con HQE per edificio nuovo)

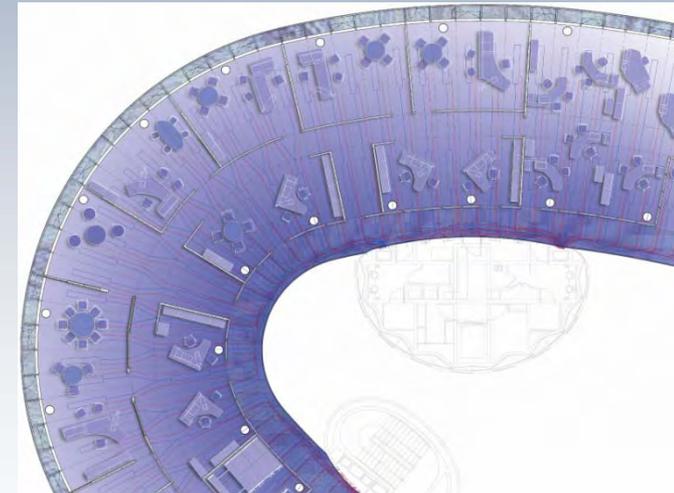
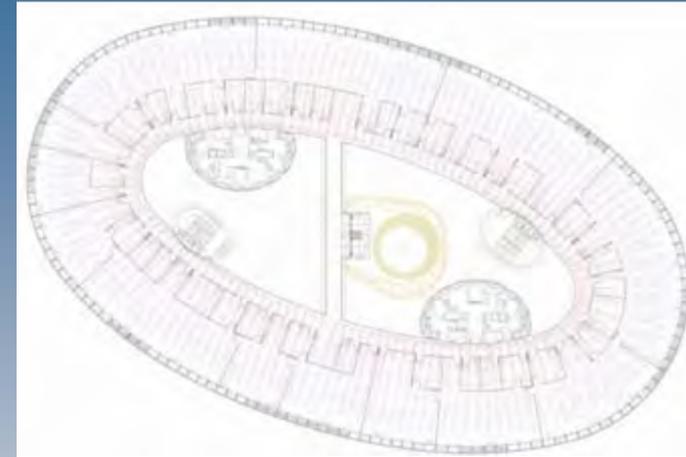
CANONE LOCAZIONE COMPARATIVO AREA:
110-140 €/mq ANNO – TOT circa 1.400.000-1.800.000 €



...segue Uffici Banque Populaire Atlantique, Nantes Francia

Applicabilità in Italia: MEDIO-ALTA

La struttura UFFICI “ecosostenibile” è interessante per un **uso diretto** o per **specifici utilizzatori e/o per Fondi immobiliari**, potendo riscattare i costi aggiuntivi sostenuti su medio - lungo termine ;
Sebbene non sia stato possibile verificare in questo caso i costi incrementali dovuti al progetto per la certificazione e tantomeno calcolare i risparmi tecnici e/o finanziari, siamo certi che la differenza riscontrata tra volume investito e valore di mercato stimato sarebbe stata pareggiata dal conseguimento della certificazione HQE e dall’ottenimento di sovvenzioni e/o benefici per le caratteristiche ecosostenibili realizzate.



Centro eco - commerciale Clos du Chêne , Marne La Vallée Francia



CONCETTO:

armonia degli spazi commerciali con il sito e le esigenze dei fruitori attraverso l'eco-sostenibilità condivisa

DESCRIZIONE:

Il centro è costituito da 7 edifici (circa 31.000mq) distribuiti intorno al parco centrale dei giardini e dei parcheggi, concepiti nel rispetto dei fruitori di tutte le età.

La definizione di **GREEN centre** identifica la molteplicità di azioni intraprese per ridurre l'impatto ambientale del complesso .

Il format sta avendo **un'evoluzione per il nuovo centro a Tolosa**: laghetti e spazi verdi intorno a cui sono disposti gli spazi commerciali. L'integrazione tra pannelli solari verranno per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e pannelli fotovoltaici per lampioni dei parcheggi e i tetti per vendere l'elettricità in eccesso a EDF-Elettricità di Francia. Inoltre i tetti giardino, permetteranno un maggior isolamento termico ed il trattenimento dell'acqua piovana da filtrare. La pavimentazione dei parcheggi, esterni al centro, sarà in materiale di riciclaggio agricolo. I laghetti - bacini di filtraggio, ossigeneranno l'acqua attraverso pale eoliche. Ogni edificio sarà costruito con materiali durevoli e riciclabili, come legno, e la presenza di camini del vento a tiraggio termico favorirà la ventilazione naturale ed il comfort igrotermico. La restante richiesta di riscaldamento/raffrescamento sarà completata con pompe di calore sotterranee.



...segue Centro eco - commerciale Clos du Chêne , Marne La Vallée in Francia

LOCALIZZAZIONE:

area di espansione residenziale nel cuore della nuova città Marne La Vallée (280mila abitanti nel 2007) a circa 38km ad Est da Parigi. In prossimità (a circa 4Km) si trova anche il grande parco di divertimenti Disneyland Paris. Nelle vicinanze si trova il centro commerciale Val d'Europe (3 km) che include un ipermercato, 120 negozi di vario genere, uno spazio ristoro ampio, un acquario gigante ed un centro per le fabbriche La Vallée con 50 boutique. La zona è in pieno sviluppo e nonostante la presenza di numerose strutture commerciali, garantisce un ampio bacino di utenza.

COLLEGAMENTI:

- RER A ;
- dalla strada dipartimentale D231, Lagny sur Marne - A4 EST Parigi;
- dal treno per le città di Roissy o Orly;

INDICAZIONI URBANISTICHE:

La normativa urbanistica è poco limitativa trovandosi in area periferica a destinazione commerciale.



...segue Centro eco - commerciale Clos du Chêne, Marne La Vallée in Francia

INIZIO E FINE COSTRUZIONE: 11 mesi (prima fase)

dicembre 2006-settembre 2007: apertura novembre 2007

Seconda fase : in attesa ulteriore sviluppo su terreno attiguo

SUPERFICIE TERRENO: 100.000mq - 57.000 mq 1 FASE

SUPERFICIE EDIFICI: circa 31.000 mq

DESTINAZIONI D'USO:

31 Unità complessive tra 115 e 2.700 mq in 7 edifici;

1° 5.700mq divisi in 6 negozi (600-700-790-850-2.190-550mq)

2° 5.500mq divisi in 2 negozi (3.500-2.000mq)

3° 4.750mq divisi in 4 negozi (700-900-400- 2.750mq)

4° 2.200mq divisi in 4 negozi (500-580-580-500mq)

5° 3.300mq

6° 5.800mq in 9 negozi (80-115-290-500-485-440-1.000-1.500-1.400mq)

7° 3.800mq divisi in 5 negozi

SPAZI VERDI 26.000mq (850 alberi, 31.300arbusti,15.200piante)

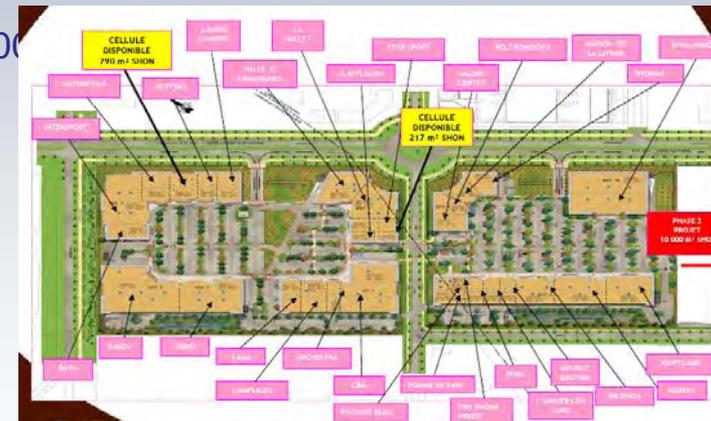
PERCORSI DI COLLEGAMENTO 20.000mq

Parco giochi 400mq

PARCHEGGI 1168 posti

TARGET LOCATARI: principali marche commerciali nazionali ed internazionali nel settore accessori per la persona e per la casa tra cui:

Intersport, C&A, A.Afflelou, Salons Center, Poltronsofà, Maison de la Literie, Hygena, Boulanger, Jouetland, Aubert, Milonga, Ixina, The Phone house, Pomme de pain, Casa, Bata, Passage



...segue Centro eco - commerciale Clos du Chêne, Marne La Vallée in Francia

TECNOLOGIE :

Strutture in cemento armato, rivestimento in alluminio rispondente alla normativa RT2005 in termini di norme costruttive. La tecnologia è tipica dell'ambito logistico .

ECO-SOSTENIBILITÀ:

- il **recupero acque piovane** attraverso un bacino che permette una doppia filtrazione con piante macrobiotiche ed in seguito lo stoccaggio in cisterne sotterranee; l'acqua è riutilizzata per innaffiare gli spazi verdi. È previsto anche il recupero di acqua delle terrazze che vengono filtrate e convogliate in cisterna; Permette risparmi fino al 75-80% del consumo d'acqua.

- il **riciclaggio e la valorizzazione dei rifiuti** (1 tonnellata al giorno cartone e legno) in loco attraverso un forno a pirolisi che produce gas che viene portato alle centrali termiche e riutilizzato per il riscaldamento/raffrescamento di 3000 mq; Permette un risparmio energetico del 30 al 35% secondo l'andamento delle stagioni e riduce gli scarti a 10Kg per tonnellata.

- Elettricità con pannelli fotovoltaici in fase finale non realizzata perché in base a studi di fattibilità il rendimento non sostenibile, la valorizzazione degli spazi verdi con aree gioco per bambini.

COSTI INCREMENTALI: +15-20% rispetto ad una realizzazione classica ; (sui 35MLN tra 5.250.000 e 7.MLN euro); solo il forno a pirolisi costa 350mila euro (Finaxo environment)

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE: HQE; Valorpark



...segue Centro eco - commerciale Clos du Chêne, Marne La Vallée in Francia

Proprietà – Promotore – Sviluppatore - Investitore:
FREY IMMOBILIARE

VOLUME INVESTIMENTO: circa **35 MLN €**

RIENTRO INVESTIMENTO: 10-12 anni dichiarati
(7-8 anni di un c.commerciale TRADIZIONALE per FREY)

RENDIMENTO: 8%

ENTRATE: 4 mln €/anno stimato per i soli canoni

VALORE DI MERCATO: 1.700-2.500 €/mq

COSTI TOTALI: 31,3MLN€; CIRCA 1.000 €/mq

TERRENO 7.410.000€ -130 €/mq per la prima fase;

DIRETTI: 21,5 MLN €; 695 €/mq

INDIRETTI: 2,4 MLN €; 78 €/mq

COSTI AGGIUNTIVI: 3,7MLN

ATTREZZATURE 1.2 MLN€

AREE VERDI: 2,5 MLN €

CANONI DI LOCAZIONE:

Grandi unità(da 500-800mq) :130€/mq anno

Superfici inferiori : 230€/mq anno , con parte fissa di
canone e parte variabile in funzione del fatturato

STATO DI OCCUPAZIONE: 97% LOCATO a marzo



...segue Centro eco - commerciale Clos du Chêne , Marne La Vallée in Francia

GESTIONE: diretta per parte amministrativa, contabile e giuridica. Terze società per altri servizi

Applicabilità in Italia: MEDIO-ALTA

Il mercato manifesta un progressivo interesse verso i c.d. green buildings in generale; nel settore commerciale la consapevolezza da parte dei consumatori di essere parte di un sistema che riduce l'impatto ambientale, tende ad aumentare la qualità degli acquisti in moda da rendere di grande interesse per gli investitori tutte le azioni atte a supportare tale percezione.

Il chiarirsi delle relazioni tra costi verdi e benefici verdi che sta avvenendo nei mercati immobiliari come Germania e Francia, si svilupperà significativamente anche in Italia.



Centro commerciale-intermodale Stazione Principe Pio, Madrid-Spagna

CONCETTO:

intermodalità come scelta strategica per il commercio

DESCRIZIONE:

Il centro (circa 29.000mq su 3 piani fuori terra e 3 interrati) si sviluppa all'interno della principale stazione intermodale della città. La collocazione centrale lo rende molto frequentato e l'apertura continuata favorisce la sua vitalità.

La struttura (circa 80.000mq) mantiene l'architettura originale: l'edificio neoclassico della vecchia stazione è stato recuperato e una nuova galleria vetrata lo connette ad un edificio Art Decò dei primi del secolo. L'opportunità di trasformazione e valorizzazione dell'area è stata resa possibile attraverso la concessione dell'uso del terreno di proprietà della società di infrastruttura ferroviaria. L'attenzione al mix funzionale commerciale, ricreativo e di trasporto pubblico, rendono l'operazione interessante tanto da esser stata recentemente (giugno 2009) acquisita da parte della società CORIO.



LOCALIZZAZIONE:

Nel quartiere degli Austriaci, un'area centrale ricca di storia e cultura, molto vivace sede ancora di negozi artigianali antichi ed attualmente zona essenzialmente pedonale e con vocazione commerciale e turistica.

COLLEGAMENTI:

- M30 strada alto scorrimento a tre corsie circolare alla città e autostrada A5 Madrid- Badajoz, frontiera portoghese;
- METRO Madrid- Metropolitana, la stazione della metro "Principe Pio" arriva direttamente all'interno della struttura; linee 6-10-R;
- Treno RENFE, treni locali Cercanias , Circolari periferica C7-C10; la fermata è all'interno dell'edificio.
- Autobus EMTE e altri operatori privati:
 - Linee urbane (11 linee più 6 linee notturne)
 - Linee extraurbane (21 linee più 5 linee notturne):Attraverso un tunnel sotterraneo è permesso l'accesso direttamente al Centro Commerciale.



FASI DI REALIZZAZIONE:

1859-1941 Estacion del Norte;

1941-1990 inizio declino e chiusura stazione;

1990-1994 lavori interscambio e apertura Stazione Principe Pio;

2000 trasformazione dell'edificio di viaggiatori e zone circostanti in aree commerciali.

2004 apertura centro commerciale

SUPERFICIE TERRENO: 31.200 mq
(concessione fino al 2050)

SUPERFICIE COMPLESSO: 80.000 mq

DESTINAZIONI D'USO:

Centro commerciale (accessori casa, persona) **29.000 mq**

Ristorazione e Divertimento (19 negozi) 37.200 mq

Servizi e Alimentari (supermercato, banca...) 5.000 mq

Cinema multisala (9 sale) 5.500mq,

PARCHEGGI 1.000 posti (a pagamento)

1 spazio per teatro

TECNOLOGIE: Ferro e vetro strutturale per la nuova galleria;
Restauro della muratura dei corpi antichi.



... segue C. c. intermodale Stazione Principe Pio, Madrid



PROPRIETÀ: RIOFISA S.A. - CORIO(95%)
PROMOTORE : RIOFISA (NENFSA S.A.60%) –
 RENFE (40%ADIF)

Sviluppatore-Investitore: RIOFISA S.A.- Colonial Group

TARGET FRUITORI:
 Prevalentemente donne e giovani; 12,5 MLN pers. anno
TARGET LOCATARI:

Negozi principali	Superfici	Ristorazione e divertimento	Superfici
H&M	1.750 mq	Teatro	(2.200 Butacas)
Zara	1.845 mq	Mc Donald's	431,38 mq
Mango	327,24 mq	Paul	308,21 mq
Stradivarius	196,61 mq	Vips	336 mq
Benetton	811,90 mq	Colonial Norte	1.581 mq
Massimo Dutti	253,66 + 175,28 mq	Sagardi	762,23 mq
Oysho	196,61 mq	Locos por el fútbol	1.019,27 mq
Zara Home	205,30 mq	Burger King	439,89 mq
Pull & Bear	354,10 mq	Pan's	312,39 mq
Bershka	608,94 mq		
The Phone House	64,99 mq		



OCCUPAZIONE: 100% locato



... segue C. c. intermodale Stazione Principe Pio, Madrid

VOLUME INVESTIMENTO: **129 MLN €**, circa 1616 €/mq

RENDIMENTO: stimato circa 7%

PREZZO: 126.5 MLN € per Fondo immobiliare CORIO
(25.06.09)

GESTIONE: società specializzata del settore

SERVIZI:

Gastos de comunidad (fissi: a.c., sicurezza 24 h,
manutenzione scale mobili e ascensori, pulizia, wi-fi)

CRITERI SCELTA LOCATARIO:

Solvibilità, appetibilità prodotto,
6 mesi canone fondo perduto + 1 canone mese caparra

TIPI DI CONTRATTO: :

5 Anni per piccoli negozi

10-20 anni per medi e grandi superfici

CANONI DI LOCAZIONE: :

95€/mq mese per spazi < 100mq + costi 10-20 €/mq mese
variabili a seconda del conduttore per spazi > 100mq

ECO-SOSTENIBILITÀ: non rilevante



Applicabilità in Italia: MEDIO-ALTA

La strategicità dei “luoghi” del trasporto del presente o del passato permettono alle attività commerciali una grande vitalità per cui una rigenerazione di tali aree con un buon mix funzionale è in grado di far conseguire buoni livelli di profittabilità.

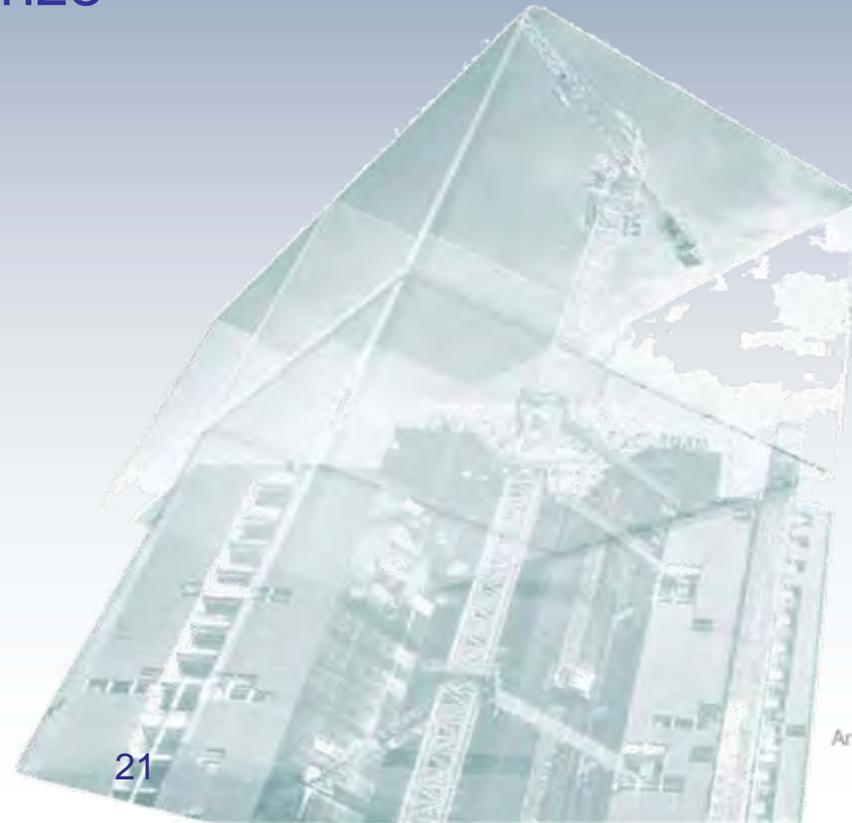
Si può pensare a vecchie zone di carico e scarico merci, magazzini di autobus, zone di stoccaggio ormai zone centrali di molte città e di difficile gestione per la loro antica funzione di trasporto.

In tali operazioni risulta quantomai indispensabile la disponibilità del pubblico.



7. CONCLUSIONI

I casi studio analizzati hanno permesso di evidenziare come il “successo” degli stessi derivi da scelte attentamente **valutate** ed **attuare** in correlazione con le tendenze innovative del mercato.



Grazie per l'attenzione...

REAG S.p.A.
Viale dei Parioli, 39/c
Tel. +39. 06 44173911