

## NEW PROJECTS MOVES THROUGH REDEVELOPMENT

By 2022, 79 new projects in Italy among shopping centres, f.o.c., retail parks, 38 of which are shopping centres, are planned (source: Reno-Confimprese). This figure (38) also includes enlargements: for example, in 2019 Reno estimates 15 opening projects, which however are divided in 8 expansions, 6 new centres, and 1 reopening. In 2020 the total projects (9) are divided between 6 new centres and 3 extensions. Therefore, out of 38 shopping centre projects (2018-2022), the existing enlargements are 15. The importance of retail parks is relevant: 14 new ones planned in 2019 (out of a total of 29 projects), 10 in 2020 (out of a total of 21 projects), 6 in 2021, and 13 in 2022. Medium and high-level centres show greater stability and compensate for the closures of small centres. 7% of triple B centres (25-80 stores, 3.5 to 5.5 million visitors per year) cannot maintain their traffic and they lose position. Only those who renovated their gallery benefited from it.

# Progetti, lo sviluppo passa per la riqualificazione

di

Roberto Pacifico - @RobertoPacific3

*Torino, Milano, Parma, Roma, Napoli le città al centro dell'attività più dimensionalmente significativa*

**D**a qui al 2022 si prevedono 79 nuovi progetti fra centri commerciali, foc, retail park: 38 di questi sono centri commerciali, ampliamenti inclusi (fonte: Reno-Confimprese). Nel 2019, Reno stima 15 progetti in apertura articolati, 8 ampliamenti, 6 nuovi centri e una riapertura. Nel 2020 i progetti complessivi (9) si dividono tra 6 nuovi centri e

3 ampliamenti. Quindi, su 38 progetti di centri commerciali (2018-2022) gli ampliamenti di centri esistenti sono 15. Importante il peso dei Retail Park: 14 nuovi nel 2019 (su un totale di 29 progetti), 10 nel 2020 (su un totale di 21 progetti), 6 nel 2021 e 13 nel 2022. Sui 38 progetti di centri commerciali previsti al 2022, 17 rientrano nei rating alti (da A a tripla AAA) e solo 3 sono in tripla A. Ricordiamo che i centri commerciali e gli immobili commerciali classificati da Reno nei rating alti (da A ad AAA) registrano passaggi medi annui che vanno da un picco di 12 milioni (per gli AAA) a un minimo di 6 milioni (A), canoni più alti e soprattutto tassi di vacancy più bassi, da un minimo dell'1% per i tripla A verso punte comprese fra 13% e 14% per i BB. Quasi tutti i progetti scelti nelle seguenti pagine sono fiori all'occhiello del filone "brownfield". Abbiamo parlato poco di Roma, anche se nei quadranti a contatto con il Gra della

Capitale sono in corso grandi progetti, alcuni poco o niente comunicati: come Gran Roma, di Gruppo Fresia Federici Real estate, che prevede 94 negozi, 1.900 posti auto, 14 medie superfici, 8 unità ristorazione, per una Gla complessiva di 32.300 mq. Maximo è l'altro grande shopping centre romano, sviluppato da Parsec 6 (investimento complessivo: oltre 300 milioni di euro) in apertura (prevista) nel Q4 2019: 60.500 mq di Gla su 3 livelli, 165 negozi, di cui 30 ristoranti/bar e 10 medie superfici, un ipermercato, un cinema multisala, fitness center e due ampie zone ristorazione. Previsto anche un percorso dedicato allo street food. Nel 2019 dovrebbe inaugurare anche Maximall Pompeii, firmato Irgenre, Design International e Arcadis Italia come project management, un centro commerciale su due livelli, 66.000 mq di Gla, hotel e cinema multisala, 200 insegne previste, e parcheggio da 4.000 posti auto. 

## I COMUNI ITALIANI CON PIÙ CENTRI COMMERCIALI: 2018

	Centri commerciali (n.)	Punti di vendita	Gla (mq)
Roma	62	3.029	1.040.717
Milano	57	2.438	1.165.219
Torino	51	1.588	751.445
Brescia	47	1.575	786.305
Perugia	32	562	264.806
Bologna	26	728	314.158
Bergamo	23	1.062	459.329
Firenze	23	497	292.786
Napoli	21	1.080	423.451
Padova	20	560	258.554
Varese	20	523	229.594
Treviso	20	413	204.806
Totale	402	14.055	6.191.170

Fonte: elaborazioni di Mark Up su dati Sincron Inova