

# **PROGETTO PRELIMINARE** **“Arcobaleno”**

*Progetto per la realizzazione di un  
Parco Commerciale  
in località La Salle (Aosta)*

## *Sommario*

1. Individuazione area
  2. Studio di fattibilità
  3. Polo commerciale inteso come Parco
  4. Rispetto del paesaggio turistico
  5. Soluzione della logistica: traffico e parcheggi
  6. Vivere lo shopping
  7. Personale addetto
  8. Piano Finanziario
-

## **1. Individuazione area**

Invest, società italo-inglese specializzata nello sviluppo di iniziative di centri polifunzionali integrati destinati alla riabilitazione post traumatica, al tempo libero ed al commercio al dettaglio, individua l'area di intervento in un consolidato contesto turistico residenziale sia abitativa che del campeggio.

L'area d'intervento che Invest prende in esame è situata nel Comune di La Salle (AO) e verte sulla esistente struttura edilizia delle Colonie del Comune di Alessandria.

L'area è in una posizione strategica sia nei termini logistici di collegamenti autostradali e ferroviari, che degli utenti (residenziali locali, dei campeggi e residenziali limitrofi).

## 2. Studio di fattibilità

Inizialmente l'area doveva essere destinata alla realizzazione di un centro riabilitativo post traumatico, ma dopo un accurato studio di fattibilità, Invest orienta tale scelta verso il vicino centro di Saint-Pierre (AO).

Pertanto l'area in La Salle e' invece ritenuta maggiormente rispondente alla realizzazione di un parco commerciale panoramico ad aggregazione delle attivita' commerciali presenti in loco.

Obiettivo del parco commerciale e' di inserirsi all'interno del contesto commerciale esistente al fine di valorizzare, accrescere e incrementare le micro realta' presenti.

La definitiva realizzazione dell'insediamento commerciale portera' alla presenza di marchi e punti vendita prestigiosi come:

1. il Supermercato XXX,
2. la macelleria XXX,
3. la gastronomia XXX,
4. banco dei prodotti tipici locali,
5. il negozio di borse e scarpe XXX,
6. il negozio di articoli da regalo, casalinghi, utensili e diversi XXX,
7. il negozio di abbigliamento e articoli sportivi XXX

e tutti gli altri in fase di realizzazione.

## **3.Polo commerciale inteso come Parco**

Invest esige dai progettisti lo studio di un progetto alternativo agli insediamenti commerciali tradizionali.

Di contro alla massiccia presenza di cemento e calcestruzzo, Invest predilige la struttura commerciale immersa nel verde, in grado di offrire una aggregazione di esercizi di media e piccola dimensione nell'ambito di un progetto preventivo ed unitario.

Il Parco commerciale consente di vivere l'esigenza dello shopping con quella dell'integrazione in un paesaggio turistico residenziale montano.

## **4. Rispetto del paesaggio turistico**

Invest sin dall'inizio pretende alcuni requisiti fondamentali:

- la creazione di una entità commerciale che integri la città tradizionale.
- ricerca di una nuova formula funzionale e spaziale da offrire ai consumatori.
- qualità dell'architettura come rappresentazione dell'elevato standard prestazionale qualitativo dei prodotti venduti.
- massima attenzione alla tutela dell'aspetto esistente degli immobili nella suddivisione degli spazi interni anche in fasi successive alla realizzazione degli immobili.
- creazioni di spazi commerciali intesi in momenti di incontro e di svago della comunità locale.
- realizzazioni di sufficienti zone a parcheggio funzionali allo shopping feriale, ma che possano essere funzionali anche alle tradizioni locali festive della Comunità'.
- Fondamentale rispetto e conservazione del paesaggio circostante.

## **5.Soluzione della logistica: traffico e parcheggi**

Invest compendia la naturale esigenza della logistica con il rispetto del paesaggio circostante. Pertanto viene predisposto di fare scomparire le autovetture in due piani sotto il livello del terreno e lasciare a verde il piano a raso.

Il piano terra diventa solo pedonabile e la gente si distribuisce nei vari punti vendita attraverso gallerie e piazze coperte immerse nel verde, sia che siano arrivati in auto che in treno.

I parcheggi sono pertanto funzionalmente nascosti a tutela del paesaggio circostante e identificano il fondamentale concetto di Parco commerciale invece che Centro commerciale.

Solo così il Parco si manifesta al consumatore come esperienza consumistica all'interno del territorio montano. Esso è infatti progettato come frammento, unitario e compiuto, della Comunità che lo ospita e alimenta.

## **6. Vivere lo shopping**

Invest garantisce il rispetto della compagine paesaggistica attraverso la realizzazione dell'accesso ai parcheggi prospiciente alle strade preesistenti.

Parimenti la realizzazione del Parco commerciale e' volutamente non unitaria e articolata nel principale supermercato che occupa la struttura maggiore, integrato dai centri minori che circondano le strutture esistenti e lo completano.

La scelta dei materiali, come delle tecniche e dei colori e' dettata dalla integrazione con l'ambiente.

Lo shopping e' volutamente fatto vivere in uno spazio di nuova dimensione ottimizzato nel rispetto alla condizione paesaggistica e della Comunita' locale.

## 7. Personale addetto

La organizzazione del personale addetto e' essenzialmente suddivisa come segue:

### 1) Supermercato:

- Direzione
- Amministrazione
- Cassieri
- Addetti smistaggio
- Addetti al rifornimento scaffali
- Magazzinieri
- Addetti alle pulizie

### 2) Attivita' a conduzione familiare:

- la macelleria XXX,
- la gastronomia XXX,
- banco dei prodotti tipici locali,
- il negozio di borse e scarpe XXX,
- il negozio di articoli da regalo, casalinghi, utensili e diversi XXX,
- il negozio di abbigliamento e articoli sportivi XXX

## 8. Piano Finanziario

### BUDGET GESTIONE PARCO COMMERCIALE

#### RICAVI

AFFITTO SPAZI COMMERCIALI	
Supermercato	
Attività a conduzione familiare	

#### COSTI

Concessione	
Ristrutturazione	
Pratiche amministrative	
Costi di gestione	
Riscossione affitti	

#### UTILE PRE-TASSAZIONE

UTILE PRIMA DELLA TASSAZIONE	
IMPOSTE	

#### UTILE NETTO

UTILE NETTO	
MARGINE OPERATIVO 20%	

#### TOTALE UTILE

TOTALE UTILE	
--------------	--