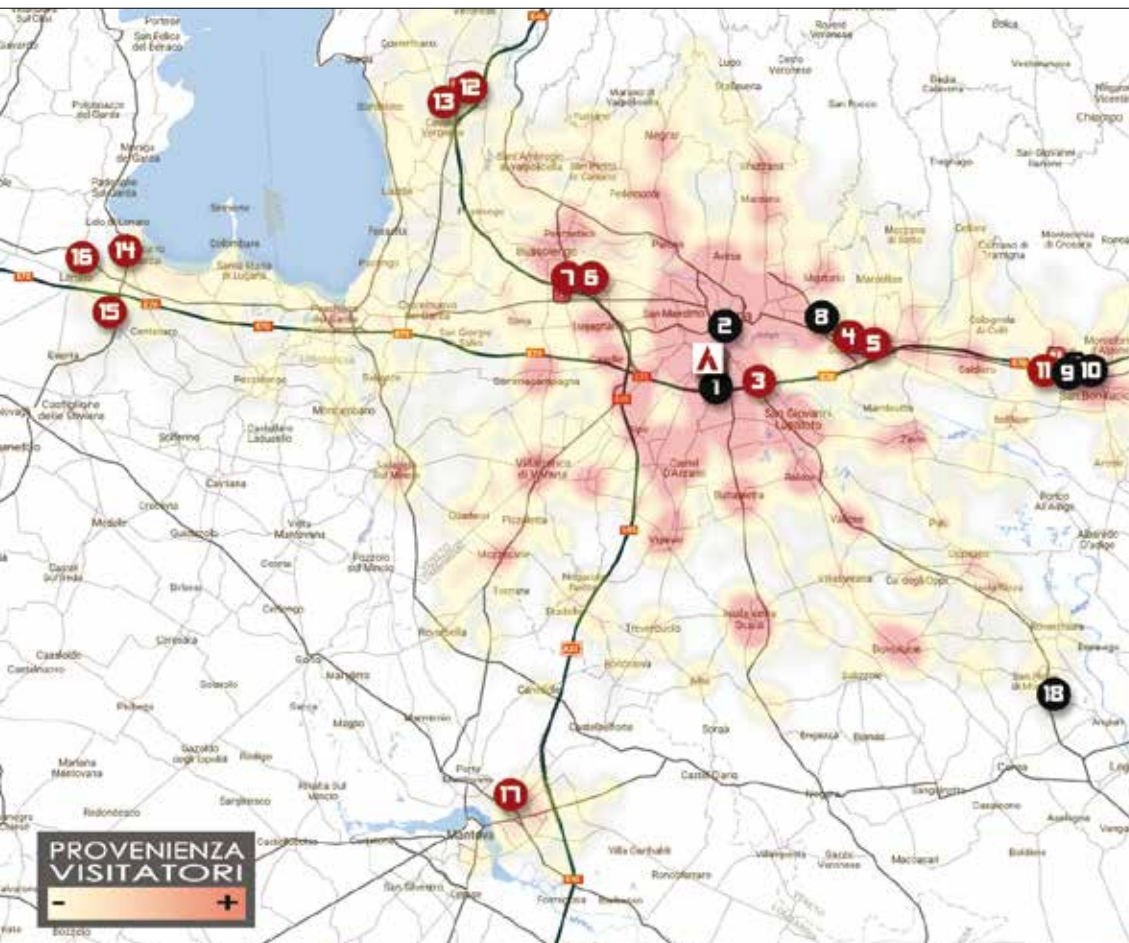


Adigeo fa scacco a Verona



Con questo numero iniziamo una collaborazione che ci porterà a studiare e approfondire aree di particolare interesse per la competizione tra centri commerciali.

Sud). UrbiStat stima che Adigeo, coi suoi 47.000 mq di Gla e 130 negozi, possa generare a regime oltre 7 milioni di visite all'anno, considerando solo l'offerta esistente al momento dell'apertura e non la pipeline. I centri più rilevanti nell'arena competitiva per dimensione e capacità attrattiva sono: **La Grande Mela** (52.000 mq di Gla; 8 milioni di visite annue), **Verona Uno** (40.000 mq di Gla; 5,8 milioni di visite), **Le Corti Venete** (31.500 mq di Gla 4,9 milioni di visite) e **Auchan Porte dell'Adige** (25.000 mq di Gla; 3 milioni di visite). L'arrivo di Adigeo non ha colto impreparati i suoi principali competitor. La Grande Mela è stata oggetto di una ristrutturazione iniziata nel 2015 e terminata nel 2016, mentre Porte dell'Adige ha inaugurato il suo ampliamento lo scorso ottobre con il raddoppio della galleria che ora conta 93 negozi. Ciononostante, UrbiStat stima che Adigeo avrà un impatto negativo sulle presenze annue dei centri commerciali concorrenti. Verona Uno

Il 30 marzo ha inaugurato **Adigeo**, il primo centro commerciale ubicato nel comune di Verona. Sorto sulle rovine delle ex Officine Adige, rappresenta un'importante riqualificazione di un'area postindustriale in stato di abbandono e degrado. Posizionato strategicamente a meno di un km dallo svincolo autostradale della A4 e a 3 km dalla Porta Sud di Verona, si inserisce in un'area che si configura sempre più come forte polo attrattivo, grazie alla presenza di Veronafiere e dell'Esselunga di prossima apertura all'ex Mercato Ortofrutticolo. La città scaligera rappresenta un mercato potenziale molto interessante, col suo indice di reddito superiore alla media italiana del 28 per cento. Il bacino d'utenza di Adigeo conta una popolazione residente di circa 895mila abitanti nei 30 minuti d'auto. Considerando tutti i centri esistenti nel bacino si ha uno stock complessivo pari a circa 340mila mq di Gla, con una

Variabili	Bacino 00' - 30'	Comune Verona	Provincia Verona	Regione Veneto	ITALIA
Abitanti (n)	894.433	258.765	922.383	4.915.123	60.665.551
Famiglie (n)	380.822	122.686	387.198	2.062.371	25.853.547
<i>Componenti medi della famiglia (n)</i>	2,35	2,11	2,38	2,38	2,35
Femmine (%)	51,3	52,7	51,1	51,2	51,4
Maschi (%)	48,7	47,3	48,9	48,8	48,6
Stranieri (%)	12,5	14,1	11,6	10,1	8,3
Età media (Anni)	43,6	45,8	43,7	44,3	44,2
Forze lavoro (%)	45,6	44,4	45,5	44,9	42
Non forze lavoro (%)	54,4	55,6	54,5	55,1	58
Tasso disoccupazione (%)	6,3	6,9	6,2	7,1	11,9
Reddito disponibile pro-capite (€)	20.399	22.435	20.089	19.709	17.527
Consumo pro-capite (€)	19.752	21.154	19.594	18.997	16.657

densità commerciale pari a 380 mq per mille abitanti, superiore a quella del solo comune di Verona, fermo a 180 metri quadrati. Nei prossimi anni sono previsti invece ulteriori 265mila mq di Gla (su tutti spiccano i progetti Ikea e Verona Porta

dovrebbe subire il calo maggiore (-15%), seguito da Le Corti Venete (-13%). I centri più periferici ad ovest di Verona perderanno meno visite. In particolare, si prevede che Porte dell'Adige registrerà un calo del 10% mentre La Grande Mela del 9 per

CENTRI COMMERCIALI (>= 10.000 mq GLA) E PROGETTI FUTURI PRESENTI NEL BACINO DI UTENZA DEL CENTRO ADIGEIO

Mappa	Insegna	PR	Comune	GLA (mq)	PdV (n)	Visitatori annui	Anno apertura	Distanza (minuti)
1	IKEA	VR	Verona	120.000	n.d.	-	2018/2019	4
2	VERONA PORTA SUD	VR	Verona	42.385	125	-	2018/2019	5
3	VERONA UNO	VR	S.Giovanni Lupatoto	40.000	80	5.800.000	1996	9
4	VERONA EST	VR	S.Martino Buon Albergo	14.450	79	1.000.000	1990	11
5	LE CORTI VENETE	VR	S.Martino Buon Albergo	31.558	75	4.900.000	2005	11
6	AUCHAN PORTE DELL'ADIGE	VR	Bussolengo	26.340	92	3.000.000	1994	12
7	LA GRANDE MELA	VR	Sona	52.000	120	8.000.000	1996	14
8	LA CERCOLA	VR	Verona	25.000	n.d.	-	2020	14
9	SAN BONIFACIO	VR	San Bonifacio	19.094	29	-	n.d.	16
10	EX ZUCCHERIFICIO	VR	San Bonifacio	14.000	n.d.	-	2019	17
11	SOAVE CENTER	VR	San Bonifacio	10.500	11	1.681.000	1993	17
12	AFFINITY	VR	Affi	25.800	69	3.525.000	n.d.	18
13	GRAND'AFFI SHOPPING CENTER	VR	Affi	25.254	83	3.000.000	1995	18
14	LE VELE	BS	Desenzano del Garda	30.000	39	2.500.000	2003	24
15	"IL LEONE DI LONATO (extension + 15.000 mq GLA)"	BS	Lonato del Garda	45.000	123	6.100.000	2007	24
16	LA ROCCA	BS	Lonato del Garda	15.000	16	500.000	2001	27
17	LA FAVORITA	MN	Mantova	23.600	40	3.000.000	1996	27
18	THE MOON	VR	Angiari	44.338	127	-	n.d.	28

cento. Le stime, elaborate dalla piattaforma UGeo by UrbiStat, sono valide a un anno dall'apertura di Primark ad Adigeo, prevista per l'estate 2017. Verona Uno manterrà una forte vocazione commerciale e d'intrattenimento grazie alla presenza

del multisala UCI e al format più ampio rispetto a quello di Adigeo. Porte dell'Adige sarà un centro di prossimità rilevante, con una food-court moderna (Riva dei Golosi), un'architettura fresca di ristrutturazione e una galleria *fully let* con la presenza di

primarie insegne nazionali e internazionali. Le Corti Venete rimarrà una location fortemente attrattiva grazie alla presenza trainante di Iper nel settore *grocery* e di Zara nel *fast fashion*. Ad ogni modo, La Grande Mela sarà il competitor più rilevante per la conquista della *pole position* nel panorama dello *shopping*, beneficiando della presenza di 120 negozi che integrano un'offerta commerciale completa e servizi ludico ricreativi (The Space Cinema). Adigeo avrà come assoluto punto di forza il *fashion mix* con insegne *mass premium* e i più importanti *brand del fast fashion*, e come fiore all'occhiello l'unico Primark del Veneto. Inoltre, propone l'offerta gastronomica più ampia e varia con 21 punti vendita dedicati al *food & beverage*. I punti di debolezza saranno con molta probabilità sia l'assenza di rilevanti servizi ludico ricreativi, come ad esempio il multisala, sia l'assenza di un grande negozio specializzato in articoli sportivi.

Lucio Orsini
Data Bank Senior Analyst presso Urbistat
lucio.orsini@urbistat.com