

MARKUP 280

Retail Real Estate

100

# FIUMARA

## strategia di restyling in 7 mosse

di

Roberto Pacifico - @RobertoPacific3

*Per migliorare l'immagine dell'entertainment centre genovese e rafforzarne l'identità, il restyling ha anche coinvolto uno degli attrattori, la Food Hall*



La prima delle 7 azioni è stata il ridisegno dei flussi di traffico pedonale all'interno delle gallerie, anche per eliminare le zone morte, caratterizzate da footfall inferiore alla media del centro. Fondamentale lo spostamento delle scale mobili

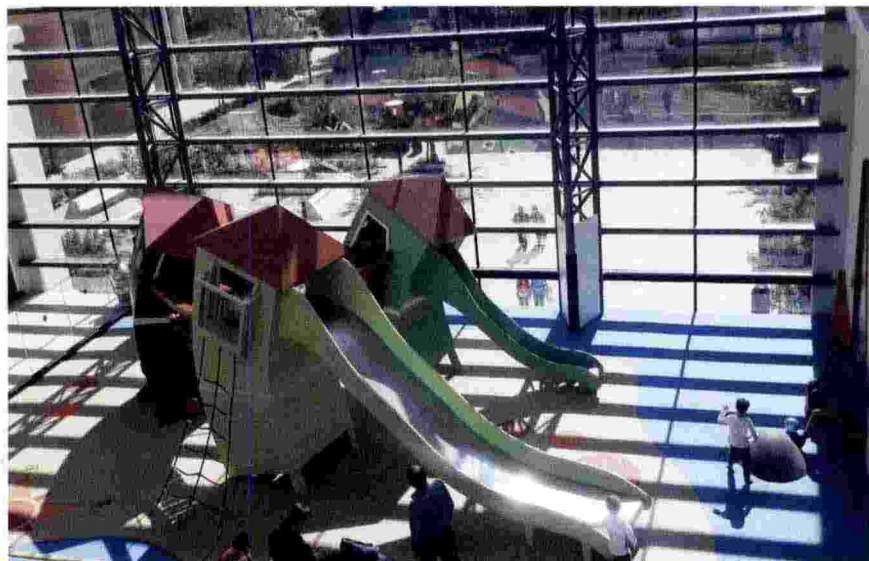
**F**iumara è uno degli storici centri commerciali di Genova, il più grande del capoluogo ligure, con 40.000 mq di Gla divisi tra il centro commerciale (24.900 mq e 105 negozi) e l'entertainment center (15.400 mq). La

sua riqualificazione si sviluppa su un processo di restyling articolato in 7 azioni (le 7 mosse per Fiumara) che intervengono non solo sul miglioramento della qualità estetica del centro, ma soprattutto sul suo funzionamento, per assicurare agli ospiti

## MARKUP 280

## Retail Real Estate

101



La rivisitazione della Food Hall è un altro dei tasselli fondamentali nel restyling di Fiumara. La nuova area ristorazione si pone, così, l'obiettivo di funzionare come una nuova ancora del centro, fruibile in tutti i principali momenti della giornata

(visitatori/clienti) un'esperienza di visita/acquisto (customer journey) completa in tutti i suoi aspetti di fruizione.

La prima mossa ridisegna i flussi di traffico pedonale all'interno delle gallerie commerciali, per renderli più fluidi ed eliminare le zone morte, caratterizzate da footfall inferiore rispetto alla media del centro. Fondamentale lo spostamento delle scale mobili dalla parte centrale della galleria principale a quelle periferiche, con il duplice risultato di agevolare la circolazione creando un loop tra piano terra e primo, e liberare dall'ingombro delle scale gli ingressi alla Food Hall. Un nuovo magnete (mossa 2) è previsto sulla balconata centrale del primo piano, con lo scopo di sostenere il flusso pedonale in assenza degli sbarchi delle scale mobili. Un altro tassello fondamentale della strategia per Fiumara è la rivisitazione

### Fiumara: professionisti coinvolti nel progetto di restyling e miglioramento

- Asset manager: Cbre Global Investors,
- Property manager: Cushman & Wakefield
- Progettisti restyling: Studio H2G e Planning,
- Project/cost management e direzione lavori generale: Società Progettazioni Integrali
- Progettista impianti condizionamento e direzione lavori: Esa Engineering
- Sicurezza e prevenzione incendi: Cogito Systems
- Assistenza su aspetti amministrativi e urbanistici: Ing. Camillo Corona
- General contractor restyling: **Moretti SpA**
- General contractor impianti condizionamento: Tonoimpianti srl

completa della Food Hall (mossa 3), differenziando il più possibile le tipologie di seduta, affinché la zona Food sia fruibile con modalità differenti nel corso dell'intera giornata: per esempio, fare colazione, leggere un libro sui divani, organizzare un pranzo di lavoro, una riunione informale o l'aperitivo con gli amici; sono solo alcuni dei modi in cui si può oggi utilizzare la Food Hall del centro, che nelle intenzioni dovrebbe funzionare come una vera e propria ancora all'interno del mall.

Non meno importante è la mossa 4 che ridisegna tutti gli accessi, su strada e dal parcheggio: il cliente/ospite comincerà la propria esperienza del centro a partire proprio dall'ingresso dove troverà ad accoglierlo tutti quegli elementi identitari e qualitativi di cui poi approfondirà l'esperienza nel corso della permanenza,

giugno\_2019



## MARKUP 280

## Retail Real Estate

102

## Risparmi con la nuova illuminazione

**Relamping Mall:** ha interessato coinvolto le parti comuni (galleria e servizi igienici) del centro commerciale e del centro divertimenti, e ha riguardato la sostituzione dei circa 1.600 apparecchi illuminanti esistenti, dotati di lampade di tipo fluorescente o a scarica, con circa 2.000 nuovi apparecchi illuminanti ad alta efficienza energetica dotati di sorgente luminosa led.

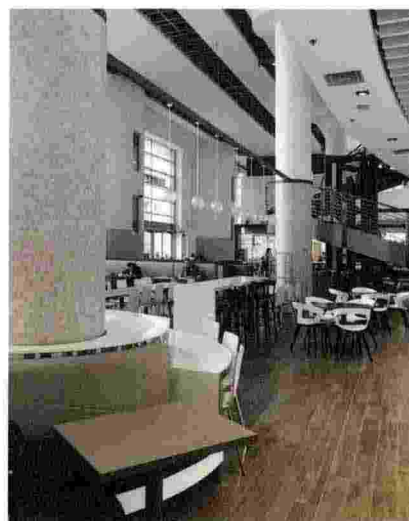
La potenza installata è passata dagli oltre 100 kW preesistenti ai 30kW attuali; i consumi annui scendono da 630.000kWh/anno a circa 185.000 kWh/anno con una riduzione dei consumi energetici per l'illuminazione pari a circa il 70% alla quale corrispondono circa 190.000 kg/anno di CO2 evitata.

**Relamping autorimesse:** l'intervento (in corso di esecuzione) interessa le autorimesse del centro commerciale e del centro divertimenti (parcheggio multipiano, autorimessa interrata del centro commerciale, autorimessa su due livelli del centro divertimenti) e prevede la sostituzione dei circa 1.800 apparecchi illuminanti esistenti dotati di lampade fluorescenti con altrettanti nuovi apparecchi illuminanti ad alta efficienza energetica dotati di sorgente luminosa led. La sostituzione, sostanzialmente "punto-punto", prevede un sensibile incremento dei livelli di illuminamento sulle rampe del multipiano, nelle zone di sbarco

delle stesse e sulle rampe di ingresso all'autorimessa interrata del centro commerciale.

La potenza installata passerà dagli oltre 105 kW attuali a circa 37kW, e i consumi annui scenderanno da 680.000 kWh/anno a 240.000 kWh/anno con riduzione dei consumi energetici per l'illuminazione pari a circa il 65%, alla quale corrispondono circa 190.000 kg/anno di minore immissione di CO2.

**Rinnovo impianti:** ha riguardato il sistema di produzione dell'energia frigorifera per la climatizzazione estiva delle parti comuni (galleria) del centro commerciale e del centro divertimenti, e ha previsto la sostituzione dei gruppi ad assorbimento esistenti con nuovi gruppi frigoriferi ad alta efficienza energetica, con alimentazione elettrica e condensazione ad acqua mediante torri evaporative. L'intervento ha previsto, inoltre, la sostituzione del sistema di controllo e gestione automatica dell'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) con un nuovo sistema basato su logiche di funzionamento che massimizzano sia il comfort climatico degli occupanti sia il rendimento energetico del sistema impiantistico. Tale intervento ha ridotto i consumi energetici per la climatizzazione estiva pari a circa il 60% alla quale corrispondono oltre 800.000kg/anno di CO2 evitata.



attraverso gli elementi di arredo posti lungo i corridoi (amenities - mossa 5), e la costruzione di un ambiente favorevole allo shopping (mossa 6): visibilità dei negozi, progettazione illuminotecnica, utilizzo di materiali di qualità, servizi, fino alle toilette e alle aree relax.

Per concludere, la mossa 7: il programma di entertainment. Oggi, i centri commerciali, per contrastare la concorrenza del commercio online non possono fare a meno di imporsi come luoghi di intrattenimento. Questo naturalmente può avvenire in modi differenti, dalla spettacolarizzazione e messa in scena dello shopping, all'introduzione, all'interno del centro, di funzioni di intrattenimento (eventi, presentazioni, ecc). Nel caso di Fiumara, viene coinvolto il più possibile l'Entertainment Centre esistente, ridisegnando completamente la piazza centrale e l'ingresso per mantenere la continuità con l'identità e l'aspetto del centro commerciale, e immaginando l'offerta della ristorazione come fattore coinvolgente potesse della piazza. 