



ALL U NEED

Urban Hub

Il quartiere indoor delle nuove generazioni

PROGETTO PILOTA - Tradate (VA)

Format urbano replicabile per lo sviluppo di hub dedicati ai giovani

ALEXQUARE URBAN HUB
DOSSIER DI PROGETTO

Aprile 2026

www.alexquareurbanhub.it
info@alexquareurbanhub.it

Founder & Concept creator
VALERIA CASU

Sommario

Visione e posizionamento del progetto.....	4
Identità del progetto	5
Location e bacino di attrazione.....	6
Il progetto pilota di Tradate - il format replicabile...	8
Il Concept: un quartiere indoor	9
Il punto di vista dei giovani	10
Dimensioni del progetto.....	12
Modello di utilizzo.....	13
Modello economico: struttura dei ricavi	14
Modello economico: struttura dei costi operativi....	15
Sintesi economica e scenari di sviluppo.....	16
L'operazione immobiliare	17
Conclusioni e opportunità di sviluppo	19



ALL YOU NEED

VISIONE E POSIZIONAMENTO DEL PROGETTO

- L'**Alexquare (AXQ)** è un **Urban Hub**, uno spazio urbano multifunzionale dedicato alle nuove generazioni, progettato per giovani tra i **12 e i 25 anni**.
- Il progetto nasce dall'osservazione di un vuoto sempre più evidente nelle città contemporanee: mentre l'offerta di servizi e spazi dedicati a bambini, famiglie e adulti è ampiamente sviluppata, risultano ancora limitati gli ambienti fisici pensati in modo specifico per adolescenti e giovani adulti, pur rappresentando una componente significativa della popolazione.
- A questa esigenza si affianca l'osservazione di un modo di vivere sempre più fluido, in cui sport, socialità, studio, creatività e tempo libero non sono esperienze separate, ma dimensioni che si intrecciano nella quotidianità.
- L'**Alexquare** prende forma da queste considerazioni. È un **concept contemporaneo e originale**, un luogo in cui **sport urbano e attività commerciali dedicate al mondo giovanile** definiscono il cuore del progetto, affiancati da **socialità, creatività, studio ed eventi** all'interno di un ambiente concepito come un quartiere indoor.
- **AXQ** non è un centro ricreativo ma **un nuovo format urbano multifunzionale replicabile** a forte componente sportiva e commerciale, concepito come un ecosistema di funzioni complementari orientato alla frequentazione costante, alla sostenibilità gestionale e valorizzazione immobiliare.
- Il primo sviluppo di **Alexquare Urban Hub** è previsto a **Tradate (VA)**, dove il progetto aveva già ricevuto un primo riscontro positivo da parte della precedente amministrazione comunale. Tradate si configura quindi come **Comune pilota** nel quale il format possa essere testato e validato in scala reale, con l'obiettivo di una successiva replicazione in altre location con caratteristiche territoriali simili.



IDENTITÀ DEL PROGETTO

Alexquare è un **format urbano dedicato alle nuove generazioni**, che integra in un unico luogo sport, attività commerciali, socialità, studio, creatività e servizi.

Scheda sintetica del progetto pilota	
Location	Tradate (VA)
Superficie complessiva area	8.000 mq
Superficie coperta prevista	3.400 mq
Bacino potenziale 12-25 anni entro 20 km	55.000
Presenze stimate giornaliere	400
Presenze stimate annue	140.000
Investimento complessivo stimato	~ € 5.000.000
Componente immobiliare stimata	~ € 4.300.000
Canone annuo di locazione sostenibile	€ 170.000 - € 180.000
Rendimento immobiliare stimato	4% - 4,5%

Il valore strategico del progetto risiede nell'integrazione, all'interno di una struttura di forte identità, di funzioni diversificate capaci di generare una frequentazione continuativa, attivare servizi complementari e inserirsi in una logica di sviluppo replicabile anche in altri territori.

Elementi chiave del progetto	
Concept	Urban Hub indoor per giovani
Stato del progetto	• terreno individuato • primo riscontro positivo della precedente amministrazione comunale • dossier completo
Partner ricercati	• Sviluppatore immobiliare • Operatore gestionale
Founder & Concept creator	Ideazione e sviluppo del concept Alexquare, tutela dell'identità del format e delle linee strategiche del progetto

LOCATION E BACINO DI ATTRAZIONE

Il progetto pilota di **Alexquare Urban Hub** è stato sviluppato nel comune di **Tradate (VA)**, in Lombardia, su una location individuata lungo l'asse della SP233 Varesina, uno dei principali collegamenti tra l'area varesina e l'area metropolitana milanese.

La location presenta diversi elementi favorevoli sotto il profilo dell'accessibilità e della vicinanza del target di riferimento:

- presenza di numerosi istituti scolastici nel territorio
- vicinanza alla stazione ferroviaria di Tradate
- buona accessibilità pedonale e ciclabile per i giovani residenti
- collegamenti rapidi con i principali centri urbani del territorio

Queste caratteristiche rendono la location particolarmente adatta allo sviluppo di uno spazio urbano dedicato ai giovani e facilmente accessibile attraverso i principali sistemi di mobilità locale.

L'analisi del bacino di attrazione (fonte: ISTAT dati demografici aggiornati 1 genn. 2026) evidenzia un'area di riferimento articolata su due livelli territoriali.

- **Bacino primario - raggio 10 km**
popolazione complessiva: circa **120.000 abitanti**
popolazione target 12-25 anni: circa 20.000 giovani

Questo bacino rappresenta il mercato locale più immediato e facilmente raggiungibile per frequentazioni quotidiane o settimanali.

- **Bacino esteso - raggio 20 km**
popolazione complessiva: circa **350.000 abitanti**
popolazione target 12-25 anni: circa 55.000 giovani

Entro un raggio di circa 20 km il bacino di riferimento si estende includendo diversi centri urbani rilevanti del territorio:

- Varese
- Saronno
- Gallarate
- Busto Arsizio
- Cassano Magnago

Questo bacino territoriale evidenzia un **mercato potenziale ampio** e coerente con la dimensione prevista del progetto.



Considerando un tasso di penetrazione compreso tra il 3% e il 6% della popolazione giovanile di riferimento, è possibile stimare un numero di **utenti abituali compreso tra circa 1.600 e 3.300 giovani**.

Assumendo una frequenza media di visita compresa tra 1,2 e 1,5 accessi settimanali per utente, il progetto **Alexquare Urban Hub** potrebbe generare:

- **tra 2.000 e 5.000 presenze settimanali**
- **equivalenti a circa 300-700 presenze giornaliere.**

DAL BACINO POTENZIALE ALLE PRESENZE STIMATE



Le stime evidenziano quindi un potenziale di frequentazione coerente con l'ipotesi di circa 400 presenze medie giornaliere assunta come riferimento per il dimensionamento e per le successive valutazioni economiche del progetto.

IL PROGETTO PILOTA DI TRADATE – IL FORMAT REPLICABILE

Il progetto di Tradate rappresenta la prima applicazione concreta del format **Alexquare Urban Hub** e nasce come **progetto pilota** destinato a testare e validare un nuovo modello di spazio urbano dedicato ai giovani.

L'obiettivo del progetto non è quindi soltanto la realizzazione di una singola struttura locale, ma la definizione di **un modello replicabile**, in grado di essere adattato a diversi contesti territoriali con caratteristiche demografiche e urbane comparabili.

Il progetto pilota costituisce quindi **un prototipo operativo** in scala reale, che consente di:

- affinare il format architettonico e funzionale
- consolidare il modello gestionale delle attività
- verificare i livelli di frequentazione e utilizzo degli spazi
- dimostrare la sostenibilità economica del progetto.

Una volta validato attraverso il progetto pilota di Tradate, il format **Alexquare Urban Hub** potrà essere adattato e replicato in altri contesti urbani con caratteristiche simili.

CRITERI PER LA REPLICABILITÀ DEL FORMAT



Questa impostazione apre la possibilità di sviluppare nel tempo **una rete di Urban Hub Alexquare**, mantenendo un'identità comune e adattando il format alle specificità dei diversi territori.

IL CONCEPT: UN QUARTIERE INDOOR

L'**Alexquare Urban Hub** è uno spazio urbano dedicato alle nuove generazioni ed è organizzato come un **piccolo quartiere indoor** in cui diverse attività convivono e interagiscono all'interno di un unico ambiente.



L'obiettivo del progetto è creare uno spazio dinamico e multifunzionale, un ecosistema capace di combinare più ambiti pensati specificamente per i giovani.

Il concept integra dunque sei principali ambiti funzionali:

- **Urban Sport**
spazi dedicati alle discipline sportive urbane e alle attività fisiche, come skateboarding, parkour, boulder, fitness, street dance e altre discipline emergenti
- **Social & food**
aree informali di incontro e socialità con bar, ristorazione veloce e spazi pensati per favorire la permanenza e l'aggregazione

- **Studio & smart work**
ambienti per lo studio individuale e il lavoro di gruppo, utilizzabili durante le ore diurne da studenti e giovani lavoratori
- **Creatività & gaming**
spazi dedicati alla produzione musicale, al gaming e ad altre forme di espressione creativa e digitale
- **Retail & servizi**
negozi streetwear e accessori moda, e servizi dedicati al mondo giovanile
- **Eventi & community**
spazi per contest sportivi, eventi culturali, attività musicali, incontri e feste dedicate alla community giovanile

L'organizzazione dello spazio è strutturata attorno a **una** piazza centrale, che rappresenta il cuore sociale dell'Alexquare Urban Hub.

La piazza non è soltanto uno spazio di distribuzione tra le diverse funzioni, ma un luogo da vivere, con una propria identità capace di diventare un punto di riferimento per la community.

La sua posizione centrale connette le diverse attività, favorisce le relazioni e aumenta il tempo di permanenza degli utenti, elemento rilevante per la sostenibilità del progetto.

IL PUNTO DI VISTA DEI GIOVANI

Le nuove generazioni cercano luoghi in cui poter incontrare amici, praticare attività, esprimere interessi e sentirsi parte di una comunità. Tuttavia, nel territorio queste opportunità risultano spesso frammentate tra spazi diversi e poco integrati tra loro.

Alexquare Urban Hub nasce proprio dall'interpretazione di queste esigenze.

Per comprendere il valore del progetto è utile osservarlo dal punto di vista dei giovani a cui è destinato.

- **Attività fisica più libera e dinamica**
Oggi molte opportunità di fare attività fisica sono legate a sport strutturati o alle palestre tradizionali. Molti giovani cercano invece modalità di movimento più libere, dinamiche e meno formali, legate agli urban sport e ad attività praticate anche come momento di socialità.

- **Un luogo dove incontrare persone**

Per incontrare amici o conoscere persone nuove spesso le alternative sono limitate ai soliti locali, alle feste o alle uscite occasionali. I giovani sentono l'esigenza di spazi dove poter incontrare persone in modo spontaneo, attraverso attività condivise e interessi comuni.

- **Scoprire e coltivare nuove passioni**

Per sviluppare un interesse è necessario individuare prima ciò che appassiona e poi cercare singolarmente corsi o strutture diverse. Un luogo che permetta di sperimentare attività differenti nello stesso spazio può facilitare la scoperta di nuove passioni e far emergere talenti.

- **Sentirsi parte di una community**

Molti luoghi frequentati quotidianamente, casa, scuola, locali o spazi di passaggio, non generano un vero senso di appartenenza. I giovani cercano ambienti in cui potersi sentire parte di una community, crescere insieme ad altri e contribuire alla vita di uno spazio condiviso.

- **Un quartiere dove trovare tutto**

Nella vita quotidiana i punti di riferimento urbani sono spesso separati: la piazzetta, il bar sotto casa, la biblioteca per studiare, la palestra, il locale dove incontrare gli amici. L'idea di **Alexquare** nasce anche da una domanda semplice: è possibile riunire queste funzioni in un unico luogo, come in un piccolo quartiere dedicato ai giovani?



DIMENSIONI DEL PROGETTO

Il progetto **Alexquare** prevede lo sviluppo di un'area complessiva di circa 8.000 mq all'interno della quale è prevista la realizzazione di una struttura coperta di 3.400 mq circa, articolata su tre livelli, con un'altezza massima di circa 10 metri.

La planimetria riportata di seguito illustra a livello concettuale l'organizzazione degli spazi interni e la distribuzione delle principali funzioni dell'**Alexquare**.



Il dimensionamento delle diverse aree funzionali rappresenta la base per la valutazione dell'utilizzo degli spazi e per la stima delle potenzialità economiche delle singole attività.

Area funzionale	Superficie
Urban sport park	1200 mq
La piazza	490 mq
Food & Beverage, retail sport e streetwear	270 mq
Studio & smart work	130 mq
Gaming / Musica / Shooting	160 mq
Centro estetico	50 mq
Area eventi	350 mq
Uffici	150 mq
Spogliatoi, reception, servizi, depositi, locali tecnici e collegamenti	600 mq
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	3.400 mq

MODELLO DI UTILIZZO

La sostenibilità del progetto **Alexquare Urban Hub** è strettamente legata alla capacità del centro di generare una frequentazione costante nel tempo.

Sulla base del bacino territoriale e dei livelli di frequentazione stimati, il modello assume come scenario di riferimento circa **400 presenze medie giornaliere**, equivalenti a circa **140.000 presenze annue**, considerando un'apertura di 350 giorni all'anno.

Lo scenario è stato definito su base prudenziale tenendo conto delle diverse tipologie di attività presenti nel centro e dei relative livelli di utilizzo.

MODELLO DI UTILIZZO



DISTRIBUZIONE FUNZIONALE DELLA FREQUENTAZIONE



La presenza quotidiana di un flusso stabile di utenti contribuisce a:

- rafforzare il valore commerciale e immobiliare della struttura
- sostenere l'utilizzo continuativo delle diverse funzioni
- favorire lo sviluppo di una community giovanile stabile
- sostenere l'equilibrio economico delle diverse attività presenti nel centro.



MODELLO ECONOMICO: struttura dei ricavi

Sulla base dei flussi di frequentazione stimati e della distribuzione delle presenze nelle diverse aree dell'**Alexquare**, è stata elaborata una struttura di ricavi diversificata, capace di valorizzare le differenti funzioni presenti all'interno dell'hub.

Il modello economico dell'**Alexquare** si fonda su una combinazione di attività sportive, commerciali e di servizio che generano ricavi complementari e contribuiscono alla sostenibilità complessiva del progetto.

Le stime di ricavo per settore sono riportate nella tabella seguente (percentuali arrotondate).

Settore	Descrizione	Ricavi annui (€)	%
Food & Beverage	Bar, pizzeria al taglio, panini, gelateria self service	€ 538.500	34%
Abbonamenti sport	Corsi, abbonamenti park, ingressi singoli	€ 400.000	25%
Retail sport e streetwear	Vendita attrezzature, streetwear, accessori moda	€ 253.000	16%
Centro estetico	Trattamenti estetici, nail art, tatuaggi	€ 185.500	12%
Gaming / Musica / Shooting	Postazioni gaming, sale prova, studio shooting	€ 96.000	6%
Eventi	Compleanni, lauree e altri eventi nelle 2 sale	€ 51.500	3%
Iscrizioni	Accesso a tutti gli spazi dell'AXQ	€ 49.500	3%
TOTALE RICAVI ANNUI		€ 1.574.000	100%

La distribuzione dei ricavi evidenzia un **modello diversificato**, nel quale **Food & Beverage e attività sportive** rappresentano i principali driver di fatturato affiancati da attività complementari che ampliano le fonti di ricavo.

MODELLO ECONOMICO: struttura dei costi operativi

Sulla base delle attività previste è stata elaborata una previsione dei principali costi operativi necessari alla gestione dell'**Alexquare Urban Hub**.

La struttura dei costi considera sia i costi di esercizio delle singole attività sia i costi di struttura necessari al funzionamento complessivo del centro.

- **Personale operativo.**

La gestione dell'**Alexquare** prevede una struttura organizzativa composta da personale dedicato alle principali aree operative del centro (sport, food & beverage, retail, servizi e gestione generale). La dimensione della struttura è stimata in circa **27 addetti** tra personale operativo e funzioni di coordinamento.

- **Costi di struttura e gestione**

Comprendono: direzione, amministrazione, marketing e comunicazione, oltre a sicurezza, assicurazioni, utenze e manutenzione ordinaria degli spazi comuni.

- **Costi diretti delle attività**

Comprendono: materie prime per il settore food & beverage; materiali professionali per il centro estetico; manutenzione delle attrezzature sportive; hardware e licenze per le attività creative e gaming; consumi variabili e servizi tecnici.

Settore	Descrizione	Costi annui (€)
Urban sport park	Personale area sportiva, manutenzione e assicurazioni	€ 250.000
Food & Beverage	Personale bar e cucina, materie prime, materiali di consumo, energia e manutenzione	€ 394.000
Eventi	Personale occasionale, pulizie e gestione spazi per feste ed eventi	€ 7.000
Gaming / Musica / Shooting	Gestione tecnica, hardware e strumenti musicali, licenze software	€ 43.000
Retail sport e streetwear	Personale di vendita, acquisto merce e gestione negozio	€ 196.000
Centro estetico	Personale e collaborazioni professionali, materiali e prodotti	€ 145.000
Costi di struttura e gestione	Direzione, amministrazione, marketing, sicurezza, assicurazioni	€ 230.000
TOTALE COSTI ANNUI		€ 1.265.000

La struttura dei costi evidenzia un modello operativo dimensionato in modo coerente con la scala del progetto e con i flussi di frequentazione stimati, rappresentando uno degli elementi fondamentali per la sostenibilità economica dell'**Alexquare Urban Hub**.

SINTESI ECONOMICA DEL PROGETTO E SCENARI DI SVILUPPO

Sulla base delle stime elaborate, il progetto genera ricavi annui stimati pari a circa **€1.574.000**, a fronte di costi operativi pari a circa **€1.265.000**.

Il risultato operativo annuo stimato è quindi di circa **€309.000**, corrispondente a un margine operativo di circa il **20%**.

SINTESI ECONOMICA DEL PROGETTO



Le previsioni economiche sono state elaborate su base prudenziale e tengono conto di livelli di frequentazione coerenti con il bacino territoriale di riferimento.

In presenza di livelli di utilizzo superiori alle ipotesi iniziali, il modello operativo dell'**Alexquare** presenta ulteriori margini di crescita sia in termini di ricavi sia di redditività.

La tabella seguente riassume due possibili scenari di sviluppo del progetto in funzione dei livelli di frequentazione del centro.

Scenario	Presenze giorno	Ricavi annui (€)	Margine
Scenario prudenziale	350 - 400	€ 1.500.000 - € 1.600.000	20%
Scenario di sviluppo	450 - 500	€ 1.800.000 - € 2.000.000	25%

Il margine operativo generato dalla gestione costituisce la base economica su cui si fonda la sostenibilità complessiva del progetto e la capacità della società di gestione di riconoscere alla proprietà immobiliare un canone di locazione stabile nel tempo.

La diversificazione delle attività previste all'interno dell'**Alexquare** (sport urbani, food & beverage, retail, eventi e servizi) contribuisce inoltre a ridurre la dipendenza da una singola fonte di ricavo, rafforzando la stabilità economica del modello gestionale.

L'OPERAZIONE IMMOBILIARE

L'investimento complessivo stimato per la realizzazione del progetto pilota **Alexquare** è pari a circa € 5.000.000.

La principale componente dell'investimento riguarda la realizzazione della struttura immobiliare, alla quale si aggiungono l'acquisto del terreno, gli oneri urbanistici e i costi necessari per l'allestimento delle diverse aree operative del progetto.

All'interno dell'investimento complessivo, la componente strettamente immobiliare (terreno, costruzione e oneri urbanistici) rappresenta un valore stimato pari a circa €4.300.000, come riportato nella tabella seguente.

Voce	Importo
Costruzione immobile (circa 3.400 mq)	€ 3.500.000
Terreno	€ 500.000
Oneri di urbanizzazione e contributi edilizi	€ 300.000
Arredi, attrezzature sportive e allestimenti funzionali	€ 700.000
TOTALE INVESTIMENTO STIMATO	€ 5.000.000
TOTALE OPERAZIONE IMMOBILIARE	€ 4.300.000

L'operazione **Alexquare** può essere strutturata distinguendo la componente **immobiliare** da quella **operativa**.

- **Componente immobiliare**
Una società immobiliare o uno sviluppatore si occupa dell'acquisto del terreno e della realizzazione dell'edificio assumendo la proprietà dell'immobile
- **Componente gestionale**
Una società gestionale si occupa dell'organizzazione e della conduzione delle attività presenti all'interno dell'**Alexquare Urban Hub**, tra le quali sport, food & beverage, retail, eventi e servizi.

Le due componenti, pur mantenendo ruoli distinti, risultano strettamente integrate all'interno dello stesso modello economico. La società di gestione utilizza gli spazi dell'**Alexquare** per lo svolgimento delle attività sportive, sociali e commerciali, riconoscendo alla proprietà immobiliare un canone di locazione.

Questa impostazione consente di valorizzare al meglio le diverse competenze coinvolte nel progetto e di distribuire in modo più efficiente responsabilità operative e investimento immobiliare, garantendo al tempo stesso un equilibrio tra sostenibilità della gestione e rendimento della proprietà.

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE



Sulla base delle previsioni economiche della gestione del centro, è stato stimato per **Alexquare** un **canone annuo di locazione sostenibile compreso tra €170.000 e €180.000**, valore compatibile con il margine operativo stimato.

Questo livello di canone costituisce il riferimento economico per la valutazione dell'operazione immobiliare e per la determinazione del rendimento dell'investimento.

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE



Sulla base dell'investimento immobiliare stimato e del canone annuo sostenibile, l'operazione consente di stimare un rendimento immobiliare compreso tra il **4% e il 4,5% annuo**.

CONCLUSIONI E OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO

- **Alexquare Urban Hub** è uno spazio urbano dedicato alle nuove generazioni, progettato per diventare **un punto di riferimento stabile per la vita sociale e culturale dei giovani** del territorio integrando sport, socialità, creatività e attività commerciali in un unico luogo
- **Le analisi di frequentazione ed economiche** elaborate assumono come scenario di riferimento circa **400 presenze giornaliere**, pari a circa **140.000 presenze annue** delineando un modello gestionale in grado di sostenerne la struttura economica
- Sulla base dell'investimento immobiliare e del canone annuo sostenibile stimati, il rendimento immobiliare indicativo è **compreso tra il 4% e il 4,5%**.
- Il primo sviluppo di **Alexquare Urban Hub** è previsto a Tradate, dove il progetto aveva ricevuto un **primo riscontro positivo da parte della precedente amministrazione comunale**. Tradate si configura quindi come **Comune pilota** per la validazione del format in scala reale.
- Una volta validato, il format potrà essere **adattato e replicato in altri contesti urbani con caratteristiche territoriali simili**, aprendo nel tempo la possibilità di sviluppare una rete di **Alexquare Urban Hub**.
- Il progetto **Alexquare** presenta alcuni elementi distintivi sotto il profilo territoriale, gestionale e immobiliare:
 - bacino di utenza giovanile significativo
 - modello gestionale orientato a una frequentazione continuativa
 - diversificazione delle attività e delle fonti di ricavo
 - integrazione tra componente immobiliare e componente gestionale
 - potenziale di sviluppo e replicabilità del format
 - limitata presenza di competitor diretti con un format comparabile

SINTESI DEL PROGETTO

DAL PROGETTO PILOTA ALLO SVILUPPO DI UNA RETE DI ALEXQUARE URBAN HUB



Alexquare Urban Hub è un **format** sviluppabile attraverso la collaborazione tra **operatori immobiliari, operatori gestionali e istituzioni locali**, integrando in un unico progetto sostenibilità gestionale, sviluppo immobiliare e valore per il territorio.