

Retail. Critiche ai tempi delle amministrazioni locali

Focus sulle ex caserme e sull'offerta sportiva

Caratterizzate da un rischio contenuto, le operazioni frutto di alleanza tra pubblico e privato sono facilmente finanziabili: se prendessero piede risuonerebbero positivamente sull'immobilismo creditizio che penalizza anche il retail real estate. «La componente commerciale è da sempre forte nelle operazioni di rilancio urbano - ricorda Pietro Malaspina, presidente del **Consiglio nazionale dei centri commerciali** (Cncc) -. Quando questa è il frutto di un intervento unitario e programmato, la pubblica amministrazione ottiene, tra l'altro, il massimo dei benefici per la comunità». Eppure, prosegue Malaspina, l'interlocutore pubblico dimentica «la possibilità di utilizzare l'elemento commerciale come chiave di decollo per le operazioni di sviluppo e di rilancio dei territori».

Gli esempi sono rari ma apprezzabili come nel caso dell'operazione Portello, con le componenti residenziale e commerciale, che, a Milano, ha creato una polarità nuova ed equilibrata saldando aree dismesse. Oppure quello della Freccia Rossa (Brescia), rea-

lizzato su un'area abbandonata da 15 anni avvicinando un quartiere nuovo al centro città.

L'Italia avrebbe buone opportunità per rendere fruttuosa questa partnership, nota Mario Taccini, amministratore delegato di **Cbre-Espansione Commerciale**. Basti pensare ai chilometri di waterfront che caratterizzano la nostra penisola. Ma manca il quadro di riferimento sistemico: l'obiettivo deve avere senso per tutti ed essere ad ampio respiro. Residenzialità, servizi, infrastrutture sono gli aspetti che insieme a quello commerciale rendono il progetto organico e integrato proprio come nei casi esteri più esemplari. «La sensazione però - continua Taccini - è che manchi il disegno complessivo di carattere generale e pubblico e che, oltretutto, la Pa abbia una carenza di professionalità adeguate al dialogo con gli addetti ai lavori».

«In effetti - nota Renato Cavalli, amministratore delegato di **Prassi Cop**, la pubblica amministrazione è contemporaneamente stimolo e freno, attraverso mille procedure e tempisti-

che interminabili, per i progetti di sviluppo commerciale». Quello degli orari di apertura, ad esempio, è visto come uno dei fronti di ostruzionismo. I piani di dialogo sono però tanti.

Se l'ente pubblico ha una proposta ricca di contenuti, come potrà avvenire con le dismissioni delle caserme programmate dal ministero della Difesa, «la partnership - nota Cavalli - è più facile. In tutti gli altri casi l'ente svolge il mero ruolo di regolatore dell'iniziativa privata».

Se Taccini mette in discussione anche l'adeguatezza degli operatori del retail italiano a giocare una partita di alto livello, Ermano Niccoli, ceo di **Corio Italia**, sostiene che la categoria non è stata probabilmente chiara sui modelli di riferimento, nei quali la vendita è solo un aspetto. La sua esperienza lo porta a citare il caso del Centro commerciale Campania di Marcianise dotato di un'area di intrattenimento attrezzata in modo professionale per ospitare eventi di ogni tipo, spesso gratuiti. L'effetto traino determinato sul territorio ha stimolato il lan-

cio di offerta prima inesistente sul fronte del tempo libero. «Il modello adottato - continua Niccoli - è quello testato con Le Gru di Grugliasco (Torino) nel quale avevamo proposto per la prima volta il Gru Village con un mese e mezzo di intrattenimento estivo di alto livello e trasversale».

L'ultima frontiera per l'Italia è l'abbinamento della piattaforma commerciale a quella sportiva. Ci ha provato **Foruminvest**, a Teramo, realizzando un anno e mezzo fa uno stadio polivalente, tre stelle Uefa, contiguo a una grande superficie commerciale (30 mila mq). La società aspetta l'ok per ripetere l'esperienza a Sestri Ponente (Genova), vicino all'aeroporto. «Quello di Teramo è un esempio di sinergia positiva tra real estate e pubblica amministrazione - precisa l'amministratore delegato Marco Mutti -. Il Comune ha incassato tasse di urbanizzazione e l'Ici oltre a ritrovarsi in dotazione uno stadio nuovo. Lo abbiamo realizzato in 14 mesi. Ce ne sono voluti di più, 18, per ottenere i permessi».

Ma. Ca.