

Roberto Bramati, Presidente Spazio Futuro Group

L'apertura de IL CENTRO ad Arese induce a pensare che il peggio sia passato

GLI OPERATORI DELLA FILIERA DEL RETAIL REAL ESTATE TORNANO A MANIFESTARE UN CAUTO OTTIMISMO, ET POUR CAUSE; NIENTE PUÒ ESSERE COME PRIMA, MA STATO DELL'ARTE E SCENARI SONO CONFORTANTI



Sulla recente inaugurazione de IL CENTRO, sviluppato dal Gruppo Finiper ad Arese, nell'hinterland milanese, sull'area dell'ex Alfa Romeo, acquisita all'uopo negli Anni Novanta (a proposito di time to market...) sono stati versati fiumi d'inchiostro, non soltanto da parte della stampa specializzata. L'aspetto dimensionale è cospicuo (la GLA supera i 90.000 mq, ospitando oltre 200 brand); e siamo in presenza di una realizzazione improntata a standard d'eccellenza, con un quoziente d'innovazione particolarmente elevato e una cura del dettaglio che riflette la ben nota vocazione al perfezionismo del patron Marco Brunelli (*chapeau!*).

Per dirla con Davide Padoa, Ceo di Design International, studio globale di architettura, consulenza e progettazione, con competenze specialistiche nel settore dell'architettura di design per il retail, cui Spazio Futuro Group è legato da un rapporto di partnership: "IL CENTRO ha trasformato la vecchia sede dell'Alfa Romeo da una fabbrica di macchine a una fabbrica di esperienze, con il più grande numero di insegne mai realizzato in Italia in una galleria porosa, in cui spazi interni ed esterni vivono simultaneamente. Disegnarlo è stato come dipingere una città, con le abitudini e i gusti dei suoi cittadini in mente". Le soluzioni architettoniche adottate balzano immediatamente all'occhio: il concept di "piazze sequenziali" e il sistema di edifici dentro l'edificio, ovvero "Palazzi", andando oltre il concetto

tradizionale di vetrina bidimensionale, richiamano l'ambito cittadino e offrono percorsi stimolanti.

Tra gli elementi salienti, si segnalano, ai lati opposti della struttura, la Fashion Court (ove spicca l'esordiente Primark) e il Marketplace, in cui il fronte Iper si affaccia su una larga piazza ottagonale con i prodotti del fresco e la piazza del centro commerciale entra nell'Iper attraverso un lungo porticato; con una piazza sovrastante dedicata alla ristorazione che meriterebbe una trattazione a parte.

L'intero complesso è stato progettato secondo rigorosi criteri di risparmio energetico e bio-sostenibilità, in linea con gli standard promossi dal U.S. Green Building Council, al fine di ottenere la certificazione LEED di livello Gold.

Prospettive di sviluppo

Spazio Futuro Group si è occupato del pilotage e dei servizi complementari, organizzando, gestendo ed eseguendo, *in toto* oppure *pro quota*, cioè in forma organica o modulare, una serie di attività di utilità generale per gli operatori bisognosi di un supporto tecnico in riferimento alle singole realizzazioni. E attraverso una società *ad hoc* ha curato l'allestimento di oltre 30 punti vendita. Aver visto IL CENTRO crescere giorno dopo giorno è per noi motivo di orgoglio. Al netto della nostra legittima soddisfazione, vogliamo qui svolgere alcune brevi considerazioni di carattere generale.

Gli anni delle vacche magre hanno ef-

fettuato una selezione spietata, ma non tutto il male è venuto per nuocere.

Oggi, malgrado le persistenti difficoltà dovute alla congiuntura economico-finanziaria, il mondo dei centri commerciali sembra finalmente essere ripartito, su basi rinnovate. Le affluenze sono costanti, mentre i fatturati sono tornati a mostrare il segno più.

L'inaugurazione de IL CENTRO (per inciso, fully let, con canoni commisurati al potenziale di business e parecchi aspiranti tenant in lista d'attesa) può essere considerata una pietra miliare, arricchendosi di una valenza simbolica: è insomma la rondine che fa primavera. E altri progetti significativi sono *in itinere*.

Citiamo almeno Scalo Milano, con i suoi 60.000 mq di Gla al servizio di un mix merceologico innovativo, con 300 insegne, in fase di costruzione a Locate di Triulzi, a sud di Milano. La pipeline progettuale complessiva è quantificata in 500.000 mq: vedremo quanti ne saranno effettivamente realizzati, ma la stasi determinata dall'esplosione della crisi può ormai dirsi superata.

C'è poi un altro filone meritevole della massima attenzione, che riguarda la riqualificazione dei numerosi centri funzionalmente obsoleti che vivacchiano ai margini della scena.

Se alcuni sono difficilmente recuperabili, vista la loro palese inadeguatezza a fronte delle mutate condizioni di un mercato in evoluzione, il refurbishment di molti di questi fornirebbe un importante stimolo alla crescita. **S**