



Febbre da centri commerciali gli investitori puntano l'Italia lo shopping è un euro-affare

**SONO ARRIVATI PERSINO
DALLA SVIZZERA
PER L'APERTURA
DI ARESE SHOPPING CENTER
UNO DEI PIÙ IMPONENTI
MALL DEL CONTINENTE
E LA GRANDE DISTRIBUZIONE
BALZA IN CIMA ALLA LISTA
DELLE PREFERENZE
DEI MARCHI**
Paola Jadeluca

Dieci chilometri di coda e lo svincolo dell'A8 chiuso: il primo weekend di apertura di Arese Shopping Center, uno dei più grandi mall d'Europa, ha scatenato gli amanti dello shopping ma anche tante polemiche. Sono arrivati persino dalla Svizzera i consumatori per assicurarsi un un gioco Lego per i figli, un vestito Primark per la mamma, e un posto a tavola al Kfc, Kentucky fried chicken, la catena americana di fast food a base di pollo fritto che ha sferzato l'attacco al mercato italiano dove vuole aprire più di 100 punti in pochi anni.

Il primo weekend di di Arese Sc ha coinciso con il referendum sulle trivelle petrolifere, e non sono mancate le critiche contro chi ha preferito fare la coda per addentare un cosciotto di pollo piuttosto che andare a votare.

«Un albero, le panchine, i negozi e la piazz

za, poi di seguito ancora un albero, le panchine, i negozi e un'altra piazza»: Davide Padoa, Ceo di Design International, spiega l'innovativo concetto di Arese Shopping Center, che porta la sua firma, insieme a quella di Michele De Lucchi e Arnaldo Zappa.

Nella vecchia sede dell'Alfa Romeo è sorta «una fabbrica di esperienze»: «Non volevamo il lungo vialone come gli Champs-Élysées, ma un sistema di piazze, ciascuna con una propria identità», spiega Padoa. La scala mobile centrale - proprio di fronte a Primark, la catena chic&cheap che ha scelto Arese per sbarcare in Italia - si ispira al grattacielo di Covent Garden, interna, integrata nell'isola del cioccolato.

Legno e policarbonato, il centro ecocompatibile è «generoso di luce naturale», un villaggio dove mangiare, fare spese e incon-

trarsi con gli amici.

«Arese Sc sarà un grande successo», ha dichiarato Marco Brunelli, classe 1927, pioniere della grande distribuzione, finanziatore del progetto con la sua Finiper. Un centro che è lo specchio del mercato: «I tassi di capitalizzazione bassi promettono la valorizzazione nel tempo dei cespiti e stanno attraendo molti investitori in Italia - spiega Padoa - e l'andamento del retail anticipa i trend del mercato residenziale».

Nel secondo semestre 2015, ben 15,5 miliardi di euro sono stati investiti nei centri commerciali europei con un tasso di crescita del 16,6%, segnala un report appena pubblicato di Cushman & Wakefield. In realtà, in termini di nuove aperture si è assistito a un calo del 20%, il livello più basso per il settore dal 1987. Ma il cambio di rotta è avviato, il futuro è tutto in salita: sono previsti fino a 9,1 milioni di metri quadrati in più nella sola Europa tra il 2016 e il 2017.

A livello di investimenti europei, Regno Unito e Germania contano per oltre il 45% del trading. In particolare Londra resta al top come destinazione per lo sviluppo di nuovi centri commerciali. Una metropoli dove la densità dei mall è bassa, 231,2 metri quadrati ogni 1000 persone, un fattore che delinea un enorme potenziale di sviluppo soprattutto a fronte della forte crescita del retail che entro il 2010 farà registrare un incremento del 15,8%.

Londra, capitale dello shopping. Ma anche Edimburgo, Manchester, Birmingham, Leeds, Glasgow e Bristol presentano un incoraggiante ambiente per nuovi business e anche in queste città, cadute in depressione con la crisi del manifatturiero e oggi in pieno risveglio, si assiste a una elevata crescita del retail per i prossimi cinque anni.

In Spagna, Madrid e Barcellona guideranno la crescita del retail del 125 entro il 2020. Al contrario Germania e Francia assisteranno invece a un declino dei tassi di crescita che si assesteranno al 6% per le città principali tedesche e al 7,5% nelle città francesi. Ma la Francia continua a detenere lo scettro di patria dello shopping, un mercato che beneficia indubbiamente della presenza di tutti i brand internazionali, per non parlare delle maison domestiche, come Lvmh e Kering, big mondiali del lusso.

Il nuovo centro di Arese viene considerato tra i motori dello sviluppo del retail immobiliare in Italia.

Ci sono voluti quasi vent'anni, tra permessi e burocrazia varia. Ma alla fine è un mall all'avanguardia anche per il criterio di sviluppo. «Era come se un

enorme nave shipping volesse approdare a Portofino, il nostro intervento è servito a ritoccare quanto bastava la rotta per l'approdo a Rotterdam», racconta Davide Padoa per spiegare perché nel 2014 Finiper ha chiamato Design International: per ristrutturare l'impianto commerciale e dare un'anima all'imponente

involucro edilizio. Padoa è così tornato a casa, ad Arese, dove è nato: «Sono tornato a vivere nella mia stanzetta di ragazzo», racconta ridendo: quarantasette anni, ma ne dimostra dieci di meno, una carriera all'estero che l'ha portato prima in Oriente e poi a vivere con la moglie e le due figlie a Londra, ha sviluppato una cittadella dove la gente si dà appuntamento anche solo per chiacchierare seduti sulle panchine tra alberi e uccelli. La doppia apertura di molti negozi verso l'esterno rende vivo questo centro. Mentre il format dei negozi, tridimensionale, contribuisce a far crescere la visibilità dei brand. E con essa il valore degli spazi.

Lo sviluppatore e amministratore di tutto il progetto è Marco Brunelli, titolare di Finiper e delle catene commerciali Iper, Unes e U2, oltre che proprietario di un vasto patrimonio immobiliare commerciale. Insieme a Bernardino Caprotti di Esselunga, inventori della Grande distribuzione.

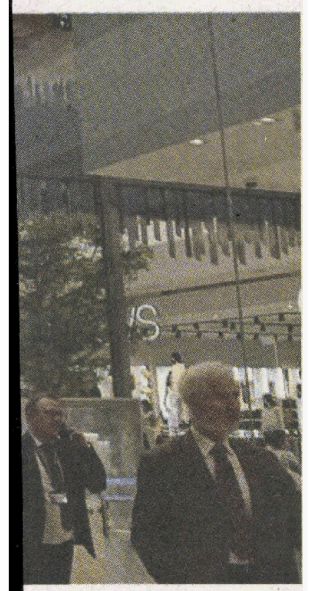
L'imprenditore milanese è certo che Arese Sc sarà un successo. Dopo anni di attesa, è stato completato in soli 23 mesi, la superficie costruita è di circa 120mila metri quadrati di cui 80mila come superficie commerciale e 12mila metri quadrati per servizio/terziario. C'è anche un centro per gli animali domestici, tanto per dare un'idea dell'atmosfera che si respira.

«Vedete quelle persiane, dietro ci sono gli impiegati: non devono stare isolati alla scrivania e davanti al computer, ma sentire ogni giorno cosa succede nel posto dove lavorano», racconta Davide Padoa.

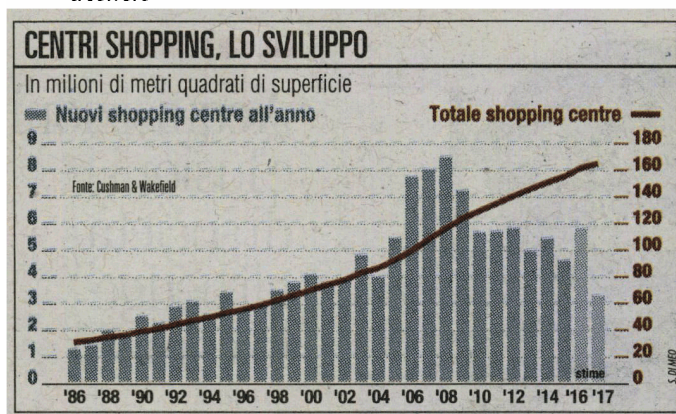
Ci sono voluti 300 milioni di

euro, di cui 70 per la riqualificazione e urbanizzazione. Soldi in parte serviti a riattivare il circuito esterno, la pista dove un tempo venivano testate le macchine. Come al Lingotto di Torino, storica vecchia sede della Fiat, oggi trasformato in un polo fieristico. Ospita tra gli altri anche il Salone del Libro.

Arese ha aperto i battenti proprio a ridosso dell'European Conference of Icsc, International council of shopping centres, il convegno più importante del settore. Segno della vitalità del nostro paese. Dopo anni di aperture al lumicino, concentrate su piccole e medie superfici, ci sono almeno una dozzina di mega centri commerciali in cantiere in Italia. E si torna a parlare di un Ikea Center. A Brescia Roncadelle.



Nella foto,
il nuovo Arese
Shopping
Center della
Finiper
che ha aperto
a metà aprile,
simbolo del
nuovo risveglio
del settore
degli immobili
retail che
ha ripreso
a correre





Davide Padoa
(1) (Design
International)
**Marco
Brunelli** (2)
(Finiper)
**Michele De
Lucchi** (3)
**Justin
Taylor** (4)
(Cushman &
Wakefield)
**Massimo
Moretti** (5)
(Cncc)

CHI INVESTE DI PIÙ NEGLI SHOPPING CENTRE

In % sul totale investimenti in Europa

