

# Il Progetto Caselle spiegato da Giuseppe Roveda



Giuseppe Roveda

**Lo scorso 19 aprile, il sindaco Baracco e il CEO Roveda della società AEDES SIOQ sono tornati nel palazzo municipale di Piazza Europa, nella stessa Sala Giunta in cui il 30 marzo avevano sottoscritto la Convenzione urbanistica, per una conferenza stampa. Lo scopo illustrare i punti salienti del progetto. Qui di seguito l'intervento di Roveda.**

## PREMESSA

Con la firma della convenzione tra il Comune di Caselle Torinese e il Gruppo Aedes, il progetto di valorizzazione dell'area ATA adiacente l'aeroporto è diventato realtà, sedici anni dopo l'inserimento di una generica previsione nel PRG nel 2001 e dodici anni dopo l'approvazione del primo progetto nel 2005. Ora si può ragionevolmente prevedere il rilascio dei permessi di costruire e l'inizio lavori nella primavera del 2018, e l'apertura al pubblico nel 2020. Non si tratta quindi di "un nuovo centro commerciale", come è stato detto, ma di un progetto da tempo ben noto e già approvato e inoltre - come vedremo - non si tratta neppure di un centro commerciale, almeno come è stato inteso sino ad ora, tenendo comunque ben presente che i centri commerciali sono ormai una componente essenziale della nostra rete distributiva, un luogo di frequentazione, e a volte di aggregazione, per milioni di italiani ed un settore rilevante per la nostra economia, con un volume di attività aggregate che rappresenta quasi tre punti di PIL (fonte elaborazione CNCC).

## AKDES

Aedes - che svilupperà il progetto attraverso una Società dedicata ed interamente posseduta - è una SIOQ, cioè una società di investimento immobiliare quotidiana, uno status che impone limiti rigorosi all'azionariato di controllo ed alla natura degli investimenti e dei ricavi e rende le SIOQ investitori di lungo periodo.

Infatti Aedes intende non solo realizzare il progetto, ma mantenere nel tempo anche il controllo della proprietà e della gestione del futuro complesso. Questo garantirà la presenza di un interlocutore per le istituzioni e per i diversi corpi sociali, in grado di assicurare un costante rapporto di collaborazione e confronto con il territorio.

Per evitare equivoci è bene chiarire che Aedes curerà la gestione immobiliare, organizzativa e di marketing del complesso, non la gestione delle attività previste al suo interno, che verranno svolte dai singoli operatori in piena autonomia.

## IL PROGETTO - L'ASPIRATA

Quanto alle caratteristiche del progetto, i numeri sono importanti, con una superficie affittabile di circa 120.000 mq e parcheggi per quasi 8.000 posti auto, ma sono i suoi contenuti profondamente innovativi gli elementi destinati ad attrarre l'interesse dei visitatori da un'area di attrazione molto ampia. Anzitutto, non sarà una struttura chiusa e climatizzata, ma



Caselle: conferenza stampa del 19 aprile 2017

completamente "open air", sviluppata su due livelli.

Questo è un modello di grande successo in altri mercati, come gli USA, dove tra il 2007 e il 2015 è stato aperto un solo centro commerciale tradizionale a mall chiuso, ma è una svolta novità per l'Italia.

Quella di un ambiente aperto e più naturale è un preciso desiderio dei visitatori - rilevato anche da indagini motivazionali commissionate da Aedes - ma a Caselle il concetto è ancora più avanzato, perché i frequentatori si troveranno in un ambiente naturale, ma saranno anche sempre protetti dalle precipitazioni o schermati dal sole da portici e, in alcune zone, da coperture traslucide, creando così ambienti che ricordano le gallerie commerciali urbane. Questo combinerà il meglio dei due modelli e permetterà di visitare l'intero complesso comodamente e senza fretta in ogni stagione e con qualsiasi tempo.

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale, è stata posta la massima attenzione al contenimento dei consumi energetici, con l'utilizzo sia dell'energia geotermica che di impianti fotovoltaici, oltre ad un'ampia applicazione delle coperture vegetali, i cosiddetti "tetti verdi".

## IL PROGETTO - L'OFFERTA

Anche l'offerta che verrà proposta presenta grandi novità, di cui la più importante sarà la presenza - per la prima volta in Italia - di operatori dell'interamente di rilevanza internazionale, concentrati in un'area dedicata di oltre 15.000 mq di GLA, che enfatizzerà l'attrattiva di un'offerta di ristorazione su una GLA di oltre 6.000 mq, in gran parte concentrati nella adiacente food court, l'unico della zona chiusa e climatizzata dell'intero complesso.

L'offerta aggregata intrattenti-mento/ristorazione, che rappresenta il 18% della GLA totale, è la principale attrattiva e l'elemento caratterizzante del progetto.

Una delle conseguenze è la sostituzione del consueto ipermercato con un superstore, che avrà un'offerta concentrata sui prodotti freschi, come risposta ad un cliente sempre più interessato ad un consumo qualificato e meno di massa.

Quanto all'offerta retail non altrettanto, la dimensione del progetto consentirà di presentare un'offerta assolutamente completa, come gamma di prodotti, marchi e scala di prezzo.

Infine, l'esperienza di acquisto non può prescindere oggi dalla possibilità di utilizzare tutti i possibili canali, fisici e virtuali, con assoluta fluidità: una richiesta che non è più solo dei "millennials", ma di una quota importante e sempre crescente di frequentatori.

Verrà quindi curata in modo particolare l'accessibilità wi-fi a Internet e la creazione di una piattaforma web che sia un vero e proprio strumento di interazione tra gli operatori e i loro clienti, prima, durante e dopo la loro visita.

## IL PROGETTO - L'ARCHITETTURA

Il progetto architettonico è in piena armonia con il contenuto innovativo del modello commerciale.

Il complesso si articola su un corpo centrale, composto da diversi edifici contigui, che crea una galleria pedonale con negozi che affacciano sia all'interno della galleria, sia su un viale alberato esterno - aperto al traffico a velocità controllata - che circonda il corpo centrale ed è fronteggiato da una serie di isolati destinati ad accogliere in prevalenza medi e grandi esercizi e dal polo dell'intrattenimento e della ristorazione.

L'intero complesso, con i singoli edifici caratterizzati da diversi materiali e da moderate variazioni di stile, con la sua rete di strade, vie pedonali, piazze, scale, ponti di connessione, passaggi e ponti al livello superiore, crea un ambiente da quartiere urbano che darà un contenuto del tutto nuovo all'esperienza dei visitatori.

## LA LOCATIONS NELLA CITTA' METROPOLITANA

Questo riferimento "urbano" si presta ad un'altra importante considerazione: ragionare su scala strettamente cittadina, in tempi di città metropolitane, non è per nulla corretto.

Se pensiamo alla posizione del futuro complesso vediamo che si tratta di una polarità intermodale naturale - auto privata, autobus, linea ferroviaria, traffico aereo - che è la più forte nella zona nord della città metropolitana di Torino e l'unica così completa.

Vista in questi termini, non è forse una nuova "porta" della città, come quelle storiche del nucleo urbano centrale, solo a scala più vasta? E sono proprio le antiche "porte" delle nostre città a segnare oggi zone o strade commerciali di particolare importanza e attrattiva.

## LE RICADUTE DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO - L'OCCUPAZIONE

Data la sua dimensione e complessità, il progetto avrà importanti ricadute sul territorio, sia in termini di investimenti, sia di occupazione e di opportunità imprenditoriali, sia di sinergie con il tessuto economico locale. Le ricadute più immediate ed evidenti sono gli introiti da imposizioni fiscali - sia sulla proprietà immobiliare che sulle attività imprenditoriali presenti nel nuovo insediamento - e la realizzazione di opere pubbliche a carico di Aedes, in larga misura relative alla viabilità di accesso e quantificabili in circa 40 milioni di euro.

Queste opere non sono esclusivamente funzionali al nuovo insediamento, ma rispondono an-

che ad esigenze più estese di miglioramento della viabilità. Un altro capitolo rilevante è di grande interesse è quello dell'occupazione. Una stima realistica porta a prevedere circa 2.500 collaboratori diretti (senza considerare quindi l'occupazione indiretta creata, ad esempio, nel settore dei servizi al nuovo insediamento). Le assunzioni saranno ovviamente distribuite tra part-time e full-time, come è tipico delle attività commerciali e riguarderanno profili professionali anche molto diversi a seconda del tipo di attività.

L'esperienza dimostra che la quasi totalità degli addetti proviene dal territorio di riferimento della struttura, dato che è nell'interesse stesso degli imprenditori che il personale possa raggiungere agevolmente il posto di lavoro.

È necessario ricordare che il rapporto tra Aedes e gli operatori riguarda solo il contratto relativo agli spazi occupati e la gestione organizzativa del complesso, non le singole attività ed il relativo personale, dato che l'organico viene definito e selezionato in piena autonomia dagli operatori, ai quali Aedes richiede unicamente l'impegno ad applicare integralmente le norme in materia di lavoro dipendenti.

Nella fase di primo impianto Aedes provvederà comunque a

**Una stima realistica porta a prevedere circa 2.500 collaboratori direttamente occupati nel futuro complesso (senza considerare quindi l'occupazione indiretta creata, ad esempio, nel settore dei servizi al nuovo insediamento). Le assunzioni saranno ovviamente distribuite tra part-time e full-time, come è tipico delle attività commerciali e riguarderanno profili professionali anche molto diversi a seconda del tipo di attività**

creare una banca dati nella quale far confluire tutte le candida-

ture ricevute, mettendole immediatamente a disposizione degli operatori per le loro necessità di selezione e di eventuale assunzione, senza poter tuttavia garantire né la partecipazione alla selezione, né tanto meno l'assunzione.

Le modalità per la presentazione delle candidature, che prevedibilmente potrà aver luogo a partire dalla fine del 2018, pensando ad una apertura nel 2020, verranno comunicate anche all'Amministrazione Comunale per la più ampia diffusione possibile.

## OPPORTUNITÀ IMPRENDITORIALI - SINERGIE CON L'ECONOMIA LOCALE E L'AEROPORTO

La ricerca di potenziali operatori interessati ad aprire una propria attività nel nuovo complesso verrà avviata prevedibilmente a partire dal 2018, almeno per quanto riguarda le unità di minore dimensione. Aedes provvederà a comunicare tempestivamente all'Amministrazione Comunale le modalità per la presentazione delle richieste di spazi e tutte le richieste verranno accuratamente esaminate e puntualmente riscontrate.

Una delle attività qualificanti per la gestione del nuovo insediamento sarà la comunicazione diretta al suo mercato potenziale - che travalica abbondantemente i confini della città metropolitana - con un piano altamente strutturato di comunicazione e di eventi ed iniziative di marketing. Sarà quindi possibile utilizzare gli stessi canali e strumenti per promuovere attività o manifestazioni in altre zone del territorio, oppure sviluppare progetti di collegamento con le attività economiche presenti nel territorio, non solo commerciali, ma anche artigianali o agroalimentari, anche utilizzando gli appositi spazi del nuovo complesso per eventi promozionali.

## SINERGIE CON L'AEROPORTO

La presenza dell'aeroporto nell'immediata prossimità del nuovo insediamento permette di sviluppare iniziative di co-marketing, rivolte ai frequentatori del nuovo complesso ed ai viaggiatori che utilizzano l'aeroporto, oltre a possibili collaborazioni ed integrazioni sul piano dell'offerta commerciale rivolta alle rispettive clientele.

Giuseppe Roveda  
(CEO di Aedes SIOQ e  
Amministratore Unico  
di SATAC)

