



Vuoti commerciali: non bastano gli esercenti, serve il territorio per riempirli

Un importante evento sul tema dei “vuoti commerciali”, i locali posti al piano strada e a destinazione d’uso commerciale che non vengono più utilizzati, si è svolto nel salone d’onore del Comune di Cuneo lo scorso 14 aprile. L’evento, organizzato dal Distretto Urbano del commercio della Città di Cuneo, in collaborazione con ASPESI (Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA), ha registrato circa 70 partecipanti, e sono intervenuti l’Assessore regionale al commercio Paolo Bongiovanni e l’Assessore all’urbanistica Marco Gallo, il Presidente della Provincia Luca Robaldo, oltre alla Sindaca Patrizia Manassero, al Vice-sindaco con delega alle attività produttive e al commercio Luca Serale e molti amministratori del nostro Comune.

Il problema diffuso a livello nazionale e oltre, assume, in alcuni casi, dimensioni irreversibili, classificate come vera e propria desertificazione commerciale, con pesanti conseguenze sui centri abitati interessati, dal punto di vista della vivibilità, decoro, sicurezza. L’esperienza portata da Emmanuelle Domrault, direttrice progetto “Action Coeur de Ville” del Comune di Chambéry (France), muove da questa problematica che è complessa ed articolata, perché tocca molteplici aspetti che possono intervenire nell’affrontare lo stallo. Nel corso dei lavori sono emersi tre temi in particolare.

In primis la programmazione urbanistica, che è chiamata in causa per quanto concerne le destinazioni d’uso dei locali sfitti, ma anche rispetto alla pianificazione di futuri insediamenti abitativi, in cui occorre considerare il peso ed il ruolo di eventuali spazi commerciali alla luce della situazione in atto.

Una seconda dimensione da considerare è la riqualificazione e la messa in uso dei locali sfitti, che può avvenire grazie alle risorse che la Regione Piemonte dedica ai Distretti, o con fondi pubblici legati a progetti puntuali o programmi di più lungo periodo.

Il terzo aspetto investe la questione di contratti di locazione che fanno riferimento ad una norma ormai troppo rigida rispetto alla mutevolezza del mercato. Servono formule di locazione più brevi, funzionali ad incentivare l’uso dei locali sfitti anche per corti periodi (eventi, manifestazioni, vendite promozionali...).

La mattinata di lavoro ha visto confrontarsi differenti punti di vista: i rappresentanti delle associazioni di categoria del commercio e dei proprietari, gli enti locali (con assessori dei comuni di Novara e di Biella), la Regione Piemonte. Si sono presi in considerazione anche diversi livelli, da quello locale a quello nazionale ed estero, con il caso di Chambéry, con cui la Città di Cuneo collabora da tempo sui temi dello sviluppo locale e con cui ha presentato un progetto Alcotra afferente al tema della logistica dell’ultimo miglio, delle economie di prossimità e della mobilità sostenibile.

Dal convegno è emerso come il commercio da solo non possa riempire i vuoti: i Distretti del commercio piemontesi fanno un importante lavoro di sinergia e condivisione, ma è necessaria la capacità dei territori di fare rete e individuare risposte articolate, con il coinvolgimento anche di altri settori economici (agricoltura, artigianato, servizi alla persona...), per mitigare, o invertire, le tendenze in atto.

Se al momento le azioni attivate dai Distretti piemontesi sono principalmente costituite dal monitoraggio (statico e/o dinamico) dei locali vuoti, il camouflage dei fronti interessati, la realizzazione di canali di comunicazione tra domanda ed offerta, dall'incontro è emerso l'auspicio che vengano avviati interventi strutturali per la riqualificazione dei beni, introdotti incentivi (sgravi fiscali, contributi) per nuove attività siano esse economiche o afferenti al terzo settore, componente operativa determinante che può assolvere una vera e propria funzione di servizio e interesse pubblico.

Così commenta **il Vice-sindaco Luca Serale, con delega alle attività produttive e al commercio**: “La mattinata di lavoro sul tema dei vuoti commerciali è stata estremamente significativa ed interessante. Abbiamo raccolto un'aspettativa molto alta da parte degli operatori, commisurata all'impatto del fenomeno sui centri abitati. Noi continuiamo a lavorare sul problema, confidando che, anche a seguito dell'iniziativa, la Regione promuova una road-map d'intervento che supporti i Distretti nel contrasto del problema. Terremo accesi i riflettori sul tema dei vuoti commerciali perché parlarne serve anche a sensibilizzare su questo tema”.

Il Presidente nazionale di ASPESI, Federico Filippo Oriana, sottolinea: “Questa eccellente iniziativa -di valenza nazionale- del Comune di Cuneo ha ampliato e approfondito la conoscenza di un importantissimo problema trasversale all'intero arco dei profili -socio-civili, economici, securitari, urbanistici, di qualità della vita- delle comunità territoriali grandi, medie e piccole. E ci ha insegnato che non esiste una soluzione semplice o unilaterale, tantomeno di natura “punitiva”, ma che il bene delle persone richiede, invece, un mix di misure proattive e incentivanti sia in chiave di sostegno del commercio che di dotazione di nuovi servizi per non lasciare abbandonati spazi preziosi”.

ASPESI - UNIONE IMMOBILIARE

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA (di cui costituisce l'autonomo ramo imprenditoriale) e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative immobiliari di sviluppo, promozione, costruzione, trasformazione, recupero di fabbricati e aree edificabili ed è la prima associazione italiana di imprese immobiliari per anzianità, numero di Soci e articolazione territoriale.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di architettura, ingegneria, general contracting e servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi dei suoi Soci anche sul territorio, l'Associazione ha istituito le sezioni territoriali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017), ASPESI CUNEO (2019) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire agli Associati e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Ha, inoltre, istituito due sezioni specialistiche: ASPESI Industria (2016) e ASPESI Progettazione (2022). Dal 2021 ha allargato i propri obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.

Contatti:

ASPESI - UNIONE IMMOBILIARE

segreteria@aspesi-associazione.org

+39 371 5531844