

Sale cinematografiche alla ricerca di acquirenti

di **Roberto Pacifico**

In Italia gli immobili che ospitano cinema anche storici sono fra i più adatti per nuovi progetti immobiliari

Dopo le aree che hanno ospitato i grandi stabilimenti dell'industria italiana, le sale cinematografiche sono state fra i primi esempi di immobili divenuti oggetto di acquisizione per essere rivitalizzati con destinazioni in prevalenza commerciali. La loro posizione urbana, spesso nel cuore delle città o in quartieri ad alto traffico veicolare e pedonale, e l'elevata cubatura, rende questi immobili particolarmente adatti all'apertura di megastore multimediali, boutique multipiano, grandi ma-

gazzini, supermercati. La tendenza comincia ad affermarsi a cavallo tra anni Ottanta e Novanta, alimentata dal calo di spettatori e dal contemporaneo sviluppo in Italia di catene straniere. Si potrebbero citare decine di casi.

Dai cine ai megastore

Ci limitiamo a pochi esempi. Alcuni dei più grandi negozi *la Feltrinelli* hanno aperto proprio al posto di cinema e teatri: basta ricordare Feltrinelli in piazza Wagner a Milano. Sempre a Milano, ricordiamo il cinema Astra che ha

lasciato spazio a Zara, e il cinema Diana, oggi Hotel Diana Majestic in viale Piave. La riconversione degli ex cinema è una tendenza nazionale. Lasciando la Madonnina e andando a Genova, in via XX Settembre, possiamo citare, tra i casi più recenti, il concept store Giglio Bagnara, aperto al posto del cinema Lux: 1.300 mq su tre livelli, specializzati in moda donna. L'investimento (4 milioni di euro), non è solo commerciale, ma comporta la conservazione di alcuni elementi storici del locale. ■

SALE...ON SALE

A Milano è in vendita l'ex cinema *Maestoso*: sul mercato da diversi anni. Con una superficie di 1.900 mq, potrebbe essere frazionato e destinato a più attività commerciali in contemporanea. Il bene è in saldo: la cifra iniziale di 1.750.000 euro è scesa a 795.000 euro. A **Roma**, nel quartiere africano, è in vendita un ex cinema da 750 posti, di oltre 1.800 mq. In ottime condizioni dispone del via libera del Comune di Roma al cambio di destinazione d'uso (50% commerciale, 50% attività culturale).

A **Latina**, è sul mercato lo storico cinema Giacomini: un immobile di oltre 2.000 mq in pieno centro. È probabile che diventi un centro commerciale, una palestra o che dia spazio ad attività commerciali diverse.

Prezzo: circa 4 milioni di euro. La vendita delle sale cinematografiche è un fenomeno non solo limitato alle grandi città: a **Barcellona Pozzo di Gotto** (ME) è in vendita l'ex cinema Maya a 650.000 euro: un immobile di oltre 1.000 mq dotato anche di uffici e giardino. Ne serviranno molti di più, 1,1 milioni di euro, per acquistare l'ex cinema Golden di Legnano (MI): su due livelli per 1.100 metri quadri, è dotato di ampio parcheggio. Potrebbe, secondo il venditore, trasformarsi in discoteca, supermercato, palestra, sala giochi e addirittura in una chiesa. Non manca, poi, chi ha già trasformato il cinema in strutture del tutto nuove, magari frazionando gli spazi. **(in collaborazione con Immobiliare.it)**

Da storico cinema a shopping centre

Beni Stabili, proprietaria dell'immobile nella centralissima Galleria di Corso Vittorio Emanuele, ha investito 20 milioni di euro nel rifacimento interno ed esterno dello **storico cinema milanese** (fu inaugurato nel 1928), riconvertito in esclusivo shopping centre (l'investimento complessivo ammonta a circa 80 milioni di euro) a due passi dal Duomo. Progettato dall'atelier **Jean Nouvel**, il nuovo edificio sviluppa una superficie di pavimento di 7.000 mq diversi negozi di marche internazionali. A Milano è seguito l'Excelsior di Verona.

Eataly un habitué di cinema e teatri

A proposito di immobili legati alla storia e alla vita di una città o di un quartiere, non può mancare il riferimento a Eataly, il concept legato alle tradizioni e alle specialità dell'italian food, che Oscar Farinetti ha portato anche all'estero, con aperture a Tokyo e New York. Dopo i primi due Eataly aperti nell'ex stabilimento Carpano a Torino, e nell'ex cinema a luci rosse Ambasciatori a Bologna (all'interno dello stesso immobile che ospita la libreria coop), Farinetti ha aperto nel terminal aeroportuale di Roma **Ostiense**, e sta per inaugurarne un altro all'interno dell'ex teatro *Smeraldo* a Milano, che diventerà un polo specializzato nella ristorazione di qualità con integrazioni in tema di esperienza e didattica alimentare.

Immobili e aree da riqualificare

posizionamento in base a location e attrazione

DESTINATION/HIGH STREET CENTRI URBANI/STORICI	DESTINATION OUT-OF-TOWN/PERIFERIE
<ul style="list-style-type: none"> - Sale cinematografiche es. ex cinema Excelsior a Milano; Sapori&Dintorni-Conad nell'ex cinema Arlecchino - Palazzi o locali ristrutturati in grandi magazzini o libreria di nuova concezione (food&culture) come le RED la Feltrinelli (prossima apertura nell'ex Edison a Firenze, in pieno centro) 	<ul style="list-style-type: none"> - Development sites (ex aree industriali) - Aree di stoccaggio dismesse o semi-dismesse - Aree di servizio carburante - Concessionarie automobilistiche (es. <i>Carrefour Market</i> nell'ex Fiat di via Maestri Campionesi a Milano) - Carrozzerie, autofficine - ex ristoranti di catena - Centri commerciali in crisi (in Usa, demalling) - Stadi calcistici e impianti sportivi dismessi - Scali ferroviari
<ul style="list-style-type: none"> - Ex immobili industriali/artigianali: Esselunga ex cotonificio Cantoni <i>Eataly</i> al Lingotto (To) - Stazioni di servizio carburante dismesse - Concessionarie automobilistiche 	<ul style="list-style-type: none"> - Stazioni ferroviarie (es. <i>Eataly</i> Roma Ostiense)
CONVENIENCE/ NEIGHBOURHOOD	CONVENIENCE/ ON-THE-MOVE

Posizione delle principali tipologie di aree/immobili, oggetto di ristrutturazioni e nuovi sviluppi, in rapporto alla posizione urbana e alla funzione attrattiva. Ex cinema e teatri, concessionarie automobilistiche e autofficine sono le più appetite sul mercato. I cinema e teatri per le posizioni centrali. Il quadrante dell'out-of-town/periferie sul versante destination concentra il più alto numero di aree e immobili.



Dalle luci rosse al buon cibo italiano

A Firenze, al posto delle ex sale di programmazione hard core Arlecchino e Italia (la prima a due passi da Ponte Vecchio, l'altra non lontano dalla stazione di Santa Maria Novella), ci sono oggi i due supermercati *Sapori & Dintorni*, insegna specializzata nei prodotti tipici dell'alimentare nostrano, lanciata da Conad e inaugurata proprio con la boutique a una cinquantina di metri da Ponte Vecchio.

Conad prevede di aprire altri punti di vendita, soprattutto nei centri delle città d'arte. Non escluse aperture negli aeroporti e in altre stazioni ferroviarie, location adatte per questo tipo di negozio.