altreconomia

Mensile

Data 02-2014
Pagina 41
Foglio 1

55 MILIONI DI EURO È IL VALORE DEL PATRIMONIO CONFERITO NEL FONDO IMMOBILIARE CREATO AD HOC PER "FICO"

IL PROGETTO È FIRMATO DA EATALY, SU 80MILA METRI QUADRATI DI AREA PUBBLICA

UN DIVERTIMENTO "FICO"

Accanto al centro agroalimentare di Bologna, nato nel 2000, sorgerà Fabbrica Italiana Contadina. Un parco dell'eccellenza del made in Italy, un'operazione immobiliare --- DUCCIO FACCHINI

Bologna si candida a città modello d'Italia in materia di riforma dei mercati generali all'ingrosso. Non tanto per i risultati del suo centro ortofrutticolo -il **Centro agroalimentare di Bologna** (Caab), che tra il 2007 e il 2012 ha visto scendere i ricavi da 6 a 4,7 milioni di euro (21,7%)-, quanto per la strada scelta al fine di "rilanciare" e valorizzare parte dell'area. Questa idea porta il nome di **Fabbrica Italiana Contadina**: Fico, cioè "la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'eccellenza agroalimentare *made in Italy*" -secondo il **Comune di Bologna**- che dovrebbe aprire il giorno dopo la fine dell'Expo di Milano (31 ottobre 2015). I promotori sono il Caab, il Comune di Bologna e **"Eataly alti cibi"**, la catena di distribuzione e ristorazione (il 40% è di **Coop Adriatica**) fondata nel 2006 da **Natale Farinetti**, detto Oscar, che al "grande parco giochi, con la stessa attrattività mondiale che ha Disneyworld" -secondo una delibera del Cda del Caab- darà il cognome: Eatalyworld. Sono 80mila i metri quadrati di terreno da "riqualificare" di proprietà del Comune. Il mercato bolognese è condotto da una società consortile per azioni che svolge "attività di interesse pubblico", costituita nel 1990, che vede la presenza dell'azionista pubblico al 95%. Nel 2000 è sorto il nuovo mercato agroalimentare della città, che nel tempo si è rivelato però sovra-dimensionato (oltre 550mila metri quadrati), logisticamente inefficace, indebitato (20 milioni di euro nei confronti del Comune al 31 dicembre 2012) e schiacciato dalle politiche aggressive della grande distribuzione. Il punto è che le aree dove è prevista la "riqualificazione" sono occupate dall'ortomercato vero e proprio, e da operatori e grossisti che ogni anno corrispondono al Caab il canone per gli spazi utilizzati, a fronte di un fatturato aggregato annuo (derivante dall'attività di chi lo anima) pari a 400 milioni di euro. A loro, gli ideatori di Fico-Eatalyworld hanno riservato un più ristretto spazio (40mila metri quadrati) sempre di pertinenza del mercato. Liberata l'area, non resta che individuare lo strumento più idoneo a lanciare Fico.

--- Un rendering di Fico, la Fabbrica Italia Contadina: un'iniziativa promossa a Bologna dal Centro agroalimentare, dal Comune e da Eataly ---

Il primo passo ha coinciso quindi con la costituzione di un fondo immobiliare chiuso (Parchi agroalimentari italiani) gestito da **Prelios Sgr**. Il Caab ha conferito al fondo il patrimonio immobiliare (fino al 2054), valutato in 55 milioni di euro. Il privato, e cioè 23 operatori tra cui Coop Adriatica, Banca Imi, Emilbanca, Fondazione Carisbo e Carimonte Holding, ha portato in dote 40 milioni di euro di capitale. A quel punto, il Fondo ha dato vita a una società titolare delle licenze commerciali che -come ha determinato il Comune di Bologna, primo azionista di Caab- "sottoscriverà un contratto di general contract con Eataly", che avrà in totale disponibilità il nuovo parco commerciale (progettazione, gestione, selezione degli operatori, vendita dei prodotti). Al Caab, come agli altri investitori del Fondo, spettano gli utili e gli oneri per il diritto di superficie dell'area. Il ruolo previsto per il "nuovo" ortomercato è, come recita un comunicato di Caab dello scorso dicembre, il "rifornimento chilometro 0 di prodotti deperibili" al supermercato di Eataly. Quella merce però, per raggiungere il centro, di strada ne ha fatta, ma il conta passi scatta alla porta di Disneyland. Il piano economico e finanziario dell'operazione curato da **Ernst & Young** non è pubblico. Sposando l'opzione "conservativa" diffusa alla stampa, Fico-Eatalyworld si candida, a regime, ad accogliere 6 milioni di visitatori ogni anno, con una media di 16.400 persone al giorno. Per raggiungere la cifra, i progettisti hanno tracciato dei cerchi concentrici intorno a Bologna, stimando in 5,8 milioni i "visitatori potenziali" entro un tempo medio di 90 minuti. Il modello Farinetti prevede un treno con stazione ad hoc e -come ha dichiarato alla presentazione del progetto- "*shuttle* molto fighi".

Il fatturato invece, proiettato al 2019, sfiorerebbe quota 86 milioni di euro, garantendo un valore aggiunto di 17,5 milioni (20%). Ricavi garantiti per oltre il 75% da ristorazione, vendita e bar degustazioni. ---

www.ecostampa.it

118414

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.