

POLO DELLA MODA: DOMANDE E RISPOSTE

In cosa consiste l'insediamento a San Marino del "Polo della Moda"?

Si tratta di un investimento di imprenditori privati – Borletti Group e Gruppo DEA – qualificati e seri, da sempre nel settore della moda, che vogliono costruire un centro commerciale dove saranno venduti vestiario e accessori di alta gamma con la formula dell'Outlet; con la presenza quindi dei marchi più importanti del settore.

Quanti soldi investono gli imprenditori privati di questo gruppo?

L'investimento complessivo dovrebbe superare i 100 milioni di euro. Di questi, almeno il 40% sarà messo direttamente dagli investitori, per il resto faranno ricorso al credito. Che gli imprenditori investano almeno 40 milioni delle loro risorse è un forte elemento di garanzia e la prova di quanto loro stessi credano al valore del progetto.

Quali sono i vantaggi per San Marino?

In primo luogo l'immagine del Paese, nessun marchio accosta la propria immagine, costruita nel tempo anche con grossi investimenti finanziari, ad un progetto fallimentare o di bassa qualità. Questa sarà la migliore pubblicità internazionale per richiamare ulteriori investitori nel nostro Paese. Questo investimento costituirà inoltre un importante elemento di rilancio per le varie imprese sammarinesi che operano nel settore edilizio e conseguentemente creerà centinaia di nuovi posti di lavoro, che sgonfieranno le nostre liste di collocamento anche con una minore uscita di somme per gli ammortizzatori sociali. Verranno inoltre garantite nuove importanti entrate a livello di imposte indirette. Infine, le maggiori nuove presenze di visitatori ed il conseguente aumento dei consumi in territorio porterà un forte beneficio al bilancio dello Stato per effetto di nuovi proventi fiscali ed un incremento del PIL.

Qual è il numero stimato di persone che, ogni anno, saranno richiamate a San Marino da questa iniziativa?

La stima prudenziale è stata indicata in circa 2 milioni di persone ogni anno.

Perché questi imprenditori hanno scelto la zona di Rovereta?

Per questa tipologia di investimenti sono necessarie aree di notevoli dimensioni, dove i collegamenti viari siano in grado di garantire uno scorrevole traffico dei mezzi di trasporto, in particolare delle auto, oltre ad una buona visibilità dell'immobile della sede stradale. Per queste ragioni i promotori di questa iniziativa, per insediare la loro attività, hanno individuato la zona di Rovereta come la più appropriata sul territorio sammarinese, a poter rispondere a queste caratteristiche.

Perché è necessario fare una variante del piano regolatore?

Perché la zona individuata dai promotori è costituita da un terreno con destinazione tecnica a zona parco ma mai utilizzata per questa finalità. Essa è di proprietà, da oltre 60 anni, delle stesse famiglie ed è situata in una zona confinante con l'area destinata dal vigente PRG ad insediamenti industriali e commerciali a Rovereta.

Ci sarà, quindi, una diminuzione del territorio della Repubblica di San Marino destinato a zona verde?

No. A compensazione della variante in questione verrà riconvertita ad area verde in zona naturalistica tutelata una superficie pressoché equivalente di terreno in località Cà Chiavello, più pregiata dal punto di vista ambientale e paesaggistico, attualmente destinata a edificazione industriale.

Verrà venduto al prezzo di un terreno edificabile?

Il prezzo chiesto dai proprietari è notevolmente inferiore rispetto a quanto richiesto per terreni con destinazione edificabile.

Che cosa succede se gli imprenditori in questione non realizzeranno l'investimento?

Se i lavori non inizieranno entro la data prevista per legge, il terreno interessato ritornerà alla sua destinazione originale senza possibilità di speculazione per nessuno. Inoltre nel caso in cui i fabbricati previsti non fossero completati per responsabilità dei promotori, non avremo nuove "cattedrali nel deserto" perché in convenzione è prevista la possibilità di acquisto al prezzo di € 1,00 da parte dello Stato.

E' stato previsto un numero di parcheggi adeguati, per non ingolfare la zona con le macchine dei numerosi visitatori previsti?

Il progetto prevede la costruzione di almeno 1500/2000 posti auto. Di questi, 500 saranno a disposizione dello Stato sammarinese per gli usi che riterrà opportuni e potranno pertanto essere destinati per favorire la trasformazione, da industriale a commerciale, dell'area di Rovereta. Per la destinazione commerciale è infatti richiesto un numero di posti auto di cui gran parte dei capannoni oggi presenti a Rovereta non dispongono.

Sarà possibile costruire, nell'ambito di quest'area, alberghi o appartamenti?

No. questo investimento prevede esclusivamente la costruzione di un centro commerciale per la vendita al dettaglio di vestiario e accessori di alta gamma con la formula dell'Outlet. La legge non prevede né funzioni abitative né funzioni industriali né alberghi e solo il Consiglio Grande e Generale, con un'altra variante di Piano Regolatore Generale, potrà eventualmente in futuro modificare questa destinazione.

Sarà costruito l'ennesimo grande capannone?

Assolutamente No. Questa struttura sarà composta da diversi edifici di dimensioni ridotte e di pregevole valore come una specie di quartiere, con spazi adeguati e aree verdi. Questa necessità urbanistica è proprio una delle ragioni per cui era impossibile riconvertire aree edificate con capannoni già esistenti.

Perché non è stata scelta l'area di Ponte Mellini, dove si trova l'ex Factory Outlet?

Perché alla fine di una trattativa tra privati, durata vari mesi, le parti non hanno raggiunto un accordo sul prezzo di compravendita. Conseguentemente i promotori hanno formulato al Governo un nuovo progetto ed una nuova ubicazione.

Perché non è stato scelto il centro storico come area di insediamento di questa iniziativa?

Anni fa i promotori avevano provato a realizzare questa ipotesi ma si sono trovati di fronte ad ostacoli che non consentivano la realizzazione del progetto, quali la necessità di trattare con tanti proprietari di negozi – peraltro molto piccoli rispetto alle esigenze di spazio delle firme – e le difficoltà di intestazione degli immobili.

Hanno dunque riformulato il progetto e previsto la sua localizzazione nella parte più bassa del territorio, più vicina al confine italiano.

Questa iniziativa danneggerà il centro storico?

Siamo sicuri di No perché il turismo, sempre più numeroso, che visita gli Outlet, è un turismo che oggi a San Marino non viene. Per questa ragione si registrerà un incremento di presenze in territorio. Siamo infatti certi che i visitatori dell'Outlet non perderanno l'occasione di poter visitare il nostro centro storico quale patrimonio dell'UNESCO e come parte di un'offerta commerciale-turistica complessiva. Stiamo già lavorando per la promozione dell'intero territorio della Repubblica affinché l'apertura dell'Outlet rappresenti una grande opportunità di rilancio dell'intero

sistema San Marino e vengano favorite sinergie e collaborazioni tra i poli commerciali del centro storico e quello della moda.

I critici affermano che si dovrebbero piuttosto effettuare investimenti nel centro storico...

Lo Stato negli ultimi anni ha messo in cantiere numerosi interventi di valorizzazione del centro storico, fra i quali il restauro della Galleria di Arte Moderna ed il Museo Filatelico-Numismatico. Inoltre nel piano di intervento licenziato a dicembre 2014 e ripreso successivamente con il varo della legge di finanziamento per 30 milioni di euro in tre anni per la realizzazione di infrastrutture, il Consiglio Grande e Generale ha confermato la sua intenzione di procedere con la realizzazione di ulteriori parcheggi (in Città e a Borgo), il centro benessere e la destinazione di spazi, oggi destinati ad altri fini, a progetti molto più in linea con la vocazione turistica del centro storico. Intendiamo coinvolgere finanziatori privati e saranno oltremodo graditi, se ve ne saranno, i Sammarinesi. Occorre peraltro sottolineare che oggi lo Stato non ha ancora le risorse economiche sufficienti per effettuare tutti gli interventi da solo e dunque la sinergia col privato è necessaria. Ci auguriamo che anche il settore privato sammarinese, in particolare quello alberghiero, colga l'occasione per migliorare le infrastrutture ricettive così da favorire una più lunga permanenza dei visitatori sul territorio. In questo senso Governo e Maggioranza sono disponibili a confrontarsi con le categorie economiche per organizzare un pacchetto di incentivi finalizzati a questo tipo di investimenti.

In che cosa differisce questa iniziativa rispetto a iniziative simili del passato?

Noi possiamo garantire cosa stiamo facendo oggi. Non ci sono speculatori di mezzo né intermediari politici o para-politici coinvolti in attività poco chiare o che hanno finalità diverse da quelle dichiarate. Siamo di fronte ad imprenditori seri, del settore, conosciuti e stimati a livello internazionale che si spendono in prima persona, ci mettono per buona parte i loro soldi ed intendono operare nella massima trasparenza. Il "Polo della Moda", inoltre, sarà un insediamento caratteristico per San Marino, che non vedrà altre iniziative simili insediate nelle immediate vicinanze del nostro Paese, perché un secondo Polo sarebbe economicamente insostenibile. Va da sé che se non nascerà a San Marino nascerà nel circondario, perché l'area è attualmente scoperta rispetto a questo tipo di offerta, con tutti gli inconvenienti e con nessun beneficio per i Sammarinesi. E' una storia che già conosciamo e non per nulla i nostri vicini si sono mossi a più riprese con dichiarazioni pubbliche per attrarre da loro questo investimento.

Gli imprenditori promotori di questa iniziativa godono di condizioni di favore?

La legge n. 71 del 2013 prevede una serie di benefici in caso di nuove iniziative imprenditoriali nel nostro territorio e dunque gli imprenditori utilizzeranno la normativa già vigente nel nostro ordinamento, con alcuni aggiustamenti necessari in ragione della particolarità e delle dimensioni dell'investimento, ma nulla di straordinario. Gli esercizi commerciali pagheranno la monofase sulle vendite effettuate fino all'ultimo euro, come tutti gli altri esercizi commerciali sammarinesi.