

# Immobili Commerciali

## Come cambiano spazi, regole e format del retail

Milano, Hotel Scala – Giovedì, 27 settembre 2018

*Coordina i lavori della giornata:*

**Riccardo Delli Santi**, *Presidente* **AGIDI**; *Avvocato* **STUDIO LEGALE DELLI SANTI**

08:45 *Registrazione dei partecipanti*

9.00 Apertura dei lavori a cura del Coordinatore

### 9.15 LA TRASFORMAZIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI: INNOVARE MODELLI E REGOLE PER ACCRESCERE LA COMPETITIVITÀ

- La dimensione delle transazioni commerciali e il ruolo degli operatori internazionali sul mercato italiano
- Come reagisce il centro commerciale all'evoluzione degli stili di vita e di consumo
- Da aggregati commerciali pianificati a centri di servizi: come cambia il mix dell'offerta e la strategia localizzativa per soddisfare le nuove esigenze del bacino d'utenza e dei visitatori
- Intrattenimento e ristorazione: quale rilevanza in termini di superficie dedicata e di spazi tematici?
- Un tema emergente nel contesto europeo e italiano: il riuso dei medi e grandi contenitori commerciali dismessi. Vincoli e premialità

**Luca Tamini**, *Professore di Urbanistica e Responsabile* **URB&COM LAB - POLITECNICO DI MILANO**

### 9.45 E-COMMERCE VS RETAIL: LA FINE DI UN CONFLITTO E L'INIZIO DI UN'ALLEANZA

- E-Commerce e Retail, da minaccia a opportunità
- L'e-commerce come spinta del cambiamento
- Confronto con il mercato Americano
- Il centro commerciale deve cambiare
- L'engagement è un fattore del retail che l'etail non può emulare

**Renato Loffredo**, *Senior Research Analyst* **CBRE ITALY**

### 10.15 IL MUTATO SCENARIO DEI CONSUMI E LE RICADUTE SUGLI ASPETTI CONTRATTUALI TRA PROPRIETÀ E TENANT

- I contratti per l'utilizzo di immobili commerciali
- Contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda: lo stato dell'arte
- Negozio "punto vendita" e negozio "vetrina"
- Flagship store e Concept store
- Nuovi criteri di determinazione dei canoni variabili
- Vendita di merci e offerta di servizi: nuove tipologie contrattuali per la coesistenza di un'offerta multipla negli spazi commerciali

**Davide Braghini**, *Socio* **AGIDI**; *Partner* **GIANNI ORIGONI GRIPPO CAPPELLI & PARTNERS**

### 10.45 IL QUADRO NORMATIVO E I RECENTI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI IN MATERIA DI INDENNITÀ DI AVVIAMENTO

- Il quadro normativo e i presupposti per l'applicazione dell'indennità di avviamento
- La *ratio* della norma e i successivi orientamenti giurisprudenziali
- La misura dell'indennità e i casi in cui non è dovuta
- L'affermazione del principio di maggior autonomia delle parti

**Giuseppe Pinca**, *Leasing Lawyer* **ECE**

11:15 *Coffee Break*

#### 11.45 L'AFFERMAZIONE DELLE FOOD COURT COME ANCORA DEI CENTRI COMMERCIALI

- Il modello italiano della ristorazione commerciale
- Le strategie di espansione e integrazione del segmento food & beverage negli spazi commerciali
- Il food: un'esperienza tangibile per consolidare una destinazione e contrastare l'e-commerce
- Le food court: dalla definizione degli spazi all'individuazione dei servizi
- L'ascolto delle esigenze come driver dell'offerta ristorativa

**Roberto Bramati**, *Presidente SPAZIO FUTURO; Presidente Commissione Food e Food Court CNCC; Consulente tecnico Mapic F&B*

#### 12.00 LA FRAZIONABILITÀ E LA RIMODULAZIONE DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLO STESSO CENTRO COMMERCIALE: ITER GIURIDICI E PROCEDURE

- La gestione degli immobili e la rimodulazione degli spazi e delle superfici
- Il quadro normativo: le difficoltà per gli operatori di fronte alla normativa disomogenea
- Dal nazionale al locale i vari livelli di regolamentazione
- Gli adempimenti in caso di rimodulazione degli spazi

**Thomas Mambrini**, *Avvocato Of Counsel COCUZZA E ASSOCIATI STUDIO LEGALE*

#### 12.30 I NUOVI CONCEPT NELL'ERA DELL'E-COMMERCE: COME INNOVARE PER RIAFFERMARE LA CENTRALITÀ DEL CENTRO COMMERCIALE

- La valutazione dell'impatto del commercio elettronico sui centri commerciali in Italia: affinità e diversità rispetto al panorama estero
- Ripensare gli spazi fisici per soddisfare la domanda di merceologie e servizi che non possono essere acquistati via web
- Il ruolo complementare del punto rispetto alla vendita online
- Il ripensamento del concept di centro commerciale: gli spazi da vivere

**Luca Maria VerPELLI**, *Amministratore Delegato ODOS GROUP*

13:00 *Chiusura dei lavori a cura del Coordinatore*

È un'iniziativa

# AGIDI

Associazione Italiana dei Giuristi di Diritto Immobiliare