

Affitti dei negozi, ecco l'hit parade

MILANO - 280mila euro in via Montenapoleone. Qualcosa in meno in corso Vittorio Emanuele o in via Manzoni. Il mercato immobiliare non dà segnali incoraggianti per il mondo del commercio milanese.

Secondo la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, la corsa al rialzo si è fermata un anno fa, ma resta il fatto che per chi deve rinnovare il proprio contratto di locazione sono sempre più dolori. I dati della Fimaa, il collegio degli agenti d'affari in mediazione della Provincia di Milano, parlano chiaro. Per un locale tra i 70 e i 100 metri quadrati i prezzi hanno raggiunto valori da capogiro: dai quasi 23mila euro mensili di Montenapoleone, ai

18.750 di via della Spiga, 12.500 euro di via Manzoni per scendere ai 3.958 euro di via Paolo Sarpi e corso San Gottardo. A tirare il mercato, ultimamente, sono soprattutto le zone del semi-centro. Un negozio in corso Vercelli o corso Buenos Aires può costare da 800 a 1500 euro all'anno al metro quadrato.

Ma quanto costa rilevare un'attività e subentrare? In altri termini, a quanto ammontano le cosiddette buonuscite?

Quelle più alte sono ancora in via Montenapoleone dove si va dai 2 ai 6 milioni di euro, si sfiorano i 5 milioni in Vittorio Emanuele e così a scendere fino ai 180mila di Chinatown. I dati di mercato si intrecciano con la dolorosa realtà dei fatti: la diminuzione del numero di negozi. Nel 2004 il listino Fimaa, incrociando i dati del Comune, ne ha contati 23.337 contro i 23.754 del 2003, pari a un calo dell'1,8%. Così come in flessione è apparsa la domanda: sono arrivate 1.915 richieste di apertura a fronte di 1.927 comunicazioni di cessata attività. In leggera controtendenza i pubblici esercizi, aumentati di 57 unità pari a un incremento dello 0,9%. Sono proprio i bar (tavole fredde e tavole calde), insieme con panifici e pasticcerie a dare una leggera inversione al trend negativo.

«Ma il dato non è comunque un buon segnale», dicono gli esperti, che hanno comunque notato lo stesso andamento di Milano anche in altre città come Roma, Firenze, Catania e Bari. «L'aumento del numero di bar è stato favorito dalla legge 30 dello

scorso dicembre - spiega Gianni Larini, coordinatore del gruppo rilevatori Fimaa Milano -. A questo si aggiunge il fatto che altri tipi di attività sono considerati più rischiosi a causa della concorrenza dei centri commerciali».

Infine, una nuova tendenza: nel 2004 il numero di chi ha chiesto di aprire un negozio è stato maggiore del 50% rispetto a chi ha avviato un'attività commerciale rilevando un esercizio già aperto sul mercato. «Il vero problema sono i rinnovi contrattuali - conclude Larini -. Spesso chi apre un negozio ex-novo non paga buonuscite, ma poi si vede costretto a pagare contratti troppo onerosi per almeno sei anni». Diverse soluzioni sono ora allo studio: nelle scorse settimane lo stesso prefetto Bruno Ferrante ha aperto un tavolo di lavoro sul tema

Piermaurizio Dirienzo



Shopping in Galleria Vittorio Emanuele

PREDOLIN

Il buon esempio

MILANO - «La situazione è estremamente preoccupante».

Non usa mezzi termini l'assessore al Commercio del Comune di Milano, Roberto Predolin, nel giudicare i dati del Listino Fimaa, che ha messo in luce il problema del caro-affitti e, per la prima volta, un calo del numero dei negozi presenti in città.

«È il problema maggiore per i commercianti - spiega Predolin - È facile contestare il prezzo al banco senza considerare il grande problema che c'è dietro».

Anche l'aumento della domanda per bar e ristoranti non è incoraggiante: «Sembra la soluzione mi-

gliore - continua l'assessore - ma alla fine si scopre che anche per queste categorie gli incassi del 2004 sono stati inferiori del 15-20 per cento rispetto all'anno precedente».

Cosa fare, se non per risolvere, almeno per tamponare il problema?

Il Comune - per gli immobili di sua proprietà - tenta di dare il buon esempio, applicando dai prossimi rinnovi contrattuali uno sconto del 30-35 per cento sul prezzo medio di mercato.

A beneficiare dello sgravio saranno bar e ristoranti delle zone di prestigio, botteghe storiche e anche biblioteche.

P.D.R.