

RAPPORTO FIMAA MILANO SUL MERCATO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

«Centro città senza alimentari, rischia il degrado»

Barbara Bonini

● Affitti stabili, ma alti, prezzi in leggero aumento, buonuscita in calo, soprattutto fuori dal centro. Tuttavia, specie in alcune zone della città, cresce il numero delle attività commerciali. Fimaa Milano, il Collegio degli agenti d'affari in mediazione aderente all'Unione del commercio, ha presentato anche per questo 2007 il consueto Listino aziende, con i valori di attività commerciali, affitti e buonuscita nelle principali vie dello shopping milanese.

Nel primo semestre del 2006 in città sono stati scambiati quasi 1.500 tra negozi e laboratori. Un dato che, se confermato anche per il secondo semestre, l'incremento degli scambi immobiliari per i negozi sarebbe di quasi 14 punti percentuali in più rispetto al 2005. I prezzi dei negozi sono aumentati dell'1% in sei mesi e di circa il 2% in un anno: incremento modesto, sul quale hanno giocato i primi segni negativi nella cerchia della Circonvalazione e la tenuta di prezzi elevatissimi nelle strade «del lusso». Mediamente un negozio a Milano costa poco più di 3mila euro al metro quadro. La zona più cara si conferma Spiga-Montenapoleone, dove un negozio costa 21.500 euro al metro quadrato, mentre quella che, nell'ul-

LE CIFRE



Valore medio euro/mq	
Centro	8.087
Cerchia Bastioni	3.917
Cerchia Circonvalazione	2.767
Decentramento	1.748
Media Milano	3.087
Spiga-Montenapoleone	21.500
Vittorio Emanuele-San Babila	14.250
Buenos Aires-Vitruvio	5.750
Vie Commerciali	13.883
Variazione % a 6 mesi	
Centro	1%
Cerchia Bastioni	2,90%
Cerchia Circonvalazione	-0,50%
Decentramento	1,30%
Media Milano	1,10%
Spiga-Montenapoleone	0%
Vittorio Emanuele-San Babila	0%
Buenos Aires-Vitruvio	0%
Vie Commerciali	0%
Variazione % a 12 mesi	
Centro	1,80%
Cerchia Bastioni	3,70%
Cerchia Circonvalazione	0,20%
Decentramento	2,50%
Media Milano	2%
Spiga-Montenapoleone	0%
Vittorio Emanuele-San Babila	1,80%
Buenos Aires-Vitruvio	0%
Vie Commerciali	0,60%

Fonte: Ufficio studi Fimaa Milano
CERTIMBRI.IT

Gli esperti: «Nella zona storica affitti cari, le attività andranno fuori». Nel 2006 aumento del costo dei negozi

timo semestre, ha registrato il maggiore incremento è la zona Nirone-S. Ambrogio,

con una variazione percentuale del 4,2% e un costo medio di circa 5mila euro al me-

tro quadro.

Nonostante i prezzi, seppure sostanzialmente stabili, restino molto alti, anche per quel che riguarda gli affitti (per i quali si va dai 23mila euro di via Montenapoleone ai 4mila di Paolo Sarpi e San Gottardo), il commercio milanese registra per il 2006 un saldo attivo di 585 negozi,

tutti nel non alimentare. L'alimentare, viceversa, ha chiuso il 2006 con 218 negozi in meno. «Il centro storico, che ha molti residenti - dice Lionella Maggi, vicepresidente vicario di Fimaa Milano - non ha quasi più negozi di alimentari, perché gli affitti sono troppo alti. In breve tempo, il centro sarà pieno di negozi sfitti e tutte le attività commerciali si sposteranno fuori. È una situazione molto pericolosa, che apre il centro al degrado, mentre andrebbe reso vivo e attuale».

Direttamente legato al valore degli affitti, e a esso inversamente proporzionale, è la buonuscita: bassa dove gli affitti sono particolarmente alti, elevata dove le locazioni sono accettabili. «In alcune zone, soprattutto del centro - spiega Gianni Larini, coordinatore della realizzazione del listino - le buonuscita calano, perché c'è meno interesse a spendere dove c'è più rischio. Molti la pagherebbero volentieri, se però ci fossero affitti più bassi: è una forma di compensazione».

Ma quali sono, a Milano, le attività più quotate? Certamente le ricevitorie-giochi: per un'attività di questo genere che in un anno incassi 200mila euro, in caso di vendita il negoziante può ricavare anche 600mila euro, cioè cedere l'attività per un valore triplo rispetto all'incasso annuale. Cifre elevate, che sono comunque un buon investimento.



LA TRAGEDIA Nel settembre 2006

lina Moioli - ha già assegnato 35 alloggi in piazzale Dateo. Allo stesso tempo, naturalmente, stiamo lavorando perché al più presto queste persone possano ritornare nelle loro abitazioni originarie».

Una soluzione, quella di piazzale Dateo, che soddisfa anche i diretti interessati. «Siamo molto contenti - dice Pino Tucci, presidente del Comitato di via Lomellina -. Il Comune ha fatto un ottimo lavoro: da subito è riuscito a procurarci un tetto sotto il quale poter vivere e, da un mese, abbiamo una casa vera».

Per tutto questo, la città ha fatto una donazione di 175mila euro: 40mila sono stati erogati per munire gli appartamenti con elettrodomestici, gli altri troveranno utilizzo adeguato. Ma c'è già chi, tra gli abitanti di piazzale Dateo, sembra non gradire i nuovi arrivati, che pure pagano un regolare affitto, calmierato e commisurato al reddito. E minaccia la costituzione di un comitato contro la loro presenza.

[BaBe]