

Negozi, è il boom. Il vero affare? Un bar in

Nonostante la crisi è corsa alle aperture. Ogni giorno inaugurati sei locali e

zona pedonale

quattro chiudono i battenti

CONTINGENTATI

NEL 2009 IL COMUNE NE HA AUTORIZZATI ALTRI 500 A FRONTE DI 280 CHIUSURE L'ANNO PRECEDENTE OGNI ANNO IL 15-20% PASSA DI MANO

LIBERALIZZATI

TURNOVER PAZZESCO PER LE ATTIVITÀ SENZA LICENZA: L'ANNO SCORSO DUEMILA APERTURE E 1.400 CHIUSURE

VOGLIA DI NOVITÀ

DEI DUEMILA NUOVI NEGOZI APERTI NEL 2009 POCO PIÙ DELLA METÀ SI È INNESTATO SU UN'ATTIVITÀ PRE-ESISTENTE

LA PROPOSTA

L'ASSESSORE STEFANO MAULLU: «LA REGIONE INVESTE NEI DISTRETTI I PROPRIETARI COLLABORINO»

di **GIULIA BONEZZI**

— MILANO —

UN BAR-TABACCHI, meglio se munito di giochi tipo lotto, è la merce più pregiata per i commercianti. Ma a Milano si piazza bene anche un bar semplice, specie se in posizione centrale, preferibilmente in zona pedonale: ipotizzando un fatturato di 200 mila euro l'anno, un negozio così può valere all'incirca 320 mila euro. Lo dice il listino dei prezzi delle aziende compilato dalla Fimaa, Federazione italiana mediatori e agenti d'affari, edizione 2010.

IL SOLO strumento in Italia, rivendica il presidente Valerio Angeletti, a dare «un valore reale» alle attività commerciali per 34 tipologie d'impresa, parametrando all'incasso annuo, all'ubicazione e all'anzianità, all'andamento domanda/offerta, al valore medio delle buonuscite e al canone annuo per metro quadrato. I prezzi dei negozi, in generale, sono in calo, complice uno sviluppo poco armonico «che può creare impoverimento anziché ricchezza». I più preziosi restano gli esercizi pubblici: bar, ristoranti e, tra gli alimentari, i panifici. «Attività che non subiscono la concorrenza della grande distribuzione», sintetizza Gianni Larini, responsabile del listino. Le altre viaggiano ai minimi storici, persino se affacciate su arterie commerciali come corso Buenos Aires e corso Vercelli, dove le buonuscite (il prezzo pagato a un imprenditore per sloggiare e fare spazio a un altro) cominciano a calare, senza procurare grandi vantaggi a chi subentra visto che sono inversamente proporzionali all'affitto.

GLI ESERCIZI pubblici continuano ad aumentare, nonostante non rientrino nella liberalizzazione attuata dalla riforma Bersani nel 1998: pur contingentati, nell'ultimo anno sono cresciuti di

quasi 500 unità. Perché chi autorizza, spiega Larini, «non bada tanto a problemi di concorrenza, ma, ad esempio, all'impatto in termini di disturbo alla quiete pubblica o parcheggi». L'anno scorso il Comune ha rilasciato 486 licenze tra bar e ristoranti, a fronte di 280 chiusure nel 2008. Le compravendite sono state 1.124: vuol dire che ogni anno il 15-20% degli esercizi passa di mano, e questo nonostante, negli ultimi due anni, proprio questa categoria abbia visto i propri incassi dimagrire tra il 10 e il 20% causa crisi. Risultato: «Si arriva a vendere prima di aver finito di pagare il negozio».

Quanto alle attività liberalizzate, il turnover è pazzesco: nel 2009 a Milano ne sono state aperte duemila e chiuse 1.400. «Vuol dire che ogni giorno aprono sei negozi e ne chiudono 4», chiarisce Larini. Aumentano gli alimentari, con 173 attività in più, tengono gli altri (saldo negativo di 16 unità), mentre su un arco di dieci anni nella metropoli si registra un incremento di 1.500 imprese. E però, delle duemila nuove aperture dell'anno scorso, poco più della metà (1.100) si sono innestate su attività pre-esistenti. «Nonostante la crisi, lo spirito d'impresa resta vivace - è il corollario della Fimaa - e si preferisce rischiare».



AMBITA
Via Torino:
per rilevare
un negozio
qui si pagano
buonuscite
fino a 1,2
milioni

SERVITO
Il bar Zucca,
sotto la Galleria
per genere e
location è una
delle attività di
maggiore valore

