

LISTINO IMMOBILIARE. Attività commerciali in città, più facili le aperture ma anche le chiusure: 128 contro 67. Subingressi a quota 95

Negozi, per 50 metri quadrati 50 milioni di affitto

Carissimo il centro: chi subentra in un esercizio paga fino a 500 milioni di vecchie lire

Monza come Milano, Milano come le principali città italiane. Come dire che l'istantanea scattata dalla quinta edizione del Listino dei prezzi delle aziende - Esercizi, commerciali ed artigianali, un'iniziativa firmata dal Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano, fissa un'immagine sostanzialmente "esportabile" nei più importanti centri del Paese.

"Il Listino - spiega Gianni Larini, coordinatore del gruppo dei rilevatori Fimaa Milano - dà conto delle rilevazioni effettuate sul territorio di Milano e provincia. I dati raccolti, comunque, possono essere indicativi della situazione di mercato nelle maggiori città italiane". In generale - aggiunge Larini - i valori del Listino rispecchiano, i pubblici esercizi vanno analizzati a parte, l'attuale fotografia del commercio, non solo milanese. Il dinamismo creato con la riforma del commercio si sta attenuando: c'è molta facilità ad aprire un negozio ed altrettanta a chiuderlo. Emerge, inoltre, la tendenza a rilevare un negozio per la sua posizione cercando di conferire all'attività commerciale un'immagine spesso differente, però, con la stessa merceologia trattata in precedenza. I mercati della capitale brianzola e della metropoli meneghina, dunque, presentano delle dinamiche simili. Anche per quanto riguarda aperture e chiusure. Nel 2001, a Monza, erano operativi 1.519 esercizi di

vicinato (attività commerciali che si svolgono entro una superficie di 250 metri quadri), 128 strutture medie di vendita (da 250 a 2.500 metri quadri) e 5 grandi strutture (oltre 2.500 metri quadri).

Nello stesso anno, sono state 128 le nuove aperture (la cifra non comprende i pubblici esercizi) di attività commerciali, 67 le cessazioni e 95 i subingressi. A Milano, quest'anno, gli esercizi commerciali hanno toccato quota 23.067. Un quadro condizionato complessivamente da 1.601 nuove aperture, 936 chiusure e



Gianni Larini



Mauro Danielli

1.039 subingressi. "Monza - precisa Larini - presenta però una particolarità: nelle tre vie principali del centro, ma non per tutta la loro estensione, si sviluppa un movimento commerciale che attira un forte bacino di utenza".

Una condizione specifica che, ovviamente, si riflette sulle quotazioni dei negozi di via Italia, via Carlo Alberto e via Vittorio Emanuele. Può così succedere che, in via Italia, una buonuscita per uno spazio di 50 metri quadri con una o due vetrine, possa valere una cifra fra i 300 e i 500 milioni di

"vecchie" lire. La buonuscita è il compenso che chi subentra paga alla persona che cessa l'attività e che rinuncia alla posizione occupata. Il discorso vale anche per gli affitti: per 50 metri quadri di negozio, bisogna sborsare annualmente tra i 30 e i 50 milioni di lire. Le attività che suscitano maggiore interesse sono legate al comparto dell'abbigliamento. Molte di queste strutture fanno riferimento ad una gestione in franchising. Lo stesso settore dell'abbigliamento ha reagito in maniera diversa alla congiuntura negativa: chi ha proposto "marchi" sostenuti a livello pubblicitario, è riuscito a mantenere inalterato il proprio giro d'affari. Chi ha proposto prodotti medi, invece, ha dovuto registrare una riduzione del fatturato. "Generalmente - specifica Larini - le attività che fanno segnare una maggiore movimentazione sono gli esercizi pubblici intesi come bar e ristoranti". A Milano, nel 2002, su un totale di 5.917 bar e ristoranti, ci sono state 953 compravendite. Il mondo del commercio, insomma, è sempre più dinamico e concede spazi di manovra sempre più ristretti. Si è accorciato, infatti, il periodo di avviamento: prima, erano necessari tre anni per capire se un'attività funzionava. "Ora - conclude Larini - è sufficiente un anno per capire se vale la pena di continuare".

Ser.Gian.

MERCATO IMMOBILIARE/2

Casa, ok la formula Acquisto sicuro: in quattro mesi già cento polizze

È un'iniziativa che dovrebbe ovviare a determinate lacune del mercato immobiliare italiano. Che resta tra i meno regolamentati e meno sicuri dell'Unione Europea.

Una ragione che ha spinto il Collegio di Milano della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari ad elaborare la formula Acquisto sicuro. Quest'ultima, dopo essere stata collaudata positivamente sulla piazza di Milano, è poi diventata oggetto di un significativo accordo nazionale tra la Fimaa Italia e compagnia assicurativa Zurich International Italia Spa. Si tratta, in pratica, di una polizza che assicura la somma versata dall'acquirente, a titolo di caparra in una compravendita di immobili usati tra privati, al venditore all'atto della sottoscrizione di un preliminare. In caso di mancato buon fine della compravendita, il recupero attraverso le vie legali della somma comporta tempi lunghi e costi non indifferenti.

Il potenziale acquirente si trova così nell'impossibilità di utilizzare la cifra versata per l'acquisto di un altro immobile. Una situazione che innesca tutta una serie di gravi problemi non facilmente risolvibili. L'acquisto della casa, infatti, è spesso l'atto economico più importante nella vita di una famiglia. Un atto che impegna, mediamente, 15 anni di risparmi ed altrettanti di mutuo.

Adesso, grazie alla novità promossa dalla Fimaa e dalla Zurich International, la caparra viene garantita e, nel caso di inadempimento da parte del venditore, viene recuperata dall'acquirente entro 30 giorni.

La polizza prevede anche che le spese legali per il recupero del doppio della caparra (dovuto all'acquirente per legge, in base all'articolo 1385 del codice civile), vengano anticipate dalla compagnia assicuratrice. Il mediatore iscritto alla Fimaa, inoltre, restituirà la provvigione eventualmente già percepita dall'acquirente, in attesa che l'importo della stessa venga anch'esso recuperato direttamente dalla compagnia di assicurazione.

Il servizio, gratuito per il cliente, è disponibile esclusivamente nelle agenzie associate Fimaa di tutta Italia. Attualmente, sono 46 gli agenti Fimaa della provincia di Milano che hanno aderito all'iniziativa: 18 di questi operano a Monza e Brianza.

In quattro mesi, sono state 100 le polizze (15 nel comprensorio brianzolo) stipulate. "La polizza - spiega Mauro Danielli (foto nell'articolo accanto), presidente della Fimaa Milano - si inserisce in un tema più ampio: quello del mercato garantito. Un traguardo a cui si giunge con la trasparenza, con la sicurezza e con una maggiore forza delle associazioni".

S.G.

Serve per assicurare la somma versata a titolo di caparre per il preliminare di compravendita. Se l'affare non va a buon fine la cifra viene recuperata entro trenta giorni