

Il listino prezzi ribadisce che le vie intorno all'Arengario restano ancora molto ambite oltre che care. Ecco i costi per un esercizio commerciale

Negozi: in centro anche 100mila euro d'affitto

In via Italia si arriva fino a questa quota. Solo il 10 per cento dei commercianti in Italia sono proprietari dei muri

Il commercio arranca, ma le vie del centro storico cittadino hanno sempre un forte potere di attrazione. La conferma viene anche dai canoni di affitto delle tre vie più «in»: in via Italia, per l'affitto di un negozio, bisogna prepararsi a sborsare una cifra annua compresa tra i 40.000 e i 100.000 euro.

Per le vie Vittorio Emanuele e Carlo Alberto, la spesa da sostenere si aggira tra i 35.000 e i 60.000 euro. Quanto più si è vicini all'Arengario, tanto più il canone lievita. Un «sacrificio» che i marchi più importanti, presenti in forze a Monza, affrontano tutto sommato volentieri. In tanti, insomma, vorrebbero avere un paio di vetrine all'ombra dell'Arengario. Ma il desiderio rischia di restare un miraggio.

«Pochi – sottolinea **Giovanni Larini**, coordinatore nazionale del Listino prezzi delle aziende, operatore immobiliare monzese – hanno la possibilità di avviare un'attività commerciale in questa zona. Anche perché, in questi ultimi anni, è cresciuto il rischio imprenditoriale. La crisi c'è, le vendite si sono ridotte. Di fronte a una pesante contrazione delle vendite, il peso di un affitto può diventare insopportabile. L'elemento di maggiore preoccupazione tra gli operatori è proprio il costo della locazione, che a volte non tiene conto della congiuntura negativa. La crisi di ricavi si è accentuata dopo il settembre 2008». La questione riguarda la maggior parte dei commercianti italiani: solo il 10% dei negozianti è proprietario dei muri. Il canone di affitto di un negozio non può oltrepassare il 10% del giro d'affari: in caso di superamento di questa percentuale, l'attività diventa antieconomica. Più appetibile, nonostante il momento comunque negativo, resta l'apertura di un pubblico esercizio.

Il termine comprende ristoranti, bar, trattorie... Qui, non si parla di buonuscita perché vale ancora il sistema delle licenze.

A Monza, i pubblici esercizi sono circa 400. Ogni anno, una sessantina cambia gestione. Ma anche questo comparto aranca: i problemi, iniziati nel 2003-2004, si sono aggravati nel settembre dello scorso anno. «In quel momento – aggiunge **Larini** – il settore ha registrato un ulteriore calo del volume d'affari. Resta un comparto ancora tutelato, visto il contingimento delle licenze. Nel 1998, infatti, il decreto Bersani ha sancito la sola liberalizzazione delle licenze commerciali: si è preso atto del fatto che i negozianti erano vincolati dalle tabelle commerciali, mentre i centri commerciali potevano vendere di tutto. La probabile, futura liberalizzazione del settore non porterà a uno stravolgimento del mercato: anche perché queste sono attività legate a un forte valore patrimoniale».

Anche in questo campo, comunque, si sono allungati i tempi di vendita: la questione interessa pure i più bei bar del centro. «Non sempre – conclude **Larini** – diventa facile trovare persone che abbiano adeguate capacità economiche e gestionali».

Ser. Gian.

Negozi di Monza, buonuscite e affitti

Locali dai 70 mq ai 200 mq con 2 o 3 vetrine

	buonuscita	affitto annuo per mq
• Via Italia	200.000 650.000	550 1.000
• Via Carlo Alberto	50.000 400.000	400 600
• Via Vittorio Emanuele	20.000 400.000	350 600

cifre in euro

COMLISMONA.IT

NEGOZI/2 Altri parametri confermano i costi elevati del mercato

Buonuscita da 650mila euro

Poche, ma buone. Sono le vie di Monza che ancora garantiscono al conduttore di un negozio la possibilità di chiedere la buonuscita. Quella cifra, cioè, che quantifica il valore della posizione commerciale. Costituisce, in pratica, una forma di risarcimento per la cessazione della propria attività che il conduttore di un negozio richiede a coloro che sono interessati a occupare lo spazio commerciale, escludendo l'acquisto dell'azienda.

A Monza, sono solo tre le vie che hanno questo privilegio quantificabile in decine di migliaia di euro: le vie Italia, Vittorio Emanuele e Carlo Alberto. Il primato spetta a via Italia: qui, il valore di una buonuscita è compreso tra i 200.000 e i 650.000 euro. Un po' più «economiche» sono via Vittorio Emanuele (da 20.000 a 400.000) e via Carlo Alberto (da 50.000 a 400.000). Ma il triangolo d'oro del commercio monzese è comunque in via di ridimensionamento. «Colpa» soprattutto della rivoluzione che ha interessato, a livello nazionale, il comparto del commercio negli ultimi anni. Nella stessa via Vittorio Emanuele, dopo il Ponte dei Leoni, com-

paiono alcuni cartelli «affittasi». Ciò esclude automaticamente la possibilità di una buonuscita. «Tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta – spiega **Giovanni Larini**, coordinatore nazionale del Listino prezzi delle aziende, operatore immobiliare monzese – si pagava la buonuscita anche per i negozi delle vie Cavallotti, Manzoni e Cortelona. Ora, non più: il mercato è cambiato. E i cambiamenti sono dovuti all'affermarsi della grande distribuzione. Circa il 70% degli acquisti passa ormai dalla grande distribuzione». La «radiografia» del settore in ambito cittadino è appunto ora agevolata dall'edizione più recente del Listino prezzi delle aziende. Il listino, pubblicato a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari, per la prima volta comprende un capitolo dedicato a Monza. L'iniziativa editoriale, originariamente, riguardava solo Milano e la Lombardia. Da due anni, interessa tutto il territorio nazionale. Il li-

Chi cede la possibilità di svolgere un'attività può arrivare a questa cifra

stino, basato sui dati forniti da 120 rilevatori, si concentra essenzialmente su quattro tematiche: gli esercizi pubblici (bar, ristoranti...), gli esercizi commerciali in genere, il valore delle buonuscite e degli affitti. Gli stessi addetti ai lavori gli riconoscono una particolare autorità: alcune Agenzie delle Entrate, infatti, lo utilizzano per l'accertamento di valore delle aziende compravendute. La lettura del Listino (richiedibile alle agenzie associate Fimaa) permette di scoprire come Monza, in fatto di buonuscite, sia comunque discretamente sistemata in

un'ipotetica classifica nazionale. A Milano, la città italiana con il maggior numero di vie commerciali, le arterie «gratificate» dalla buonuscita sono 16 in tutto: l'elenco comprende, tra le altre, le vie Montenapoleone, della Spiga, Manzoni, Paolo Sarpi, Torino, il Corso e la Galleria Vittorio Emanuele. Nella turistica Firenze, invece, sono solo otto le vie con annessa buonuscita.

Sergio Gianni