

# A Lecco i capannoni più costosi Con la crisi compravendite in calo

Mario Sangiorgio (Ance): «Prezzi legati alla conformazione del nostro territorio»

**LECCO** Sono a Lecco i capannoni industriali più costosi della Lombardia, con un prezzo medio di 994 euro al metro quadro a fronte di una media regionale di 812 euro.

Per dare qualche confronto con altre zone ad alta densità industriale, a Monza e Brianza costano 949 euro al metro quadro, a Bergamo 942, a Brescia 899, a Varese 843, a Como 782.

Sono alcuni dei dati diffusi dalla Camera di commercio di Monza e Brianza insieme alla Fimaa e alla Borsa Immobiliare e riguardano le rilevazioni dei prezzi del secondo semestre 2011. Si tratta di prezzi che mediamente, in sei mesi, sono scesi dello 0,9% (-0,6% a Lecco) e in un anno dell'1,2% (-0,6% a Lecco).

Nei valori di mercato c'è dunque un calo lieve, ma la crisi, con esubero di offerta e difficoltà ad ottenere credito incrementa ora un margine di trattativa che fa spesso spuntare «un prezzo inferiore del 10% rispetto al valore di mercato», spiega Mario Danieli, presidente dell'Osservatorio del territorio dell'ente camerale monzese.

Se i prezzi dunque tengono, le compravendite rispetto al 2010 sono calate del 7,5%; a segnare un calo medio più sensibile sono invece le locazioni, con prezzi scesi del 3,7%, ma Donelli assicura: «Il mercato lombardo dei capannoni rimane ancora interessante per gli investitori immobiliari, nonostante una perdita di rendimento di due decimi di punto rispetto a due anni fa».

Il presidente dei Costruttori di Lecco, Mario Sangiorgio, che si dice in genere scettico sulle statistiche fatte fuori casa e che a breve con la sua associazione fornirà dati aggiornati elaborati a Lecco, spiega così l'andamento dei prezzi lecchesi: «Bisogna capire - dice - quali sono gli indici di copertura che i Comuni prevedono nell'ambito della costruzione». Semplificando: «Nelle zone più pianeggianti - dice - come il Milanese ci sono terreni che si predispongono a essere più facilmente sfruttati per gli insediamenti industriali e hanno un rapporto di copertura fra metro quadro del terreno e metro quadro edificato che si aggira intorno al 50-60%. Vuol dire che se compro un metro quadro di capannone posso costruire mezzo metro o poco più di pavimento, perchè così prevedono i piani comunali. A Lecco - conclude - dove gli spazi sono più difficili, questo rapporto è del 40% e questo alza il prezzo del costruito». Il calo di compravendite del settore è evidentemente legato alla crisi economica, anche se gli edifici e i capannoni industriali mantengono, secondo il rap-

porto 2010 dell'Ance regionale, una quota di mercato del 22,7%, contro la media regionale del 17,3%.

Maria G. Della Vecchia

## PREZZI ALTI

A destra i capannoni della Guzzi a Mandello che sono in fase di ristrutturazione, sotto una fabbrica in costruzione

