la Rassegna.it
Fondata nel 1906

13 Dicembre 2024

Caro affitti: quasi 1 impresa su 5 fatica a sostenere la spesa. E aumentano gli sfitti

Primo focus in collaborazione con Format Research su canoni di locazione commerciali e decoro urbano Quasi 6 negozi e attività del terziario su 10 sono in affitto. Tra questi, il

azione rispetto al 2023, per la maggior parte compreso tra il 5 e il 10% (61,1% attività). Il 18,2% ha avuto difficoltà a sostenere la spesa per l'affitto (l'11,4% ha fatto molta fatica). L'8,8% delle imprese non nasconde che, a fronte di un nuovo aumento, valuterà un cambio di sede.

Sono queste alcune tra le principali evidenze emerse dall'ultimo osservatorio congiunturale Confcommercio Bergamo-Format Research, con il primo focus sugli affitti degli immobili commerciali e sul contesto in cui si trova ad operare un campione rappresentativo di imprenditori del terziario bergamaschi. Dall'indagine emerge la crescente problematica dei locali sfitti, fenomeno aggravato negli ultimi due anni per oltre il 45% degli imprenditori, che rilevano più saracinesche abbassate nella zona in cui hanno sede (l'11,5% evidenzia un preoccupante peggioramento). L'impatto dei locali sfitti ha un evidente impatto negativo per le altre attività che operano nell'area, dalla riduzione dei ricavi al peggioramento dell'immagine dell'impresa. Nel complesso però il 64,7% degli imprenditori bergamaschi esprime soddisfazione per il decoro urbano- dalla cura del verde, all'illuminazione, alla raccolta dei rifiuti- nella zona di operatività d'impresa. Di contro, tra le principali criticità preoccupano il dissesto delle strade o delle ciclabili, la scarsa presenza di polizia locale, la

sporcizia delle strade, oltre a illuminazione insufficiente, microcriminalità e baby gang. L'aumento dei livelli di sicurezza, la promozione di eventi, il miglioramento della viabilità e dell'arredo urbano, oltre alla riduzione dei costi dei parcheggi a pagamento sono le azioni ritenute necessarie dagli imprenditori di Bergamo per potenziare l'attrattività del territorio.

Le proposte Confcommercio Bergamo

La ricerca offre lo spunto all'associazione di avanzare due proposte alle amministrazioni: riportare la centralità dei canoni sostenibili nelle agende dei comuni e la salvaguardia della rete dei negozi nei centri storici attraverso politiche attente di accessibilità e parcheggi. Il problema dei canoni diventati insostenibili per alcune imprese va affrontato: se l'appello ai proprietari degli immobili è di soddisfare le istanze di rinegoziazione dei canoni che giungono dai locatari, anche la politica deve fare la sua parte, introducendo il canone concordato anche per i negozi, attraverso la revisione della normativa. La chiusura di un negozio pone l'immobile in una condizione di debolezza rispetto alla possibilità di trovare un nuovo conduttore e soprattutto mina la capacità dello stesso di reggere in un mercato difficile. Va dato atto che parte dei proprietari degli immobili commerciali non ha chiesto l'adeguamento ISTAT negli ultimi anni temendo canoni troppo elevati per i negozianti.
Sul tema dell'accessibilità e della salvaguardia dei negozi, Confcommercio Bergamo chiede alle amministrazioni di ridurre- dove possibile- gli eventi il sabato, che vanno ad ostacolare la viabilità e fruizione dei centri storici in una giornata irrinunciabile per lo shopping.

I dati della ricerca

Affitti: canoni in crescita, difficili da sostenere per il 18,2%

La maggior parte delle attività del terziario non è proprietaria dei muri della sua sede : il 58,8% delle imprese è in affitto (il 41,2% è proprietaria dell'immobile). Tra le imprese che hanno sede in un immobile in affitto, il 62,5% ha registrato un aumento del canone di locazione rispetto al 2023. In particolare: il 61,1% rileva un aumento tra il 5 e il 10%, l'1,4% lamenta spese cresciute oltre il +10% rispetto al 2023. Canoni stabili per il 37,5%, che non rileva alcun aumento. Il 18,2% delle imprese che ha sede in affitto ha riportato di aver avuto difficoltà nel sostenere tale spesa, un costo fisso che diventa sempre più difficile coprire con margini sempre più esigui e spese crescenti, specialmente dopo le batoste energetiche degli ultimi anni e l'aumento dei tassi su finanziamenti e mutui, che solo negli ultimi mesi stanno rientrando. Riguardo alla capacità di sostenere il canone preoccupa l'11,4% che ha incontrato molte difficoltà per sostenere i costi, il 6,8% abbastanza e il 52,9% poche difficoltà. A fronte di un ulteriore aumento del canone le imprese affermano di spostare l'attività altrove. Un'eventualità molto probabile per l'8,8%, abbastanza probabile per il 18,8%. L'1,5% dichiara che chiuderà l'attività.

Il fenomeno dei locali sfitti

Quasi la metà del campione segnala un aggravamento del fenomeno dei loc eratività dell'impresa negli ultimi due anni (con diversi gradi: l'11,5% molto, il 33,9% abbastanza, il 25,4% poco). Il

29,3% non rileva il problema. Il 46% delle imprese del commercio e del turismo della provincia di Bergamo ha segnalato un impatto negativo della desertificazione commerciale sulla propria attività. Nel dettaglio il 27,4% ha riscontrato un

deterioramento dell’immagine e una riduzione dei ricavi, il 18,7% lamenta solo il rischio di peggioramento della propria immagine aziendale.

Il decoro urbano

Il 64,7% delle imprese del commercio e del turismo di Bergamo esprime un giudizio positivo sul decoro urbano della zona di operatività dell’impresa. Al contrario, il 35,3% non è del tutto soddisfatto. Le imprese del commercio e del turismo di Bergamo hanno messo in evidenza come fenomeni di degrado urbano più rilevanti il dissesto delle strade o piste ciclabili (28%), la scarsa presenza di Polizia locale (23,4%), la sporcizia delle strade (21,4%), l’illuminazione delle strade ritenuta insufficiente (19,2%), microcriminalità e baby gang (18,1%), incuria o abbandono degli spazi commerciali (15,2%) e scarsa manutenzione luoghi pubblici (15,2%). Seguono spaccio di stupefacenti (11,9%) e aree verdi senza adeguata manutenzione (11,9%). Soltanto un terzo delle imprese del commercio e del turismo segnala un impatto negativo del degrado urbano sull’andamento della propria attività, coerentemente con la diffusione limitata del fenomeno. Quanto agli interventi per aumentare l’attrattività i commercianti propongono l’aumento dei livelli di sicurezza (30,5%), la promozione di eventi (27,1%), il miglioramento della viabilità e del traffico (24,6%) e dell’arredo urbano (22,2%), la riduzione dei costi dei parcheggi a pagamento (21,9%), il miglioramento dell’accessibilità del centro urbano (16,9%).