

Affitti troppo cari e serrande chiuse

Massoletti, presidente di Confcommercio: "Talune proprietà immobiliari persistono a chiedere affitti che le imprese non possono permettersi"



Intervista

DI ROMANO GUATTA CALDINI

Era il marzo scorso e Confcommercio Brescia, in collaborazione con Format Research, fotografava una situazione di certo non rosea: oltre 1600 imprese del commercio perse a Brescia dal 2010 al 2021. Se nel 2021 si cominciavano a intravedere spiragli di rilancio, dopo due anni di emergenza sanitaria, il conflitto ucraino, con tutto ciò che ne consegue in termini economici, non ha fatto altro che peggiorare la situazione. Di contro, il centro cittadino, grazie al traino del settore ristorativo, vive una nuova giovinezza. Quali sono le maggiori criticità per le piccole e medie imprese? Lo abbiamo chiesto a Carlo Massoletti, presidente di Confcommercio Brescia.

Rispetto a marzo qual è la situazione delle imprese commerciali in città?

Non è di certo migliorata. Se vogliamo è anche peggiorata. Le dinamiche internazionali hanno messo le nostre imprese in condizione ancora più difficili. La ricerca effettuata nei mesi scorsi del resto parla chiaro. Con il 34,6% delle imprese di commercio al dettaglio perse negli ultimi anni, Brescia registra il peggior risultato fra i capoluoghi lombardi. Non dimentichiamo, poi, che il Distretto urbano del commercio è stato suddiviso in 16 zone. Otto di queste hanno una percentuale di sfitto maggiore al 25%. Il dato esprime un livello di criticità molto alto. Stando ai tecnici, quando si supera tale soglia, il rilancio per la zona è estremamente difficile. Metà della città si trova in una situazione estremamente critica. Di queste 8 zone, 7 hanno una percentuale di sfitto superiore al 30%. Parliamo

una vetrina vuota su tre in metà della città.

Torniamo al Distretto urbano del commercio. Secondo lei c'è un piano strategico dell'Amministrazione per il rilancio?

C'è un piano che deve essere portato avanti dall'Amministrazione di concerto con le associazioni di categoria, con la Camera di Commercio... All'interno del Distretto sono presenti tutti gli stakeholder chiamati a immaginare una politica di rilancio. Si sta iniziando a lavorare da circa un anno, ma l'emergenza sanitaria non ha di certo aiutato.

L'attuale crisi ucraina, con le ripercussioni economiche come il caro energia, non aiuta...

Il problema non è solo il caro energia. È previsto un crollo significativo del Pil accompagnato dall'aumento dell'inflazione. I costi sono in crescita a livello generale. Ovviamente spiccano le bollette legate al consumo energetico. Il 2021 ci aveva regalato un rilancio importante. Le previsioni per il 2022 erano più che ottimistiche. Con l'attuale calo dei fatturati e l'aumento dei costi, invece, le imprese si troveranno in una condizione di estrema difficoltà.

In città sembra esserci un fiorire delle realtà legate al settore della ristorazione..

È certamente un dato oggettivo e trova riscontro a livello anche nazionale. Il fenomeno vede coinvolta anche la piccola ristorazione. Il settore sta vivendo un rilancio. Soprattutto a Brescia, in vista del 2023 quando saremo Capitale italiana della Cultura. Immaginiamo che queste attività saranno le prime a beneficiare dell'evento. In molti casi, i tanti spazi fisici liberi, dove un tempo c'erano i negozi, sono state avviate attività legate alla ristora-

zione. Tante proprietà immobiliari, piuttosto di avere gli spazi non locati, hanno preferito rivedere al ribasso gli affitti. Registriamo, però, una aspettativa eccessiva. Basti vedere quanti pubblici esercizi non riescono a rimanere sul mercato.

Taluni affitti sono oggettivamente insostenibili...

È uno dei temi principali per il quale si è determinata la crisi per alcune realtà del centro cittadino. Le proprietà immobiliari, dopo gli anni del boom in termini di ritorno economico, sono ancora abituate a un ritmo che oggi non è più pensabile. Da qui la decisione di diverse attività commerciali di abbassare le serrande. I costi erano insostenibili. I negozi così divenuti vuoti hanno provocato un effetto subordinato, la caduta del valore degli immobili. Pensiamo agli esempi di Corso Marni e Corso Garibaldi. Ciononostante tante proprietà immobiliari persistono a chiedere affitti che le imprese non possono permettersi.

Da dove può passare il rilancio?

Il Distretto urbano del commercio è una realtà fondamentale che raccoglie attorno a sé tutti i portatori di interesse, comprese, in una certa misura, le varie proprietà immobiliari. Abbiamo poi di fronte una grande occasione, Brescia e Bergamo Capitale Italiana della Cultura 2023. Anche qui il marketing territoriale di qualità gioca un ruolo fondamentale. Spetta all'Amministrazione dettare le linee, ma non dimenticando la forza sinergica delle varie realtà.



Superficie 36 %



**“Abbiamo
di fronte una
grande occasione,
Brescia e Bergamo
Capitale italiana della
Cultura 2023”**

CARLO MASSOLETTI
PRESIDENTE DI CONFCOMMERCIO

