

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

MILANO · LODI · MONZA E BRIANZA

Dati elaborati dal Centro Studi di Confcommercio MiLoMB

25 anni per il Listino Aziende di FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Milano e Monza: i valori degli esercizi commerciali Diminuisce la redditività e l'affitto “pesa” sempre di più

Come sta il commercio? Com'è cambiato dall'entrata in vigore delle norme di liberalizzazione (sparizione delle licenze e semplificazione delle tabelle merceologiche)? Su Milano città e Monza città un quadro emerge dai Listini delle Aziende di FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza, l'Associazione degli agenti immobiliari e d'intermediazione (aderente a Confcommercio MiLoMB).

Edizione del Listino delle Aziende di FIMAA MiLoMB per i 25 anni d'attività. L'analisi su Milano (grazie anche ai dati forniti dal Comune di Milano) e Monza è stata compiuta con l'elaborazione del Centro Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Naturalmente il commercio è cambiato in modo profondo dalle date simbolo della liberalizzazione dei negozi con la cosiddetta legge Bersani (1998) e dalla deregolamentazione dei pubblici esercizi (bar, ristoranti) nel 2010. E con l'irrompere dell'espansione digitale e dell'e-commerce.

Per gli esercizi commerciali si sono ridotti i valori delle compravendite; ed i valori immobiliari – che erano già elevati – hanno assunto un peso maggiore perché è diminuito il giro d'affari. L'emergenza è perciò il costo dell'affitto che pesa fino anche al 20% per l'attività dei negozi – quando non dovrebbe superare il 6-7% - e per il 10% nei pubblici esercizi.

E si sono ridotte anche le posizioni primarie in città con i relativi valori di buonuscita. Il mercato è soprattutto alla ricerca di spazi vuoti (reperibili uscendo dagli assi principali dello shopping) anche più piccoli che in passato.

Molto forte è la concorrenza nei pubblici esercizi letteralmente esplosi con una crescita del 50% dopo la deregolamentazione, ma che ogni anno hanno un elevato turn over di aperture e chiusure (nel 2023 a Milano hanno chiuso 416 attività e ne hanno aperte 428).

“Non c'è dubbio che le imprese vadano aiutate soprattutto per il costo dell'affitto – afferma Gianni Larini, responsabile coordinatore del Listino Aziende FIMAA MiLoMB – Certo,

probabilmente con il nuovo anno potrà arrivare anche la cedolare secca per le attività commerciali, ma l'ideale sarebbe un canone concordato a seconda delle zone, con un vantaggio fiscale. Come si sta già facendo per le abitazioni”.

*“La rete delle attività di vicinato, le imprese storiche, vanno salvaguardate perché hanno un valore sociale oltre che economico – rileva **Marco Barbieri**, segretario generale di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza – ed il problema degli affitti va affrontato con decisione trovando soluzioni - dal fisco, alle risorse, al dialogo con le istituzioni - che consentano alle imprese di poter restare sul mercato. Come è importante che prosegua lo sviluppo della multicanalità con le vendite sia sul luogo fisico sia online: ed abbiamo gli strumenti per supportare le imprese”.*

VALORI DI MERCATO MILANO* (dati dal Listino Aziende FIMAA MiLoMB)

Bar/tavole calde tavole fredde: 53% dell'incasso annuo.
Pizzerie/trattorie e ristoranti: 48% dell'incasso annuo.
Tabaccherie/ricevitorie: 158% dell'aggio annuo (in calo negli ultimi anni del 24%).
Gelaterie: 40% dell'incasso annuo.
Panifici/pasticcerie: 50% dell'incasso annuo.
Pizzerie d'asporto: 25% dell'incasso annuo.
Centri estetici/solarium: 33% dell'incasso annuo.
Parrucchieri donna: 33% dell'incasso annuo.
Lavanderie: 30% dell'incasso annuo.
Rivendite pane/dolciumi: 35% dell'incasso annuo.
Alimentari/gastronomie: 30% dell'incasso annuo.
Minimarket: 20% dell'incasso annuo.
Abbigliamento/calzature: 38% dell'incasso annuo.
Alberghi: 140% dell'incasso annuo.
Autorimesse: oltre il 275% dell'incasso annuo.
Farmacie: vicino al 130% dell'incasso annuo.
Edicole: 40% dell'incasso annuo (era 300% nel 1998).
Gioiellerie/orologerie: 40% dell'incasso annuo
Profumerie/bigiotterie: 35% dell'incasso annuo.
Cartolerie/librerie: 25% dell'incasso annuo.

Milano, valore commerciale delle vie

Via Montenapoleone (buonuscite 2 milioni/6 milioni di euro – canoni locazione tra i 4.000 e i 6.500 euro al m2); corso Vittorio Emanuele II (buonuscite 2 milioni/6 milioni di euro – canoni locazione tra i 3.500 e i 5.500 euro al m2); via della Spiga (buonuscite 1 milioni/2 milioni di euro – canoni locazione tra i 2.000 e i 4.000 euro al m2); via Dante (buonuscite 400 mila euro/1 milione di euro – canoni locazione tra i 2.000 e i 3.000 euro al m2); via Manzoni (buonuscite 300 mila/500 mila euro – canoni locazione tra i 1.500 e i 3.000 euro al m2); corso Venezia (buonuscite 150 mila/500 mila euro – canoni locazione tra i 1.500 e i 3.000 euro al m2); corso Buenos Aires (buonuscite 150 mila/500 mila euro – canoni locazione tra i 1.000 e i 2.000 euro al m2).

[L'ELABORAZIONE COMPLETA DEL LISTINO AZIENDE FIMAA MILOMB PER MILANO CITTA'](#)

VALORI MERCATO MONZA* (dati dal Listino Aziende FIMAA MiLoMB)

Bar/tavole calde tavole fredde: 53% dell'incasso annuo.
Pizzerie/trattorie e ristoranti: 53% dell'incasso annuo.
Tabaccherie/ricevitorie: 153% dell'aggio annuo (2023 su 2022: calo del 18%).
Gelaterie: 40% dell'incasso annuo.
Panifici/pasticcerie: 55% dell'incasso annuo.
Pizzerie d'asporto: 40% dell'incasso annuo.
Centri estetici/solarium: 40% dell'incasso annuo.
Parrucchieri donna: 40% dell'incasso annuo.
Lavanderie: 45% dell'incasso annuo.
Rivendite pane/dolciumi: 40% dell'incasso annuo.
Alimentari/gastronomie: 35% dell'incasso annuo.
Minimarket: 23% dell'incasso annuo.
Abbigliamento/calzature: 45% dell'incasso annuo.
Alberghi: 125% dell'incasso annuo.
Autorimesse: 250% dell'incasso annuo.
Farmacie: vicino al 120% dell'incasso annuo.
Edicole: 45% dell'incasso annuo.
Gioiellerie/orologerie: 40% dell'incasso annuo.
Profumerie/bigiotterie: 35% dell'incasso annuo.
Cartolerie/librerie: 30% dell'incasso annuo.

Monza, valore commerciale delle vie

Via Italia (buonuscite 100/300mila euro – canoni locazione tra i 550 e 1.000 euro al m2); via Carlo Alberto (buonuscite 40/60 mila euro – canoni locazione tra i 400 e i 700 euro al m2); via Vittorio Emanuele (buonuscite 30/60 mila euro – canoni locazione tra i 400 e i 700 euro al m2).

[L'ELABORAZIONE COMPLETA DEL LISTINO AZIENDE FIMAA MILOMB PER MONZA CITTA'](#)

**dati 2023*

Milano, 16 dicembre 2024

Ufficio stampa Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza 027750222 relazioni.esterne@unione.milano.it