

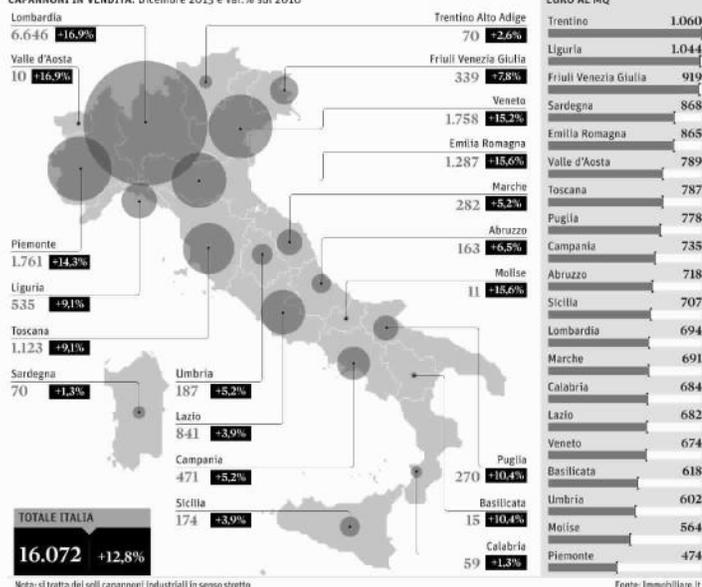
La questione industriale. L'impatto della crisi sugli immobili produttivi colpisce in particolare le regioni del nord Italia e il Lazio

Centomila capannoni in vendita

Oltre un terzo del totale riguarda aste giudiziarie per fallimenti o escussioni bancarie

La mappa

CAPANNONI IN VENDITA. Dicembre 2013 e var.% sul 2010



Roberto Iotti

MILANO

Sono la traccia più evidente della guerra - così la crisi/recessione è stata definita dal Csc di Confindustria - degli ultimi cinque anni. Capannoni chiusi, cartelli "vendesi" e altri con scritto "cessata attività". Sono i ruderi lasciati dall'attacco all'economia manifatturiera cominciato nel 2008.

Non è semplice quantificarli, ma una stima realistica indica tra 80mila e 100mila le offerte di vendita per capannoni industriali e artigianali, immobili ad uso industriale, terreni di pertinenza e locali adibiti a depositi o magazzini, laboratori. Oltre un terzo fa riferimento ad aste giudiziarie per procedure fallimentari o escussioni bancarie per leasing non pagati.

Le regioni dove l'offerta è maggiore sono quelle con il più alto livello di insediamento manifatturiero: Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna. Il sito Immobiliare.it solo per la provincia di Milano, ha in carico più di 5.500 inserzioni; oltre quattromila su Roma; più di 3.400 a Torino. Lombardia, Piemonte e Emilia-Romagna sono al top, numeri legger-

mente inferiori invece in Veneto.

Brescia può essere una provincia simbolo. Quello che sta accadendo qui vale per Treviso, Vicenza, Bergamo, Reggio Emilia, Bologna. Vale per tutte quelle province dove il manifatturiero industriale è alla base dell'economia locale. «La situazione è molto preoccupante. Lo scorso anno per la prima volta la provincia di Brescia ha superato il muro di più di un fallimento al giorno: 385 procedure rispetto alle 344 del 2012», spiega Giorgio Bontempi, commercialista e titolare di uno dei principali studi associati di servizio per piccole e medie imprese in provincia di Brescia. «Nel Bresciano ci risultano 600 capannoni nuovi vuoti e invenduti - afferma Bontempi -. Se aggiungiamo quelli in vendita o all'asta per procedure fallimentari e quelli immessi sul mercato dalle banche che hanno come pegno gli immobili, abbiamo una idea del fenomeno».

Secondo Bontempi il numero è destinato a crescere anche nel 2014, proprio a causa dell'onda lunga della crisi che ha colpito le aziende. «Quando chiude un'azienda - dice il commercialista bresciano - alle sue spalle c'è un complesso sistema di forn-

tori che a sua volta entra in difficoltà. E le nuove procedure sui concordati preventivi non sembrano attenuare la corsa dei fallimenti. Non c'è liquidità, le banche non erogano prestiti e le aziende sono messe all'angolo».

Tutto questo ha un'altra conseguenza: i prezzi dei capannoni nuovi e usati sono in discesa ovunque. Secondo lo studio "Il mercato dell'immobile d'impresa" redatto da Assolombarda, Camera di Commercio di Milano, Fimaa e Borsa Immobiliare Milano, la previsione è di una diminuzione dei prezzi fino al 2015 sia per gli uffici che per i capannoni industriali.

Non gli affitti. «La locazione - spiega Domenico Cito, consulente del gruppo Tecnocasa per gli immobili d'impresa - è in crescita. Una scelta dettata soprattutto dal rischio dell'attività imprenditoriale e dalla volontà di non bloccare capitali proprio all'avvio di una attività». Per quanto riguarda le transazioni di compravendita «dal 2007 al primo semestre 2013 - dice ancora Cito di Tecnocasa - sono crollate del 70 per cento. C'è come un effetto accumulato dell'offerta con forti conseguenze sui prezzi. Differente invece la situa-

zione per le locazioni di immobili non residenziali. In questo caso i canoni hanno subito contrazioni, ma in linea generale tengono rispetto ai forti cali dei prezzi di vendita. Consideriamo, poi, che la realtà è molto variabile da regione a regione, da città metropolitane alle periferie».

Una fotografia dettagliata di cosa si possa trovare oggi sul mercato immobiliare alla voce "capannoni" la offre ovviamente internet. Sono decine i siti - e migliaia le pagine da consultare - con proposte di vendita in tutta Italia, suddivise per classi di prezzo e di superficie commerciale. Ai siti specializzati come Capannone.it si affiancano quelli di Tecnocasa (902 proposte di vendita) o di Immobiliare.it. Ricca la proposta anche dei siti di aste giudiziarie quali Portaleaste.it, Astegudiziarie.it oppure Asteannunci.it. Poile banche: il portale Arianna di Unicredit propone non solo capannoni ma anche negozi. Così i portali di Intesasanpaolo e Montepaschi. «Vista la tendenza, a breve anche noi avremo un portale specifico per le aste giudiziarie. Partiremo con Milano e poi a via a via copriremo le aree più importanti», annuncia Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, oltre 16mila inserzioni di vendita e più di 18mila per le locazioni. E si parla solo di capannoni in senso stretto.

«L'analisi dei nostri numeri - aggiunge Giordano - ci segnala un vero boom dell'offerta negli ultimi tre anni: quasi un +13% per la vendita e un +19% per la locazione. Ogni giorno l'offerta aumenta, mentre la domanda non c'è. A questo punto la riflessione da fare - aggiunge l'ad di Immobiliare.it - è che tipo di manifatturiero avremo da qui a cinque anni. Credo ci sia un problema di scelta economica non ancora affrontata».

Prende piede un altro fenomeno: cresce il numero di proprietari che, davanti alla riduzione della capacità produttiva, affittano parte della superficie a un altro imprenditore. «In questo modo - dice Giordano - si dividono le spese, soprattutto l'Imu».

roberto.iotti@ilsote24ore.com