

## Commercio in crisi

**La ricerca.** Censita la città palmo a palmo nelle zone con maggiore vocazione commerciale. Proprietà frazionate, e si parla già di «emergenza sociale»

# Oltre 200 le botteghe sfitte nelle strade dello shopping



## Nicolosi (Fimaa-Confcommercio): Ci perdono i proprietari ma anche lo Stato



### VIA ETNEA NORD E SUD

#### 27 BOTTEGHE SFITTE SULLE 233 CENSITE

Nella zona sud, salotto della città, la zona pedonale conserva ancora uno stato discreto per quanto riguarda la strada, ci sono numerosi negozi di abbigliamento, oltre a "La Rinascente" e "Coin". Nella parte nord ci sono numerose botteghe sfitte, la zona è più trascurata sia per quanto riguarda lo stato degli stabili che della strada, l'area antistante le botteghe risulta trascurata per cui anche poco allettante. Gli affitti, abbastanza contenuti per mq da 20 a 500, oscillano da un minimo di 500 fino ad un massimo di 7mila euro.

### ROSSELLA JANNELLO

Le vie dello shopping? Sono piene di «buchi»: saracinesche abbassate, grandi vetrate con vistosi «affittasi», vecchie botteghe in vendita. Più nel centro storico e dintorni, meno nelle vie del cosiddetto «nuovo centro», anche se nessuna arteria, nessuna zona è indenne dal fenomeno.

Questo e altro emerge dal minuzioso report sulle botteghe sfitte a Catania, presentato ieri in Confcommercio. Un lavoro di ricerca certosino tra le vie dello shopping cittadino svolto per la Fimaa, l'associazione degli agenti immobiliari, da una stagista, la dott.

Giada Alù, grazie all'accordo quadro firmato dall'associazione dei commercianti con l'Università di Catania.

I dati della ricerca, di per sé significativi, sono stati poi commentati dal presidente provinciale della Fimaa Nino Nicolosi, decano degli agenti immobiliari a Catania insieme col vicedirettore di Confcommercio Giuseppe Cusumano, la stessa dott. Alù e il suo tutor dott. Telly Sardo.

Sono 233 le botteghe censite senza conduttori in zone ad alta vocazione commerciale trattate per un buon numero (97) dalle agenzie immobiliari. «Un numero che certamente allarma la Fimaa - dice il suo presidente - che, senza volere per principio difendere gli interessi dei proprietari, lancia un grido d'allarme in favore del commercio che rischia di morire in centro città e parla addirittura di emergenza sociale se si tiene conto che sono tanti i cittadini che vivono grazie alla rendita del-

le botteghe.

«Abbiamo sensibilizzato i proprietari - continua Nino Nicolosi - forti del fatto che gli agenti immobiliari trattano il 53% delle locazioni e delle vendite delle botteghe sfitte, affinché abbassino i canoni di locazione iniziali, spiegando loro che un aumento graduale con l'introduzione dell'Istat al terzo anno è una buona strada da seguire se si vuole affittare la bottega.

«La mancanza di locazioni, oltre a creare desertificazione nel centro delle città - ammonisce - crea un danno erariale notevole sia al proprietario che allo Stato. Basti pensare che una bottega può rendere mediamente in

ta dei 2.748.000 euro subisce una perdita media valutabile a euro 1.000.000 di euro».

Di più, sostiene la Confcommercio, visto che a Catania non ci sono i grandi possidenti di immobili (come banche, enti, assicurazioni), ma la proprietà è frazionata tra tanti piccoli proprietari che integrano la rendita a bassi stipendi e addirittura alle pensioni, il blocco degli affitti e le botteghe sfitte generano una vera e propria emergenza sociale.

«Le proprietà immobiliari a Catania non risultano concentrate in testa a pochi proprietari - conferma Nicolosi - ma sono abbastanza frazionate; per-

quanto questo momento negativo colpisce tanti individui e di tutti i ceti sociali. La nostra analisi quindi non può essere equivocata quale difesa di una classe privilegiata ma una constatazione di un più vasto problema sociale».

Infine la Fimaa-Confcommercio spezza una lancia a favore di una migliore

manutenzione del territorio.

«Anche l'amministrazione comunale deve intervenire, la mancanza di servizi, di pulizia, di verde curato: la scarsa manutenzione dei marciapiedi e dell'asfalto delle strade, la scarsa illuminazione fanno aumentare il numero delle botteghe non locate di un +10%. E dire che i proprietari delle botteghe, che siano locate o meno, hanno comunque il dovere di corrispondere l'Imu. E questa imposta, che per la gran parte viene incassata dal Comune, non viene dallo stesso reimpiegata neanche per la manutenzione ordinaria delle parti pubbliche».



### VIA DI SANGIULIANO

#### 14 BOTTEGHE SFITTE

La zona sud, vicino il mare, è molto trascurata sia per quanto riguarda le strade, sia lo stato degli stabili che la zona antistante. Presenti un negozio di articoli per la pesca, negozi di infissi, di elettrodomestici, di elettricità. La zona centrale, in corrispondenza dell'incrocio con via Etnea, è più curata con stabili antichi in buone condizioni. Ci sono negozi di telefonia, di oggettistica e di articoli sportivi e una libreria con annesso bar. La zona nord in direzione del Monastero dei Benedettini, si presenta più popolare e trascurata. Le botteghe hanno una superficie da 40 a 350 mq. Il canone d'affitto medio mensile 10-20 euro/mq.



### VIA GARIBALDI

#### 22 BOTTEGHE SFITTE

La parte tra piazza Duomo e piazza Mazzini è più curata sia per quanto riguarda la proprietà pubblica che gli stabili e la zona antistante. Presenti numerosi negozi all'ingrosso di corredo, intimo e abbigliamento per bambini, compro oro, bigiotteria, e qualche bottega di souvenir per turisti. Da piazza Mazzini a piazza Palestro invece, è molto degradata e proprio in questa zona vi sono numerose botteghe sfitte. Le botteghe hanno una superficie che varia da 20 a 80 mq. Il canone d'affitto medio mensile è 12 euro/mq.



### VIA VITTORIO EMANUELE

#### 26 BOTTEGHE SFITTE

Via abbastanza estesa, attraversata per lo più quartieri popolari. Molto trafficata, anche nelle ore notturne del weekend. Presenti istituti di istruzione pubblica e privata, banche, librerie, tipografie, cereria, qualche negozio di souvenir nei dintorni di piazza Duomo, negozi di corredo all'ingrosso. Qualche trattoria, ristorante e pub. Stabili complessivamente curati, proprietà pubblica e zona antistante molto trascurate. Le botteghe hanno una superficie da 20 a 160 mq. Il canone d'affitto medio mensile è 15 euro/mq.



### VIA UMBERTO

#### 21 BOTTEGHE SFITTE

via Umberto est (piazza Galatea) è una zona ben servita, ma molto trascurata sia per quanto riguarda gli stabili che la strada: marciapiedi malmessi e scarsa illuminazione. Nessun marchio di rilievo. Numerose botteghe sfitte da 1 luce. Nella zona più vicina a via Etnea stabili antichi sufficientemente curati, alcuni restaurati di recente, ma la zona antistante e la strada sono trascurate. Numerosi negozi di abbigliamento di note firme. Non mancano botteghe sfitte, in genere con più di una luce. Le botteghe hanno una superficie dai 30 ai 120 mq. Il canone d'affitto medio mensile varia dai 15 euro/mq ai 30 euro/mq



### XX SETTEMBRE-ITALIA

#### 14 BOTTEGHE SFITTE

Assieme al naturale prosieguo di viale Regina Margherita, formano una zona elegante, ben servita e trafficata. Si susseguono numerose botteghe di noti marchi di abbigliamento e atelier di abiti da cerimonia, negozi di oggettistica di buon livello. Le botteghe sfitte sono piuttosto ampie, in stabili sufficientemente curati. La proprietà pubblica, invece, anche in questo caso è piuttosto trascurata. Le botteghe hanno una superficie da 30 a 240 mq. Il canone d'affitto medio mensile è 25 euro/mq.



### VIALE LIBERTA'

#### 10 BOTTEGHE SFITTE

Strada ampiamente trafficata, zona ben servita. All'incrocio con il corso Italia, stabili e proprietà pubblica sufficientemente curati, in alcuni casi di buon livello. La zona più vicina alla stazione è quella più trascurata negli stabili, nella proprietà pubblica e nella zona antistante. La maggior parte delle botteghe sfitte si trovano nel tratto tra l'incrocio con corso Italia e piazza Iolanda. Le botteghe hanno una superficie che varia da 20 a 400 mq. Il canone d'affitto medio mensile varia da 20 euro/mq a 30 euro/mq.



### CORSO DELLE PROVINCE

#### 12 BOTTEGHE SFITTE

Questa via si presenta in discrete condizioni per quanto riguarda lo stato della proprietà pubblica e lo stato degli stabili su cui insistono le botteghe. La pavimentazione dei marciapiedi è recente. Strada molto trafficata. Sono presenti servizi di ogni genere, supermercato, banche, assicurazioni, fruttivendolo, farmacia, bar e self service. Il periodo di mancata locazione è variabile dai 4 ai 24 mesi, le botteghe più ampie sono sfitte in media da più di un anno. Le botteghe hanno una superficie da 45 a 400 mq. Il canone d'affitto medio mensile è 25 euro/mq.



### D'ANNUNZIO-LEOPARDI

#### 9 BOTTEGHE SFITTE

Zona abbastanza viva a livello commerciale, ben servita, supermercato panificio, farmacia, tabaccaio. Presenza di franchising di abbigliamento intimo, e di noti marchi come Oviessè, Mondadori, La Gardenia, Unicity. Qualche storica bottega di giocattoli per bambini e di confezionamento bomboniere. La proprietà pubblica è abbastanza trascurata: marciapiedi malmessi, parcheggi insufficienti. Gli stabili sono in buone condizioni. Le botteghe hanno una superficie da 24 a 500 mq. Il canone d'affitto medio mensile è 40 euro/mq.



### VIA MONFALCONE

#### 5 BOTTEGHE SFITTE

Traversa del Corso Italia, sempre molto ambita dai commercianti, soprattutto la zona più a sud, cioè le botteghe che si trovano sotto i portici, luogo abituale di passeggio. Sono presenti per lo più negozi di scarpe e abbigliamento. Bar sempre affollato nelle ore diurne. La zona nord della strada appare più trascurata sia per quanto riguarda la proprietà pubblica che gli stabili che la zona antistante. Le botteghe hanno una superficie di 40 mq circa. Il canone d'affitto medio mensile è tra i più alti in città, cioè 50 euro/mq circa.