

# Il mercato dei capannoni

Nei primi sei mesi del 2010 le quotazioni dei capannoni sono rimaste sostanzialmente stabili (0% per le tipologie usate e -0,5% per quelle di nuova costruzione). I canoni di locazione hanno segnalato rispettivamente una diminuzione dell'1,7% per le tipologie usate e dell'1,5% per quelle di nuova costruzione.

In Lombardia si registra una diminuzione dei prezzi dello 0,3% per le tipologie usate e dell'1% per quelle di nuova costruzione mentre i canoni di locazione sono diminuiti rispettivamente dell'1% e dell'1,6%; in Piemonte i prezzi dei capannoni sono aumentati dell'1% per le tipologie usate e dello 0,7% per quelle di nuova costruzione mentre i canoni di locazione sono diminuiti del 3,8% e del 2,3%; in Veneto invece i prezzi dei capannoni sono diminuiti dello 0,5% (usato) e dello 0,6% (nuovo) e le locazioni del 2,5% (usato) e dello 0,9% (nuovo). La domanda orientata alle tipologie ad utilizzo produttivo è in ribasso; ci sono richieste soprattutto per la logistica, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso e per lo svolgimento di attività artigianali.

Nelle grandi città, dove si trovano capannoni industriali dismessi inseriti in contesti residenziali, queste strutture, quando possibile, sono trasformate in loft oppure utilizzate per realizzare show room.

Tra le caratteristiche più apprezzate si segnalano la posizione a piano terra, la visibilità dalla strada, la presenza di parcheggio e di un'area di carico/scarico merci.

## Milano

Stabili le quotazioni dei capannoni nei quartieri di Dergano, Comasina e Bovisa-Politecnico dove la ricerca di queste tipologie in acquisto arriva soprattutto da chi svolge assistenza auto o desidera aprire supermercati oppure outlet.

Nella zona di Affori e di Bovisa prevale la richiesta di immobili in affitto per poter aprire ristoranti dal momento che entrambe le zone sono interessate dalla presenza del Politecnico e del centro direzionale Affori-Center ed offrono tipologie dotate di canna fumaria.

Nelle aree di via Washington, corso Vercelli e nella zona di Pagano e Gambara la presenza di queste tipologie è decisamente bassa, soprattutto nelle zone più centrali dove sono trasformate in loft oppure utilizzate come show room o uffici. Nelle zone periferiche a cercare capannoni sono carrozzieri, idraulici, falegnami, elettricisti etc. Si tratta comunque di strutture che difficilmente superano i 1000 mq.

La presenza di capannoni industriali nell'area urbana nord-est di Milano di via Rubattino, piazza Udine e viale Monza è minima.

Da qualche anno, infatti, i capannoni presenti in questo settore della città sono stati trasformati in loft oppure sono stati demoliti per realizzare strutture per il terziario avanzato o per il residenziale.

Questo processo è scaturito da una riprogettazione delle aree dismesse dove prima operavano attività industriali e di logistica spostate nel tempo nel primo hinterland milanese.

Nei comuni di Paderno Dugnano, Senago, Bollate, Cormano e Cusano sul mercato dei capannoni si registra, ancora di più che in passato, una domanda per tipologie intorno a 300-500 mq. Infatti a fronte di un mercato che da sempre privilegia le soluzioni di piccola dimensione, si aggiungono le difficoltà economiche che obbligano tante aziende di media dimensione a ridurre gli spazi occupati e quindi i relativi costi. Il risultato è la crescita del numero degli imprenditori che ricerca sia in locazione che in acquisto piccole metrature con conseguente aumento dell'offerta di capannoni oltre 1000-1500 mq. Le attività svolte rientrano in quelle di artigianato (meccanica, idraulica, impiantistica) e piccola industria. È importante la collocazione dell'immobile nei pressi delle arterie auto-



stradali più importanti e la presenza di spazi esterni per la movimentazione degli automezzi.

Nella zona di Trezzano, Corsico, Cusago, Gaggiano e Cesano Boscone sul mercato c'è molta offerta sia di capannoni in affitto che in compravendita. Si registrano difficoltà nell'ottenimento dei mutui per acquistare il capannone e questo ha contribuito a ridimensionare le quotazioni. La ricerca è realizzata da aziende artigiane di piccole e medie dimensioni per svolgere attività produttive oppure da utilizzare come deposito. Le metrature più ricercate sono quelle fino a 1000 mq, possibilmente situate sulla tangenziale Ovest.

### **Roma**

Sono numerosi i poli industriali presenti nell'area del GRA nel tratto dell'Ardeatina e nella zona di Ciampino e dei Castelli Romani. Le attività svolte all'interno dei capannoni sono molteplici e vanno dalla produzione, alla vendita e alla logistica. Gli artigiani in genere cercano piccoli tagli in locazione mentre gli acquirenti sono di solito aziende affermate che acquistano capannoni da 1000 mq in su, con un'altezza non inferiore a 5 metri e mezzo e con ampi piazzali esterni. Da segnalare che in zona Santa Palomba, ai piedi dei Castelli Romani, è in corso un importante intervento che vede la realizzazione di strutture industriali su una superficie di 300 mila mq. Acquistare un capannone nuovo costa 900-1000 euro al mq mentre una tipologia usata è valutata 700-800 euro al mq.

Nell'area nord-est di Roma, lungo La Salaria in direzione dell'aeroporto di Fiumicino, si possono acquistare capannoni usati a 1100 euro al mq, anche se la maggior parte delle richieste ricade sugli immobili in locazione. Un capannone in affitto costa tra 85 e 130 euro al mq annuo. In questa area della città i capannoni sono utilizzati prevalentemente per la produzione e per la vendita di infissi e di materiale edile, per video editing e post produzione per congressi, per la vendita di automobili in questo caso con uno spazio espositivo. I tagli maggiormente richiesti sono compresi tra 300 e 1000 mq, con ampi spazi di manovra esterni e possibilità di parcheggio per i dipendenti.

### **Torino**

Nella città di Torino i capannoni sono presenti in particolare nelle zone periferiche tra cui Mirafiori, Madonna di Campagna-Lucento, Barriera di Milano. Nella zona di Mirafiori la maggioranza delle strutture industriali sono utilizzate per lo svolgimento di attività meccaniche.

Nelle altre zone si utilizzano soprattutto per attività di tipo artigianale (carrozzerie, laboratori di panificazione, piccole carpenterie, mobilifici etc). I tagli presenti sono piccoli (metrature di 250-400 mq). La domanda, per lo più per immobili in affitto, si orienta verso tipologie di nuova costruzione oppure verso capannoni in buono stato di conservazione. A Barriera di Milano si registrano anche delle richieste da parte di immigrati che chiedono strutture per poter aprire luoghi di culto. Una maggiore richiesta di capannoni si segnala nell'hinterland di Torino in particolare a Rivoli, Grugliasco, Moncalieri, Settimo Torinese, Leini, Chivasso, Borgaro Torinese ed Orbassano ovvero tutte località della prima e della seconda cintura di Torino situate lungo la tangenziale o l'autostrada.

Si cercano tagli al massimo di 1000 mq per utilizzo di tipo artigianale (officine meccaniche dalla componentistica alla riparazione, imprese edili e piccole imprese di lavorazione artigianale quali vetrerie, falegnamerie etc.).

### **Verona**

I capannoni situati nella zona dello Z.a.i. di Verona suscitano interesse per le medie imprese e gli investitori della zona. Buona anche la richiesta per le tipologie da destinare a magazzini. Negli ultimi tempi si registra una maggiore propensione all'acquisto, soprattutto ad opera di coloro che provengono da una precedente situazione di affitto. Le metrature richieste sono comprese tra 500 e 1000-1200 mq, con un'area esterna di proprietà. L'offerta della zona risale agli anni '70 per cui, spesso, gli immobili necessitano di interventi di riqualificazione, ristrutturazione e messa a norma.

Le soluzioni da ristrutturare costano da 700 a 850 euro al mq. Il nuovo costa intorno a 900 euro al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una tendenza al ribasso dei canoni di locazione dal momento che i proprietari preferiscono garantirsi la continuità del rapporto di locazione. Uno degli elementi che talvolta impedisce la chiusura del contratto di locazione è il mancato accordo sui lavori di ristrutturazione degli immobili per poterli mettere a norma o la richiesta di polizze fidejussorie a garanzia dei canoni.

Uscendo dalla città verso le località di S. Giovanni Lupatoto, Pozzo, Radon, Vigasio e Buttapietra le richieste si concentrano su tagli più piccoli, 300-500 mq. Di queste zone si apprezza la vicinanza alle arterie di comunicazione più importanti quali le tangenziali nord e sud.