

**IMMOBILIARE.** Nel secondo semestre 2015 il nuovo ha toccato il -1,5%, l'usato il -2,1%

# Capannoni in svendita «Frutto di scelte errate»

Adami (Confindustria): «Risultato di una urbanistica frammentata»  
Veronesi di Apindustria: «E c'è chi demolisce per non pagare l'Imu»

Valeria Zanetti

Non c'è ripresa della domanda per gli immobili produttivi. Lo segnalano i dati delle agenzie immobiliari, così come i rappresentanti delle associazioni di categoria.

I prezzi nel secondo semestre del 2015 sono scesi mediamente sia per le nuove costruzioni che per le usate. Le prime - rileva l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa - hanno perso tra il -1,3% e il -1,5% del valore a seconda della loro vicinanza alle arterie viarie. L'usato ha fatto anche peggio: -2,1% se accanto alle strade, -2% se distante. Anche il mercato delle locazioni è in flessione: per il nuovo il calo è leggero (tra -0,1% e -1%), per l'usato, compreso tra -1% e -1,5%.

**IL LISTINO DEI PREZZI.** Gli aspiranti imprenditori si orientano verso soluzioni in prossimità di collegamenti importanti e in buono stato, con impiantistica a norma e soprattutto con un'area di carico e scarico merci. Nel Veronese, il nuovo vicino alle strade ha prezzi omogenei nelle zone industriali della città e della cintura urbana con il picco di



Anche il mercato delle locazioni col segno meno: nel secondo semestre 2015 segna il -1%

Bussolengo, dove si può arrivare a spendere circa 850 euro al metro quadro. La Zai costa come Villafranca e Peschiera, 800 euro. Le quotazioni sono invece sensibilmente più contenute a Isola della Scala, Vigasio (550 euro al metro quadro per il nuovo accanto alle strade) e Trevenzuolo (450 euro).

Gli affitti più alti si pagano in Zai e a Villafranca: 36 euro al metro quadro per il nuovo servito dal punto di vista viabilistico.

Ma il dato di fondo è che i capannoni restano inutilizzati. «Può sperare di vendere chi ha un vicino con un'attivi-

tà in espansione, ma si tratta di casi eccezionali: oramai ci si allarga solo se ci sono stabili prospettive di lavoro, circostanza piuttosto rara», commenta Luciano Veronesi, direttore di Apindustria Verona, «se il proprietario non riesce a mettere a reddito l'edificio, accade che opti per la demolizione per evitare l'Imu».

**LE DIMENSIONI.** Negli anni è cambiato anche il concetto di immobile produttivo. «Chi costruisce investe su misura. Il capannone non è più concepito come involucro. Molti tra i più datati, infine, non sono neppure a norma antisismica», aggiunge.

«Le tante strutture sfitte, costruite e mai vendute, abbandonate dopo un fallimento o un trasferimento e ora vuote sono conseguenza di un trend economico che oscilla tra la stagnazione e la crisi», fa notare Andrea Bissoli, presidente di Confartigianato locale.

Anche le dimensioni sono un problema. «Nella Pianura veronese, dove la crisi del mobile ha anticipato la recessione, si sono costruiti immobili troppo grandi, poi suddivisi in due o in tre porzioni, per tentare di renderli nuovamente occupabili».

## Prezzi dei capannoni nel Veronese

	COMPRAVENDITA				LOCAZIONE			
	NUOVO		USATO		NUOVO		USATO	
	v.a.	l.a.	v.a.	l.a.	v.a.	l.a.	v.a.	l.a.
<b>VERONA CITTA'</b>								
CA' DI DAVID	650	500	500	400	24	21	21	18
Z.A.I. VERONA SUD	800	700	650	500	36	30	30	24
<b>VERONA PROVINCIA</b>								
BUSSOLENGO	850	800	650	600	34	30	30	28
BUTTAPIETRA	600	500	450	400	30	22	24	18
CASTEL D'AZZANO	600	500	500	400	24	22	22	18
CASTELNUOVO DEL GARDA	700	550	550	500	26	24	22	20
ISOLA DELLA SCALA	550	450	450	350	24	20	20	18
PESCAINTINA	750	700	650	600	26	24	24	22
PESCHIERA DEL GARDA	800	750	650	600	28	26	26	24
SAN GIOVANNI LUPATOTO	700	600	500	400	30	24	24	18
SAN GIOVANNI LUPATOTO - POZZO	600	500	400	350	24	20	20	18
SAN GIOVANNI LUPATOTO - RALDDN	500	450	400	350	24	20	20	18
TREVENZUOLO	450	400	400	300	24	18	18	12
VIGASIO	550	500	450	400	26	24	24	18
VILLAFRANCA DI VERONA	800	750	650	550	36	32	28	25

NEWS

### MANCA IL COORDINAMENTO.

Confindustria Verona ha cercato di invertire il trend. «Abbiamo messo a disposizione di imprenditori locali, di altre città, oltreché stranieri il nostro portale "InvestInVerona" per far conoscere tutte le opportunità anche di spazi disponibili e soluzioni logistiche offerte dalla provincia», osserva Giorgio Adami, consigliere incaricato per Territorio ed infrastrutture dell'associazione industriale. «Purtroppo l'abbondanza di immobili vuoti è frutto di una politica urbanistica frammentata: per anni ogni Comune si è dotato di zone produttive autonome. Senza un coordinamento urbanistico di livello superiore. In futuro», sottolinea, «occorrerà concertare». Intanto quali soluzioni adottare? «Riqualificare capannoni e zone artigianali», suggerisce Bissoli, «per renderli appetibili, pensando, ad esempio, anche ad incentivi per chi decide di produrre nel Veronese». •

## LA MAPPA. Si arriva a 2mila euro al metro quadro I centri direzionali in Zai hanno i prezzi più alti

A San Giovanni Lupatoto e Villafranca si acquista a costi più elevati. Affitti salati a Peschiera del Garda

Già i prezzi e i canoni di locazione per gli uffici insediati in centri direzionali e in palazzi residenziali. Nella seconda metà del 2015 la flessione delle quotazioni di compravendita per il nuovo è stata compresa tra il -1,5% e il -1,7%. L'usato cala a seconda del contesto in cui è collocato rispettivamente del -1,8% e del -1,6%. Gli affitti scendono meno per gli immobili nuovi (tra -0,8% e -0,7%), più per gli usati (tra -1,4% e -1%). Più richieste le zone servite da mezzi di trasporto e che offrono parcheggi. Le aree centrali della città

sono ambite da professionisti o da società e aziende per rappresentanza. La preferenza viene accordata a soluzioni pronte all'uso. Per risparmiare, ci si orienta anche verso metrature più contenute o in posizione periferica.

In città la quotazione più elevata riguarda gli uffici nuovi in centri direzionali della Zai, dove si arriva a 2mila euro al mq. Anche chi affitta il nuovo in zona industriale deve essere disposto a spendere: si arriva a 120 euro al mq, mentre per l'usato in centro direzionale si scende a 96. A Villafranca, Peschiera e San Giovanni Lupatoto si compra il nuovo ai prezzi più elevati, circa 1.500 euro al mq. Gli affitti più salati il nuovi in centri direzionali a Peschiera: 87 euro al mq. • Val.Za.