

Centro, è alta la rendita immobiliare

Perugia seconda per prezzi al metro quadrato di immobili abitativi e commerciali, prima per locazioni e affitti

di **GIUSEPPE CASTELLINI**

PERUGIA - È elevata, benché in calo, la rendita urbana degli immobili nel centro storico di Perugia, sia commerciali che non. Basti dire che, nella selezione di 15 città campione (sono state considerate le città che presentano una popolazione compresa tra 100mila e 200mila abitanti, localizzate nelle regioni geograficamente più vicine a Perugia: oltre all'Umbria stessa, la Toscana, l'Emilia Romagna, le Marche, il Lazio e l'Abruzzo), Perugia è la seconda per valore di mercato degli immobili nel centro storico e la prima per valore di locazione.

Lo studio, molto interessante, dal titolo "Rendita fondiaria e immobili ad uso commerciale e artigianale nel centro storico di Perugia", è stato condotto da Marina Gigliotti - ricercatrice presso l'Università di Perugia - e pubblicato all'interno del volume, di cui davvero è da consigliare la lettura, dal titolo "I centri storici delle città tra ricerca di nuove identità di valorizzazione del commercio - L'esperienza di Perugia", (Franco **Angeli** Editore), curato da Luca Ferrucci, Ordinario presso l'Università di Perugia.

I VALORI E I CONFRONTI

Valore di mercato. In cifre (vedere tabella in pagina), nel centro sto-

rico di Perugia "in senso stretto" (ossia la zona Omi B6, comprendente le aree di piazza IV Novembre, corso Vannucci, piazza Italia, piazza Matteotti, via Baglioni, piazza Danti), in base ai dati dell'Agenzia del territorio il valore di mercato degli immobili va, al primo semestre 2012, da un minimo di 4mila a un massimo di 5mila 900 euro a metro quadrato. Un valore superato solo nel centro storico di Pescara, dove il prezzo degli immobili va da un minimo di 5mila a un massimo di 7mila 500 euro a metro quadrato. Tutte le altre città campione presentano cifre inferiori. Tanto per fare qualche esempio, la "forchetta" di Rimini è 2mila 700 - 9mila euro, quella di Reggio Emilia 2mila 450 - 4mila 500, quella di Terni 2mila 550 - 4mila 600.

Valore di locazione. Nessuno, poi, batte Perugia sul valore di locazione. Nel centro storico, la locazione - o l'affitto - di un immobile, sempre al I semestre 2012 e sempre secondo i dati dell'Agenzia del territorio, va da un minimo di 23,2 a un massimo di 34,7 euro a metro quadrato. Solo Ancona, tra le città campione, in termini di valori di locazione fa sentire il fiato sul collo a Perugia.

LA FLESSIONE

Quanto agli immobili ad uso commerciale nel centro storico di Perugia,

i valori sono elevati - sia in assoluto, sia paragonati a quelli delle altre città campione -, ma in calo. Dal 2009 al 2012, in base ai dati della Borsa immobiliare dell'Umbria (organo delle Camere di commercio di Perugia e di Terni), la discesa è stata intorno al 10% sia per i valori di mercato che per i valori della locazione. Dalla "forchetta" (vedere prima tabella in alto) 4.500-6.400 euro a metro quadrato del 2009 si è via via scesi a 4.000-6.000 del 2012. In altre parole, nel centro storico di Perugia un negozio di 100 metri quadrati nel 2009 costava da un minimo di 450mila a un massimo di 640mila euro, mentre nel 2012 la forchetta è 400.000-600.000.

L'affitto, che nel 2009 andava da 33 a 48 euro a mq al mese, nel 2012 è sceso a 25-40 euro a mq al mese. Ossia, per affittare un negozio di 100 metri quadrati nel 2009 ci volevano da 3mila 300 a 4mila 800 euro al mese, mentre nel 2012 si va da 2mila 500 a 4mila euro mensili. Prezzi, sia di mercato che di locazione, che non possono trovare giustificazione nell'attrattiva del centro storico di Perugia, in cui i residenti sono meno di 11mila e che, in termini di attrattiva sia commerciale che generale, ha perso moltissimi colpi fin dagli anni Ottanta (sulle cause di questo declino il libro di Ferrucci è stringente e convincente).

**IL VALORE DI MERCATO
E IL VALORE DELLA LOCAZIONE
DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE
DEL CENTRO STORICO DI PERUGIA**

Anni	Valore di mercato		Valore locazione	
	(€/m ²) Min	(€/m ²) Max	(€/m ²) Min	(€/m ²) Max
2009	4.500	6.400	33,0	48,0
2010	4.500	6.300	30,0	45,0
2011	4.000	6.000	25,0	40,0
2012	4.000	6.000	25,0	40,0

Fonte: Elaborazione su dati Borsa immobiliare dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia)

SCRIBDA

Il libro

Sul commercio nel centro storico di Perugia è da segnalare il bel libro "I centri storici delle città tra ricerca di nuove identità e valorizzazione del commercio", a cura del prof Luca Ferrucci.

Il calo

Tra il 2009 e il 2010 il valore dei negozi è sceso di circa il 10%

Il confronto

È stato effettuato tra il capoluogo umbro e altre 14 città campione

**IL VALORE DI MERCATO E IL VALORE DELLA LOCAZIONE
NEI CENTRI STORICI DELLE CITTÀ CAMPIONE
(1° SEMESTRE 2012)**

Città	Valore di mercato		Valore locazione	
	(€/m ²) Min	(€/m ²) Max	(€/m ²) Min	(€/m ²) Max
Pescara	5.000	7.500	18,3	27,0
Perugia	4.000	5.900	23,2	34,7
Ancona	3.700	5.500	23,0	34,1
Modena	3.400	4.400	19,0	31,0
Ferrara	3.000	3.500	14,1	16,7
Piacenza	2.800	4.000	15,8	20,8
Rimini	2.700	9.100	12,5	42,3
Forlì	2.700	4.000	16,2	21,9
Terni	2.550	4.600	14,8	26,7
Reggio Emilia	2.450	4.500	11,6	20,6
Ravenna	2.400	3.400	11,0	18,5
Latina	1.850	2.700	8,7	13,1
Parma	1.600	2.900	5,5	10,3
Livorno	1.500	2.300	11,0	18,0
Prato	1.500	2.250	9,2	14,5

Fonte: Elaborazione su dati Agenzia del Territorio

L'INDAGINE I CONTI DI CASE E NEGOZI