Speciale FIRENZE
I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

"Firenze, con i suoi importanti flussi turistici prevalentemente asiatici ed americani, è sempre stata una piazza molto attrattiva per il retail - afferma ***Tommaso Birignani, Consulente d'Area Gruppo Tecnocasa***. I più importanti brand del lusso e non solo hanno posizionato i loro punti vendita nel cuore della città. L'artigianato fiorentino, in particolare la pelletteria, ha occupato le botteghe del centro storico per non parlare del food che, negli ultimi anni, è esploso in tutte le sue forme tanto da portare all'introduzione di una serie di leggi per salvaguardare il commercio storico all'interno di quella che è definita zona Unesco. A seguito dei vari lockdown molteplici attività del centro storico, collegate al circuito turistico, sono in difficoltà ed hanno chiesto e ottenuto riduzioni dei canoni di locazione per sopperire all'assenza del turismo. Il Comune di Firenze, inoltre, aveva concesso agevolazioni fiscali per chi avesse ridotto i canoni di locazione. Questo vale per l'area che si sviluppa intorno a **via Guicciardini, Ponte Vecchio e le strade limitrofe, San Lorenzo, S.M. Novella e Santa Croce. Nelle top location registriamo vacancy e liberazione di spazi**. Molte delle griffe hanno dato disdetta e riconsegnato i locali, in quanto gli immobili top sono spesso di proprietà di famiglie storiche o di fondi immobiliari, poco propensi a ribassare i canoni. Per questo motivo le key money, molto praticate pre-covid, ora si sono praticamente azzerate. Si stipulano contratti con canoni scalettati e con aumenti al primo rinnovo. **Sono diverse le operazioni di riposizionamento in corso e molti negozi del lusso si stanno posizionando vicini per categoria merceologica**. Anche la ristorazione è stata particolarmente colpita. Nell'area UNESCO è previsto ancora il contingentamento delle licenze per la ristorazione/somministrazione. Al momento i nostri affiliati sul territorio ci informano che **molte attività di ristorazione sono in vendita** e che resistono solo i proprietari dei locali commerciali da anni presenti sul mercato e con solidità patrimoniale.
Per ovviare alle difficoltà, alcune attività presenti all'interno del centro storico vediamo che si stanno trasferendo fuori dalle mura dove si registrano canoni più bassi ed un bacino di utenza di residenti. Molte di queste stanno sopravvivendo grazie ai sostegni e al blocco degli sfratti ma l'idea è che, caduti questi limiti, ci possa essere l'immissione sul mercato di numerosi locali commerciali con conseguente calo dei canoni e dei prezzi. Gli affitti si ridurranno anche in top location dove c'è una **redditività media del 5%-6%** mentre nelle altre zone si aggirano intorno a 8-10 % annuo lordo. Per questo motivo gli investitori sono molto prudenti.
Piacciono le strade a transito veicolare, in particolare viale di Novoli e via Panciatichi sono quelle più apprezzate per la visibilità offerta.
In estate il turismo non è mancato ma, fino a primavera prossima, non si prevedono grandi numeri. In generale si cercano format più piccoli, 60-80 mq, con buona visibilità e su strade di alto passaggio pedonale.
Recente la **decisione del Comune di Firenze di abbassare l'Imu ed il canone del suolo pubblico per le attività di eccellenza**, pasticcerie, botteghe artigiane o commercio al dettaglio, anche se hanno meno di 50 anni. L'importante è che riescano a dimostrare di valorizzare le tradizioni e le tipicità locali, sia per i prodotti che per i servizi offerti. Questo fa ben sperare insieme al fatto che il ribasso dei prezzi e dei canoni attesi, nei prossimi mesi, offrono opportunità a chi volesse acquistare o prendere in affitto un immobile commerciale. Anche il fatto che non si paghino più key money, o che si siano ridotte, sono un incentivo per chi volesse entrare o riposizionarsi sulle vie top. Inoltre, coloro il cui contratto era giunto a naturale scadenza hanno avuto la possibilità di rinnovare a canoni più bassi".