



LISTINO DELLE AZIENDE FIMAA MiLoMB NELLA CITTÀ DI MILANO

Come sono cambiate le mode e i valori delle attività commerciali e dei pubblici esercizi
a 25 anni dall'entrata in vigore della Legge Bersani

Elaborazione dati FIMAA MiLoMB a cura del Centro Studi Confcommercio Imprese per l'Italia Milano, Lodi, Monza e Brianza



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



LISTINO DELLE AZIENDE FIMAA MILOMB NELLA CITTÀ DI MILANO

Come sono cambiate le mode e i valori a 25 anni
dall'entrata in vigore della Legge Bersani



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazione a cura del Centro Studi Confcommercio Imprese per l'Italia Milano, Lodi, Monza e Brianza
su dati FIMAA MiLoMB

COS'È IL LISTINO AZIENDE ELABORATO DA FIMAA MI LO MB?

- Il Listino Aziende redatto da FIMAA MiLoMB è il mercuriale delle attività commerciali, dei pubblici esercizi, delle imprese artigiane e dei generi di monopolio che l'associazione realizza annualmente dall'entrata in vigore della Legge Bersani del 1998 a oggi
- Il Listino comprende anche una sezione dedicata alle quotazioni degli affitti e alle buonuscite delle attività ubicate nelle principali vie commerciali di Milano

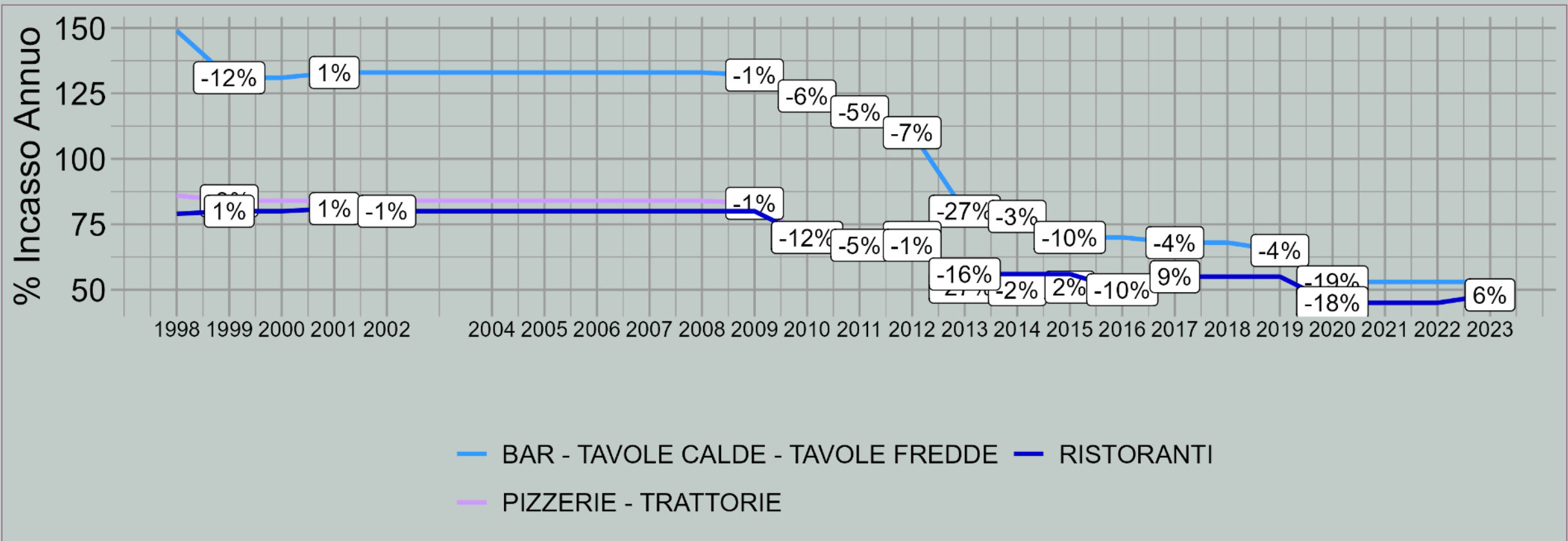
STRUTTURA DEL PROCESSO DI ANALISI SUL LISTINO AZIENDE

- Il Listino Aziende prende in considerazione come prima categoria gli esercizi pubblici, poi i giochi e i generi di monopolio, le imprese artigiane, le attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare
- L'incasso viene considerato come il risultato della gestione dell'azienda. Il valore della maggior parte delle aziende si ricava definendo una percentuale dell'incasso annuo al netto dell'IVA. Per alcune aziende, come edicole e tabaccherie, il valore è definito in rapporto alla parte del prezzo del venduto spettante all' esercente. I grafici proposti danno una fotografia dell'andamento dei valori commerciali delle aziende dal 1998 al 2023; manca per tutte le categorie considerate l'anno 2003 in quanto non furono realizzate rilevazioni.
- Nella seconda parte del documento abbiamo realizzato dei grafici per vedere la correlazione tra valori degli affitti in rapporto al valore delle buonuscite (serie storica in questo caso dal 2005 al 2023)

I PUBBLICI ESERCIZI

- Questo tipo di attività ha una forte attrattiva commerciale. In regime di licenze, a Milano venivano vendute annualmente dal 15 al 20 per cento delle aziende di questo settore. Nel 2009 gli esercizi pubblici con licenza erano 6.454. Nel 2023, senza vincoli autorizzativi, erano attivi 9.417. Un aumento di quasi il 50%, che ha frazionato i ricavi pro capite delle aziende. In questo lasso di tempo, il numero di compravendite si è molto ridotto, mentre sono aumentate le chiusure e le aperture, che il mercato tende ad equiparare. Nel 2023 a Milano hanno chiuso 416 pubblici esercizi e ne hanno aperti 428.

PUBBLICI ESERCIZI

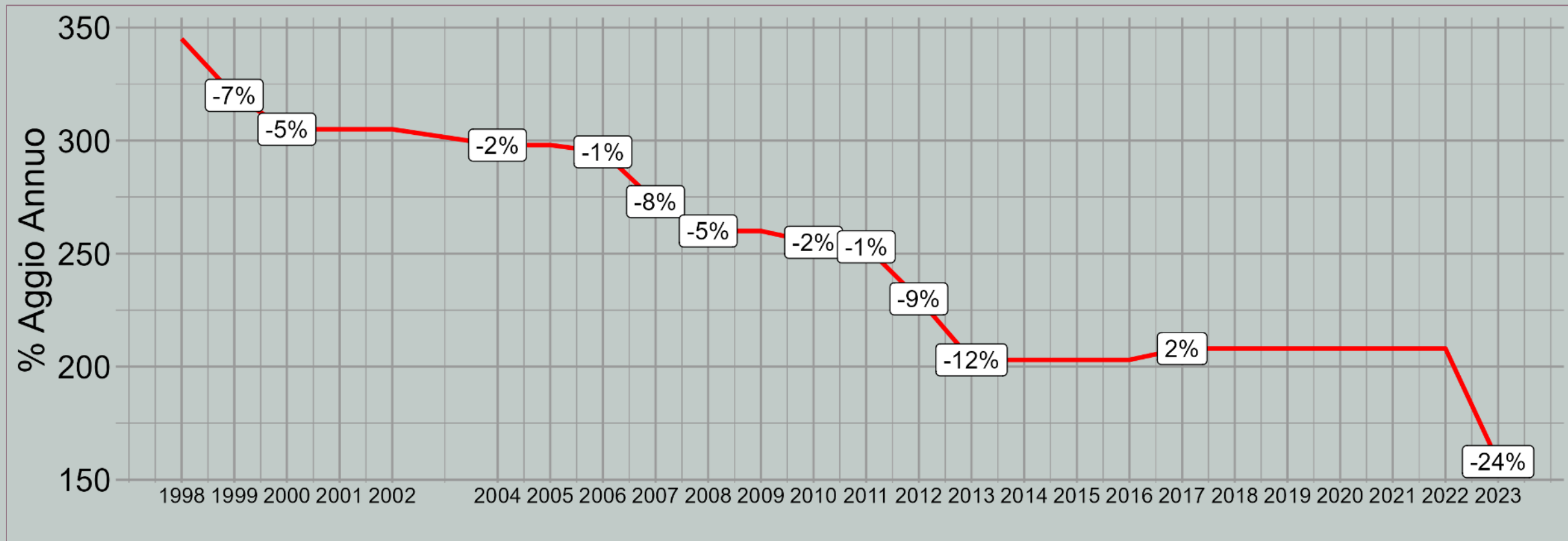


I PUBBLICI ESERCIZI A MILANO

VALORE DELLE COMPRAVENDITE
TRA IL 1998 E IL 2023

- Nel grafico abbiamo diviso in tre gruppi i pubblici esercizi in 1) Bar e Tavole calde 2) Pizzerie e Trattorie 3) Ristoranti
- Il valore commerciale più alto, analizzando la serie storica, è quello dei **bar e delle tavole calde**; seguono le pizzerie-trattorie e poi i ristoranti
- Il valore commerciale dei bar ha avuto un brusco calo tra la fine degli anni 90 e l'inizio degli anni 2000, per poi avere una stabilità per circa un decennio, con un nuovo calo dal 2010, conseguenza dell'abolizione delle autorizzazioni comunali (licenze), che ha favorito il proliferare delle nuove aperture (stessa dinamica anche per pizzerie e ristoranti)
- L'ultimo calo vistoso è stato nel **2020**, anno di inizio della pandemia, dove sia per bar che per ristoranti la flessione da un anno con l'altro è stata vicino al -20%

GIOCHI E GENERI DI MONOPOLIO

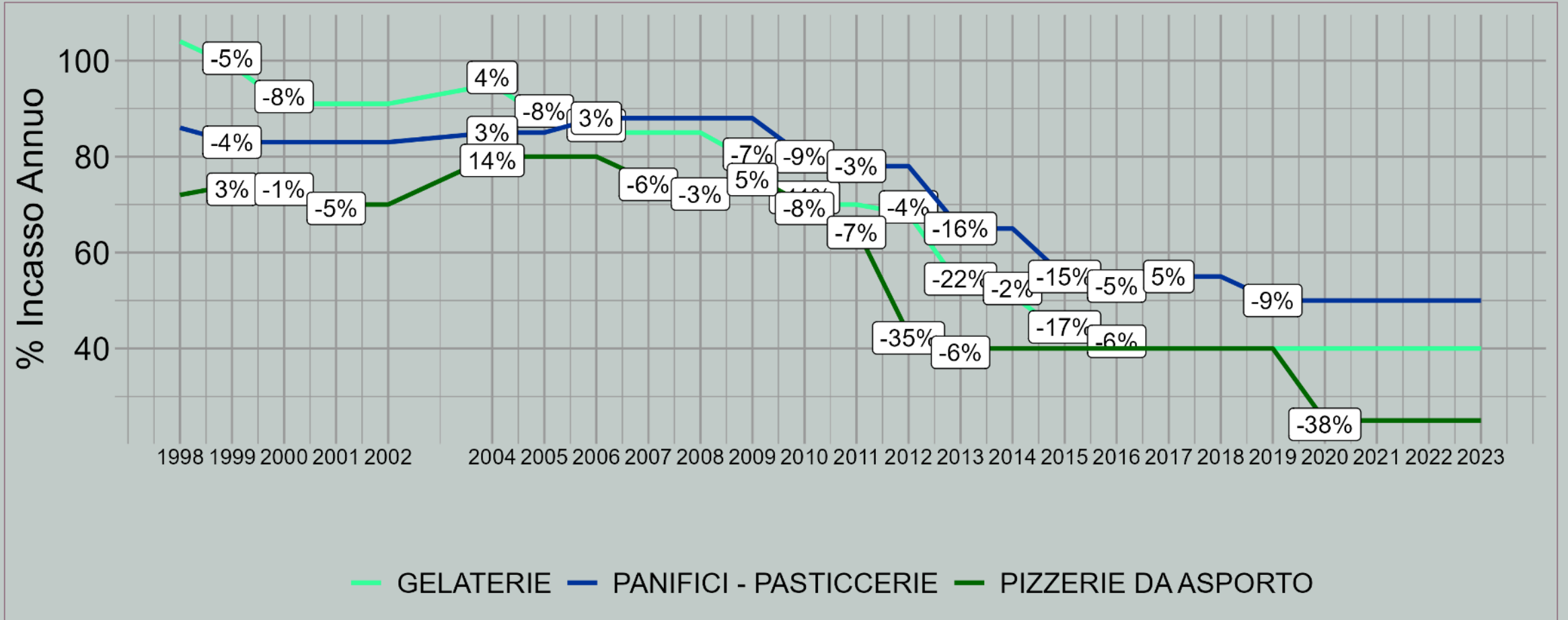


GIOCHI E GENERI DI MONOPOLIO A MILANO

*VALORE DELLE COMPRAVENDITE TRA IL
1998 E IL 2023*

- Nel grafico della slide precedente si vede l'andamento della percentuale dell'aggio (margine di guadagno) annuo delle attività di giochi e monopolio che permette di rilevare il valore commerciale delle tabaccherie e ricevitorie
- Alla fine degli anni novanta il valore di queste aziende era pari al 350% dell'aggio annuo. Erano le aziende più desiderate, tutelate dal Monopolio di Stato, per queste ragioni le più care tra le piccole attività economiche. Nell'anno 2000 è iniziata una discesa dei valori di mercato; lenta nella prima fase fino al 2007, veloce nei sette anni successivi trascinate al ribasso dalla consistente riduzione del valore degli esercizi pubblici ai quali sono sinergeticamente connesse.
- Vi è stata poi stazionarietà nel corso degli ultimi 10 anni, per poi registrare una importante variazione congiunturale tra il 2022 e il 2023 (addirittura del – 24%)

IMPRESE ARTIGIANE



LE IMPRESE ARTIGIANE A MILANO

VALORE DELLE COMPRAVENDITE
TRA IL 1998 E IL 2023

- Nel grafico abbiamo analizzato tre tipologie di imprese artigiane: 1) Gelaterie 2) Panifici 3) Pizzerie d'asporto
- Il valore commerciale di queste attività, alla fine degli anni novanta, era tra i più elevati: tra il 75 e il 105% dell'incasso annuo
- **Gelaterie:** fino al 2005 hanno avuto un elevato valore commerciale che ha superato il 100% dell'incasso annuo. Nei 10 anni successivi si è registrato un progressivo calo dei valori. Dal 2016 i valori si ripetono costantemente, ogni anno attorno al 40%
- **Panifici:** per una decina d'anni dall'inizio delle nostre rilevazioni queste aziende hanno avuto richieste d'acquisto significative, con valori tra 85 e il 90% dell'incasso annuo. Dal 2010 la discesa dei valori è stata progressiva fino al 2019, quando si sono stabilizzati attorno al 50%
- **Pizzerie d'asporto:** alla fine degli anni novanta avevano un discreto interesse commerciale, con valutazioni che, per i locali con il forno a legna, nelle posizioni primarie, raggiungevano l'80% dell'incasso annuo. Il calo dei valori degli esercizi pubblici (tavole calde e ristorazione), ha coinvolto anche queste attività

IMPRESE ARTIGIANE

