

Desertificazione commerciale: in Italia 460mila negozi sfitti

**Affitto scelta
quasi obbligata:
solo il 36%
degli operatori
è proprietario**

**Sangalli: chiediamo
al Governo risorse per
sostenere l'economia
di prossimità e ridare
vita alle comunità**

Analisi Confindustria

Nel 2025 vuoti il 16,9% dei
locali commerciali: perdita
da 4,4 miliardi annui

A soffrire di più i piccoli
esercizi e l'abbigliamento
Al Sud le percentuali più alte

Riccardo Ferrazza

ROMA

È un'immagine che capita sempre più spesso di vedere girando per le strade di centri abitati del Paese: saracinesche abbassate, esercizi commerciali dismessi, cartelli "affittasi locale". Uno scenario da desertificazione per le città italiane che si aggrava se ci sposta verso il Mezzogiorno e che affligge in particolare i piccoli centri. Tra le categorie a soffrire maggiormente di una crisi ormai strutturale, segno di un cambio di abitudini dei consumatori attratti da acquisti online e grande distribuzione, ci sono spesso il piccolo commercio e i servizi (soprattutto bar e ristoranti). Impressioni che trovano conferme numeriche nella ricerca condotta da Confindustria: nel 2025 i negozi sfitti sul territorio nazionale, secondo la stima elaborata con l'Istituto Tagliacarne, raggiungono quota 460mila, pari al 16,9% dell'offerta totale dei locali commerciali.

A pagare il prezzo più alto di questa trasformazione sociale che diventa economica sono in particolare i piccoli esercizi alimentari e non con picchi decisamente superiori alla media nazionale (rispettivamente 26,7% e 26,1%) ma anche bar (22,8%) e ristoranti

(18,6%) mostrano di non essere al riparo dalla progressiva chiusura delle attività commerciali di vicinato. A resistere meglio sono le professioni (11,2%). Scendendo nello specifico dei comparti, nella proiezione 2025 lo "sfitto" mostra picchi particolarmente gravi in alcuni tra i negozi tradizionali, come abbigliamento, calzature e articoli per la casa che registrano tassi di abbandono superiori al 20%.

Come detto, il fenomeno non colpisce l'Italia in modo omogeneo ma mostra profonde differenze territoriali rivelando una spaccatura geografica netta: risulta decisamente più marcato nel Mezzogiorno, dove raggiunge il 19,4%, rispetto al Nord-Est che registra l'incidenza più contenuta (13,8%). Inoltre le percentuali di sfitto crescono man mano che ci si allontana dalle città (12,4%), passando per i piccoli centri (19,5%) per arrivare nelle zone rurali (24,3%).

Cambiano i consumi e si trasformano le geografie urbane con spazi commerciali che restano vuoti: secondo i calcoli di Confindustria in media, tra il 2012 e il 2023, la durata dell'inutilizzo di un locale commerciale è stata di 7,2 anni. Considerando un canone medio annuo stimato dall'Osservatorio del mercato immobiliare in circa 16mila euro a prezzi attuali, ciascun negozio vuoto genera un mancato guadagno complessivo di 116mila euro lungo l'intero periodo di sfitto. Per l'intero sistema economico italiano tutto ciò si traduce in una perdita di 53 miliardi di euro complessivi, pari a circa 4,4 miliardi di euro all'anno, un valore che equivale allo 0,2% del Prodotto interno lordo.

Per il presidente di Confindustria **Carlo Sangalli** quasi mezzo

milione di serrande abbassate sono la «drammatica fotografia di una desertificazione commerciale che avanza inarrestabile impoverendo le nostre città. Per questo, chiediamo al Governo di destinare adeguate risorse ai Comuni per realizzare piani di sostegno alle economie di prossimità con l'obiettivo di riaprire i locali vuoti, favorire nuove attività e ridare vita alle comunità».

Oltre a ridefinire i volumi dello sfitto, l'analisi di Confindustria offre anche una fotografia sull'assetto proprietario del commercio al dettaglio rivelando come l'affitto sia la scelta quasi obbligata per la maggior parte degli operatori: nel 2026, solo il 36,6% dei negozi è di proprietà, vale a dire poco più di un esercizio su tre è proprietario dell'immobile nel quale svolge l'attività, il restante 63,4% è in affitto. Il ricorso agli affitti risulta ancora più diffuso nelle principali realtà urbane: in capoluoghi come Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna e Firenze la quota stimata di esercizi in affitto raggiunge il 69,8%, meno di un negozio su tre (30,2%) è di proprietà, con una differenza di 6,4 punti percentuali rispetto al dato nazionale. A livello regionale, la quota stimata di negozi di proprietà varia dal 31,5% del Lazio al 46,5% della Basilicata; percentuali basse si registrano in Campania (33,2%), Liguria e Toscana (33,6%); quote più elevate in Calabria (44,9%) e Molise (43,4%). In nessuna delle regioni i negozi di proprietà raggiungono la metà del totale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Meno negozi di vicinato.

Nel 2025 si registrano, secondo Confindustria, 460.466 negozi sfitti, equivalenti al 16,9% del totale dei locali commerciali del Paese