

BELLUNO

Email belluno@corrierealpi.it
Belluno Piazza Martiri, 26/b
Centralino 0437/957.711
Fax 0437/957.750
Abbonamenti 800.860.356
Pubblicità 0437/942.967

Il mercato immobiliare

Una casa su quattro vuota e chiusa: Belluno fanalino a livello nazionale

Il Sole 24 Ore pubblica i dati del censimento delle abitazioni
Gamba: «Troppe le cause, la soluzione non si trova»

Irene Aliprandi / BELLUNO

A Belluno una casa su quattro non è abitata. Sono sempre numerose le case inutilizzate in città e negli ultimi anni i passi avanti sono stati modesti. A certificarlo è uno studio pubblicato dal Sole 24 Ore su dati Istat, mettendo in comparazione la situazione del 2011 con quella del 2022. Belluno si trova in 79esima posizione su 94 capoluoghi di provincia, con il 74,2% di case occupate, il 2,5% in più rispetto al censimento 2011, contro una media nazionale dell'83%. Un problema generalizzato in montagna e, come fa notare proprio l'approfondimento del Sole 24 Ore, nei capoluoghi di provincia la situazione è sempre migliore che nel resto del territorio. Impossibile trovare una sola causa a questo trend, ma la conseguenza è un mercato ingessato che non si muove nemmeno con la leva dei prezzi, con la difficoltà crescente di dare risposte abitative alle persone che potrebbero trasferirsi a Belluno perché qui hanno trovato un lavoro e uno stile di vita interessanti.

LA PROPRIETÀ EDILIZIA

Il primo a mettere le mani

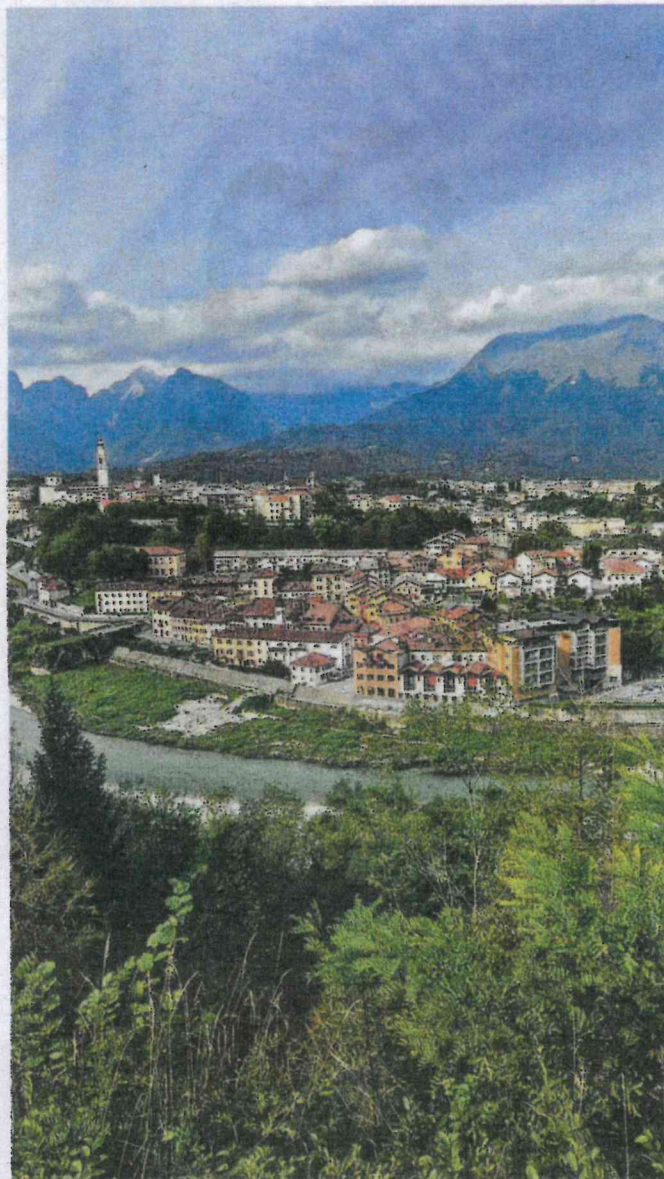


GIULIANO DAL MAGRO
PRESIDENTE PROVINCIALE
DELLA FIAIP

«Per chi affitta tassazione agevolata dalla cedolare secca Come previsto il bonus 110% non ha funzionato»

avanti, invitando a una lettura critica e attenta dei dati, è Michele Vigne, presidente di Confedilizia Belluno: «Si fa molta confusione fra immobili sfitti, vuoti, non occupati. Gli unici dati ufficiali sono quelli rilevati dall'Istat, in occasione del censimento. Essi identificano gli immobili

non occupati da residenti, che dunque non sono liberi, perché possono essere abitati da persone non residenti. Bisogna poi tenere conto degli immobili tenuti a disposizione, delle seconde case di villeggiatura, degli edifici in costruzione, degli appartamenti in vendita, degli immobili in corso di restauro, di quelli che avrebbero bisogno di recuperi che non vengono effettuati per mancanza di mezzi. Bisognerebbe dunque spiegare quali siano le unità immobiliari impropriamente definite sfitte, perché il termine dovrebbe essere riservato a immobili destinati alla locazione che non siano attualmente locati, per vari fattori, comprese la ricerca di trovare un inquilino e le difficoltà sul mercato. Che cosa significa, dunque, parlare di case vuote o non utilizzate? Molte sono piene (per esempio, perché locare a turisti, a studenti, a lavoratori fuori sede ecc.), moltissime sono utilizzate direttamente dal proprietario o dalla famiglia. L'uso di simili aggettivi è a volte improprio, errato, infondato. Quanto ai numeri offerti, non sono spiegati né i modi di rilevazione, né la fonte. Se ne ricava che le cifre fornite non hanno alcunché di



Una veduta di Belluno

scientifico e di attendibile. Qualcuno, ad esempio, può veramente pensare che in una città sia vuota la metà delle case? L'affitto, in Italia, va rilanciato. Ma non diffondendo numeri di questo tipo».

IL COMUNE

Sofferta la visione del Comune di Belluno, come spiega l'assessore all'urbanistica, Paolo Gamba: «Il problema è più complesso di quanto si pensi e vede diverse variabili in campo. Una di questa è la vetustà delle case e degli appartamenti. Le varie misure adottate per incentivare le ri-

strutturazioni e in particolare il 110% o il Pnrr, non hanno ottenuto il risultato sperato, anche per le caratteristiche dei nostri centri storici dove certe modifiche sono impossibili. Per non parlare della mancanza di garage e parcheggi. Per poterla affittare una casa dev'essere sicura ed efficiente, ma ristrutturare costa moltissimo e con l'affitto non si rientra mai di quelle spese. Lo stesso si dica per i negozi. Noi abbiamo ragionato molto su questo problema, ma è davvero duro da risolvere. Giusto per fare un esempio, in Nevegal ci sono dai 1000 ai 1400 apparta-

menti vuoti».

GLI IMMOBILIARISTI

Non si può nemmeno dire che è un problema di tasse, perché c'è la cedolare secca, che consente al proprietario di pagare il 10% (o il 21% a seconda che si faccia un contratto agevolato o meno) sull'introito dell'affitto, senza che questo faccia cumulo con il reddito e con una riduzione dell'Imu, come spiega Giuliano Dal Magro, presidente della Fiaip provinciale (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). «C'è una sommatoria di problemi, a partire dal fatto che molte case sono state ereditate da più persone, che spesso vivono lontane e non si accordano su cosa farne e come gestirle. In altri casi c'è un legame affettivo e, anche se si utilizza molto di rado, si preferisce tenere la casa a disposizione per le vacanze. Oppure, ancora, non c'è fiducia e si teme che gli inquilini possano danneggiare la proprietà. In questo caso l'intermediazione degli agenti immobiliari può aiutare. Uno degli elementi più importanti, però, riguarda la necessità di ristrutturare gli immobili che così come sono non possono essere dati in locazione. Purtroppo, come avevamo ipotizzato fin dall'inizio, il bonus 110% non ha ottenuto il risultato sperato e il patrimonio immobiliare italiano continua ad essere vecchio e in condizioni precarie, un po' per le difficoltà nelle procedure di cessione del credito, ma soprattutto perché molte vecchie case presentano difformità che non consentono di accedere al bonus».

È più facile, dunque, che queste abitazioni vengano messe in vendita: «Quel mercato è più dinamico, ma le locazioni sono rarissime», conclude Dal Magro, «ed è un peccato in particolare nei paesi, dove l'arrivo di nuovi residenti potrebbe portare a una crescita della comunità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il sindacato degli inquilini chiede risorse anche per i piccoli proprietari

Il Sunia: «La Regione ci ascolti serve un piano per riqualificare»

GLI INQUILINI

«La Regione Veneto sta elaborando un rinnovamento del Piano casa, ma ci sta poco ascoltando rispetto ai grandi problemi che stiamo ponendo, che appunto sono quelli di avere un patrimonio im-

mobiliare mezzo vuoto». A rilevarlo è Mauro De Carli, che guida il sindacato inquilini della Cgil, il Sunia. «Trovare le risorse per incentivare le ristrutturazioni è sicuramente un problema, ma continuando così gli appartamenti rimangono chiusi. Bisognerebbe fare piani riqualificazione che permettano, non dico il 110%, ma almeno che non si

limitino a favorire i grandi proprietari guardando anche al piccolo patrimonio. Ampliare l'offerta abitativa è fondamentale e vanno trovati gli strumenti».

Per De Carli: «Negli ultimi dieci anni le case in affitto sono discretamente calate. Da noi il dato è un po' drogato dagli immobili utilizzati per le vacanze, perché la città è va-



La ristrutturazione di un vecchio immobile

sta e comprende anche paesini montani come Le Ronche, o località turistiche come il Nevegal. Ci sono case vuote per tanti motivi, compreso quello affettivo di chi non vuole rinunciare alla disponibilità di

una casa di famiglia. Il punto è che ci sono pochi immobili disponibili per la locazione e non si fanno politiche per invertire questa situazione, né studiando tassazioni particolari con le quali incentivare

la scelta della locazione e nemmeno costruendo percorsi di riqualificazione immobiliare che consentano di far uscire questi alloggi dalla logica delle seconde case per essere immessi nel mercato degli affitti. C'è un mondo intero che non si sta interrogando su come trovare una via d'uscita, se non il sindacato e gli immobiliari che per primi testimoniano la difficoltà del mercato in questo momento. Alla Regione abbiamo chiesto un piano specifico, partendo naturalmente dagli alloggi popolari, ma che poi possa veramente rimettere in sesto anche una serie di abitazioni di piccoli proprietari e destinarle all'affitto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA