



L'INCHIESTA

Mancano case per i lavoratori «Sfritte 2 su 10»

di **Silvia Madiotto**

VENEZIA La mappa topografica del Veneto e la mappa che indica gli immobili non permanentemente occupati è quasi

sovrapposta: i territori montani sono quelli in cui la percentuale di case inutilizzate in modo stabile è maggiore. Sono i luoghi dai quali la popolazione si sposta per esigenze di lavoro, di servizi, di formazione, ma anche quelli di seconde case o di «vacanza».

a pagina 3

Due case su dieci non sono abitate «Mancano alloggi per i lavoratori»

L'Ance: urgono sgravi per chi investe e affitta

Il focus

VENEZIA La mappa topografica del Veneto e la mappa che indica gli immobili non permanentemente occupati è quasi sovrapposta: i territori montani sono quelli in cui la percentuale di case inutilizzate in modo stabile è maggiore. Sono i luoghi dai quali la popolazione si sposta per esigenze di lavoro, di servizi, di formazione, ma anche quelli di seconde case o di «vacanza». E infatti, fra i Comuni più «vuoti», si nota un'altra collocazione, stavolta non montana, e cioè la riviera adriatica. Non si tratta quindi di un vuoto reale: sono immobili sfruttati per altri fini, come affitti brevi e locazioni turistiche. Resta però un dato di fatto, che mancano le case per chi le cerca, e non avere abitazioni sul mercato crea problemi soprattutto per il mondo del lavoro: non ci sono vani da affittare alla manodopera che arriva da

fuori e di cui il Veneto ha bisogno.

Fondazione Think Tank Nordest ha pubblicato un'analisi sul tema casa: in Veneto la popolazione residente diminuisce mentre il numero di unità abitative aumenta. L'inverno demografico continua a passo spedito, svuotando di conseguenza abitazioni e paesini: il 22% degli immobili è statisticamente non utilizzabile per rispondere all'esigenza di alloggio (sono comprese anche le case-vacanze). Il dato risulta quindi ancor più amplificato, secondo ThinkTank, proprio dall'incremento del numero di immobili: «Tra 2014 e 2024 in Veneto si contano oltre 96 mila unità abitative in più, a fronte di una diminuzione di quasi 51 mila residenti. È una tendenza che accomuna tutte le province, con la sola eccezione di Verona dove anche il trend demografico si mantiene positivo». E da qui che parte l'appello di

Antonio Ferrarelli, presidente della Fondazione, alla Regione (alla prossima giunta, a questo punto) affinché vengano messe in atto nuove misure per stimolare investimenti, «riqualificando il patrimonio abitativo per destinarlo al personale delle imprese. Questi interventi, oltre a rilanciare il settore edile, ambiscono ad aumentare l'offerta di case, favorire la residenzialità dei lavoratori, non consumare ulteriore suolo, ridurre le emissioni in atmosfera grazie all'efficientamento energetico degli edifici, ripopolare i piccoli Comuni».

Il Veneto, tenendo come parametro le case non occupate come residenza principale, a seconda della provincia rientra sia nella top-ten nazionale, sia nei «peggiori dieci». In base ai dati Istat (anno di rilevazione 2021) Belluno è fra le dieci province con il maggiore inutilizzo: è sesta in Italia con il 48,2% di immobili, 85 mila case su 178 mila. Nella parte altissima

della classifica si trovano invece Padova e Treviso (solo il 14%, 64 mila case su 457 mila per Padova; il 15,9% a Treviso, 68 mila su 432 mila). Spulciando la mappa interattiva di OpenPolis si notano anche i picchi. A San Michele al Tagliamento gli immobili non occupati sono l'83%, a Selva di Cadore l'82%, a Caorle il 75%, a Cortina il 68%, a Jesolo il 62%, a Cortina: dal mare alla montagna. Sul fronte opposto ci sono le città: Verona 12%, Treviso 13%, Padova 14%, Vicenza 15%, Venezia 17%. Le periferie dei capoluoghi scendono sotto il fatidico 10%. Sono le zone residenziali, dove le case costano meno e dove servono meno alloggi turistici: a Marcon (Venezia) e Selvazzano (Padova) il 6% di case sfritte, a Spinea (Venezia) il 7% a Casale sul Sile (Treviso) l'8%, il 9% a Vigasio (Verona).

Ma perché tutti questi vuoti? «Per molte ragioni –riflette il presidente di Ance Veneto, Alessandro Gerotto-. C'è paura di affittare a persone che possono entrare con un minore, e che anche in caso di mancato pagamento non possono essere cacciati, è un terrore di tanti piccoli proprietari che lasciano le case sfritte per non vivere nell'incertezza del rientro di un investimento. Altro capitolo riguarda le case a disposizione, gli anziani rimasti soli lasciano le grandi case nelle aree periferiche per cercare immobili più piccoli vicini ai servizi, e quelle case abbandonate spesso non rispondono al mercato. In terzo luogo, le locazioni turistiche che fanno guadagnare di più il proprietario rispetto a un affitto tradizionale. Purtroppo, gli sfitti oggi si trovano dove non servono». E siccome sono molto richiesti nelle zone più inte-

ressanti e se ne trovano pochi, i prezzi salgono. Se gli stipendi rimangono fermi e il costo della vita cresce, diventa un tunnel senza uscita.

L'associazione dei costruttori ha presentato un piano al governo: «Chi ha bisogno di attrarre lavoratori deve poter offrire anche l'alloggio – continua Gerotto –, per venire qui chiedono di essere sostenuti. E allora, bisognerebbe rendere detraibili i costi e gli ammortamenti sugli investimenti degli imprenditori per abitazioni a canone agevolato. Non sono case per il *paròn*, ma per i lavoratori». **Ance** ha calcolato che nei prossimi anni il Veneto avrà bisogno di altre 50 mila unità abitative e 10 miliardi di investimenti per realizzarle: «Anche ricorrendo alla rigenerazione di edifici esistenti. Serve un nuovo Piano-Casa».

Silvia Madiotto

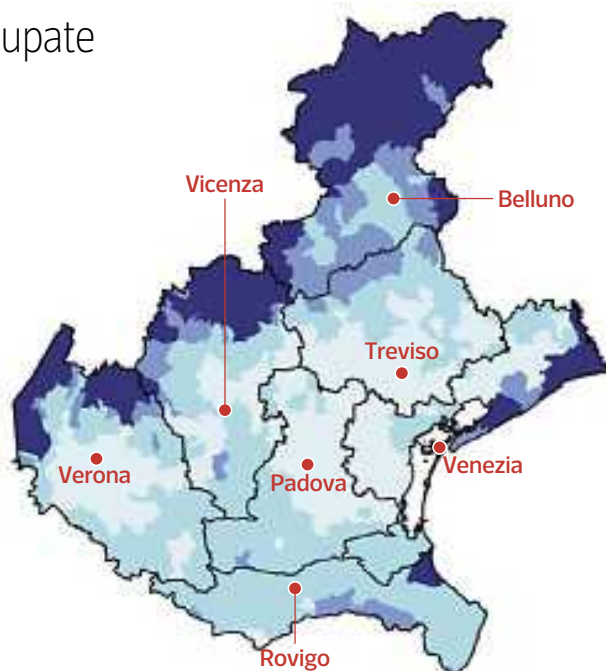
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le abitazioni non occupate in Veneto

- Superiore al 50%
- Tra il 30% e il 50%
- Tra il 15% e il 30%
- Inferiore al 15%



Per abitazioni non occupate si intendono le abitazioni vuote oppure occupate da persone non residenti



Fonte: Istat, elaborazione su dati 2021

Withub



Ferrarelli
Tra 2014 e 2024 in Veneto si contano 96 mila unità abitative in più ma la popolazione è diminuita di 51 mila abitanti. Ma mancano le case



Gerotto
C'è chi teme di non rientrare del canone di locazione e chi lascia case troppo grandi per il mercato. E molti alloggi sono diventati locazioni turistiche



IL PRESIDENTE DI **ANCE** VENETO

Gerotto: «Un piano casa e oltre 50 mila abitazioni Ecco le vere priorità»

VENEZIA

«In Veneto, nei prossimi anni, occorreranno oltre 50 mila nuove unità abitative, anche ricorrendo alla rigenerazione di edifici esistenti, e circa 10 miliardi di investimenti per realizzarle. È una stima che riteniamo realistica per una piano casa in grado di affrontare l'emergenza abitativa». Lo ha detto

Alessandro Gerotto, presidente regionale dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, a proposito dell'emergenza abitativa in Veneto, che rischia di assumere profili sempre più gravi.

Secondo il leader degli edili regionali, «il Veneto è più volte intervenuto con piani casa che hanno permesso aumenti volumetrici e interventi generalizzati.

Ma ora nuove mentalità, nuovi andamenti demografici e nuove opportunità tecnologiche e di materiali possono rispondere a chi cerca alloggi a prezzi accessibili, diversificando offerte abitative e introducendo, ad esempio, il *build to rent*, che prevede la costruzione di alloggi progettati per la locazione».

E conclude Gerotto: «Mi auguro che il Veneto, che nei prossimi mesi avrà una nuova giunta regionale, metta al primo posto interventi per la tutela del territorio e la promozione di un piano casa che permetta, soprattutto alle giovani coppie, di formarsi una famiglia». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EDILIZIA Gerotto (Ance Veneto): "Anche ricorrendo alla rigenerazione di edifici esistenti"

"Presto serviranno 50mila case"

"Bisogna rispondere a chi cerca alloggi a prezzi accessibili diversificando le offerte"

PADOVA - Secondo il presidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili (Ance) del Veneto, Alessandro Gerotto, "in Veneto, nei prossimi anni, occorreranno oltre 50 mila nuove unità abitative, anche ricorrendo alla rigenerazione di edifici esistenti, e circa 10 miliardi di investimenti per realizzarle. E' una stima che riteniamo realistica per una Piano Casa in grado di affrontare l'emergenza abitativa". Secondo il leader degli edili regionali, "il Veneto è più volte intervenuto con piani Casa che hanno permesso aumenti volumetrici e interventi generalizzati. Ma ora nuove mentalità, nuovi andamenti demografici e nuove opportunità tecnologiche e di materiali - aggiunge - possono rispondere a chi cerca alloggi a prezzi accessibili diversificando offerte abitative e introducendo, ad esempio, il 'build to rent' che prevede la costruzione di alloggi progettati per la locazione". "Mi auguro che il Veneto, che nei prossimi mesi avrà una nuova Giunta regionale - ha spiegato Gerotto - metta al primo posto interventi per la tutela del territorio e la promozione di un Piano Casa che permetta, soprattutto alle giovani coppie, di formarsi una famiglia".

Secondo Gerotto "la domanda sta

crescendo ed è indispensabile che dal Governo nazionale a quello regionale si metta sul tavolo un quadro normativo e fiscale di intervento pubblico, ma anche favorevole agli investitori privati. Ci sono fondi pensioni, compagnie assicurative, player del settore, anche internazionali, pronti a rispondere alle necessità della Casa dei cittadini, ma è necessaria una legislazione più moderna e adeguata agli standard europei e internazionali. Anche l'Unione Europea dovrà darsi da fare, soprattutto per aiutare i comuni che sono gli enti in prima linea riguardo l'emergenza abitativa". "Ance Veneto propone da tempo la revisione del regime di trasparenza fiscale per i Fondi di investimento immobiliari, che consentirebbe di ampliare la platea dei potenziali investitori tra i quali raccogliere risorse finanziarie da investire nel settore residenziale. E anche per questo promuoviamo il partenariato pubblico-privato (PPP) quale forma di collaborazione di lungo periodo tra l'ente pubblico e uno o più operatori economici privati per realizzare infrastrutture o fornire servizi pubblici. Il riconoscimento del carattere di strumentalità degli immobili abitativi concessi in locazione, superando una classificazione

contabile ormai superata; anche in questo caso, la possibilità per l'operatore di dedurre i costi di acquisto/costruzione/recupero si potrebbe tradurre nella possibilità di ampliare l'offerta, abbassare i canoni di affitto, avere più risorse per la manutenzione degli immobili. La riduzione dell'imposta di registro (oggi al 9%) per le compravendite di immobili residenziali. L'esenzione IMU per gli immobili residenziali concessi in locazione a persone fisiche che li utilizzano come abitazione principale, garantendo una riduzione del canone di locazione equivalente al beneficio ottenuto dal proprietario locatore. Maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso, per favorire la riconversione di edifici già esistenti ma attualmente non destinati all'uso residenziale e, soprattutto per i Comuni, una drastica riduzione dei tempi per il rilascio di permessi urbanistici in tutti i casi di sviluppo di social housing, affordable housing, student housing, senior living o di abitazioni in vendita a prezzi calmierati; contributi di costruzione calcolati esclusivamente sulla maggiore volumetria nei casi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ed esenzione totale per gli alloggi di edilizia abitativa convenzionata", conclude Gerotto.



Edilizia Il settore, almeno nelle piccole e medie città, non gode di buona salute

Costruttori edili

Ance e la sfida veneta «Serviranno a breve 50mila nuove case»

• Il presidente Gerotto:
«Occorrono investimenti
da dieci miliardi,
anche per rigenerazioni
di edifici esistenti»

Per il presidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, **Ance**, del Veneto, Alessandro Gerotto, «in Veneto, nei prossimi anni, occorreranno oltre cinquantamila nuove unità abitative, anche ricorrendo alla rigenerazione di edifici esistenti, e circa 10 miliardi di investimenti per realizzarle. È una stima che riteniamo realistica per un Piano Casa in grado di affrontare l'emergenza abitativa». È quanto dice Gerotto in una nota, riportata dall'Ansa.

Secondo il leader degli edili regionali «il Veneto è più volte intervenuto con Piani Casa che hanno permesso aumenti volumetrici e interventi generalizzati», prosegue Gerotto nella sua analisi, collocata in prospettiva delle elezioni regionali del 23 e 24 novembre. «Ma ora nuo-



Ance Alessandro Gerotto

ve mentalità, nuovi andamenti demografici e nuove opportunità tecnologiche e di materiali», aggiunge, «possono rispondere a chi cerca alloggi a prezzi accessibili diversificando offerte abitative e introducendo, ad esempio, il "build to rent" che prevede la costruzione di alloggi progettati per la locazione».

«Mi auguro che il Veneto, che nei prossimi mesi avrà una nuova Giunta regionale», conclude Gerotto, «metta al primo posto interventi per la tutela del territorio e la promozione di un Piano Casa che permetta, soprattutto alle giovani coppie, di formarsi una famiglia». **E.G.**

