



# I permessi di costruire schizzano del 14% ma la casa non è per tutti

## Edilizia trainata dalle seconde case, cantieri concentrati sul litorale

COSTANZA FRANCESCONI

### Edilizia

Domanda urbana e turistico-ricettiva. Tra il 2023 e il 2024, sono aumentati del 13,9% i permessi di costruire per nuove abitazioni (e ampliamenti) concessi in provincia di Venezia, prima in Veneto e in controtendenza in regione. A trainare l'impennata, due variabili di cui oggi vediamo gli ultimi risultati: nel settore pubblico, i fondi Pnrr; nel privato, i bonus edilizi. A dirlo è il Report **Ance** 2026.

### Uno spaccato del territorio

Il documento, che indaga lo scenario dell'edilizia regionale, racconta uno spaccato della provincia lagunare. Fatto di 8.301 imprese medio-piccole, con circa 2,9 addetti. Di compravendite immobiliari in aumento del 1,6%, espansione guidata dal comune capoluogo. Di una marcata difficoltà a comperare casa e pagare un affitto, anche per i paperoni.

### Permessi a costruire

Se i permessi di costruire in Veneto, periodo 2023-2024, sono diminuiti a Vicenza, Belluno e Treviso, a Venezia sono andati a ruba. «Parliamo soprattutto di seconde case situate nel litorale, in zona Bibione e Jesolo» precisa Giovanni Salmistrari, presidente **Ance** Venezia. Invita a leggere il dato sulla scorta dei bonus edilizi allora erogati, e dei fondi Pnrr. «Un sistema di permeabilità fiscale per cui in molti si sono sentiti incentivati ad acquistare o a ristrutturare», inquadra, «circo-

stanza che non dobbiamo proiettare ai prossimi anni, anzi. Non vediamo molto positivo il 2027. Stiamo finendo un ciclo positivo, sostenuto nei lavori pubblici dal Pnrr. È la stessa parentesi in cui abbiamo visto nascere e morire a Venezia, nel tempo dei bonus, diverse aziende. Non a caso, la media attuale è di meno di 3 addetti per impresa, e non di realtà storiche più strutturate di prima». Su scala nazionale, Salmistrari ricorda anche che: «Le imprese di costruzione che hanno eseguito lavori Pnrr avanzano ancora 2 miliardi dallo Stato per caro-materiali».

### Accessibilità alla casa

Se si tratta di comperare casa, o prenderla in affitto, Venezia è regina in Veneto per inaccessibilità. Una piaga che tocca anche i nuclei più abbienti, persino nella cintura urbana. I dati dell'**Ance** si arricchiscono qui dell'indagine multiscopo dell'Istat sulle famiglie italiane. Più della metà di quelle con un reddito netto medio annuo di 23.000 euro non può permettersi di comprare nel comune di Venezia. Non lo può fare nemmeno quasi il 40% di quelle con reddito 32.500 euro, e quasi il 30% delle più benestanti (reddito 43.500 euro). Focalizzando l'attenzione sul mercato della locazione, anche i canoni di affitto risultano insostenibili nella gran parte dei capoluoghi per il ceto medio-basso. La borghesia. Anche in questo caso, Venezia si conferma fuori portata dei più.

### La Città Metropolitana

I grandi centri metropolitani costituiscono da sempre dei

poli attrattivi: nelle 14 città metropolitane (circa il 15% della superficie nazionale) si concentra oltre il 36% della popolazione residente nel nostro Paese (21,3 milioni). In questi territori, la tensione abitativa è maggiore. L'acquisto della casa è complicato nei comuni della prima cintura. La condizione proibitiva contraddistingue anche alcune municipalità residenziali della seconda cintura, come Eraclea (33,4%), San Donà di Piave (31,3%) e Salzano (30,4%). In quella esterna, la problematica è evidente a Caorle (56,1%) e San Michele al Tagliamento (42,6%). Passando a chi ha un reddito medio annuo netto di 28.000 euro, le criticità si ridimensionano nelle municipalità residenziali, ma permangono nei comuni costieri a forte vocazione turistica, indipendentemente dalla cintura di appartenenza, con valori del rapporto rata-reddito che oscillano tra il 30,1% di San Michele al Tagliamento e il 39,6% di Caorle. «Indubbiamente, pesa la stagionalità degli appartamenti ad uso turistico sul mercato delle locazioni residenziali», commenta Salmistrari.

### Il paradosso

Il costo alto delle case è oggi dovuto al rincaro dei prezzi dei materiali edili. «Sempre più cari a causa delle crisi energetiche. All'aumento importante delle materie prime», dice **Ance**, «segue quello dei materiali da costruzioni. Un tema a cui, come **Ance**, stiamo lavorando con il governo. Il tentativo è capire come poter costruire abbattendo i costi. Con sistemi di

prefabbricazione, in modo più economico, per avere un accesso più facilitato alla casa. Ciò si scontra, tuttavia, con il tetto doveroso al consumo del suolo, elevatissimo in Veneto. Quand'anche si potessero costruire case a minor costo, con sistemi di costruzione in serie, rimane il fatto che il nostro territorio è saturo di fabbricati. In compenso, gli interventi sul patrimonio esistente, vetusto nella maggioranza dei casi, costano di più che costruire il nuovo. Tutto ciò fa sì che l'acquisto sia per pochissimi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LA MAPPA

**Ci sono comuni dove anche le famiglie con un reddito medio faticano a comprare un appartamento**

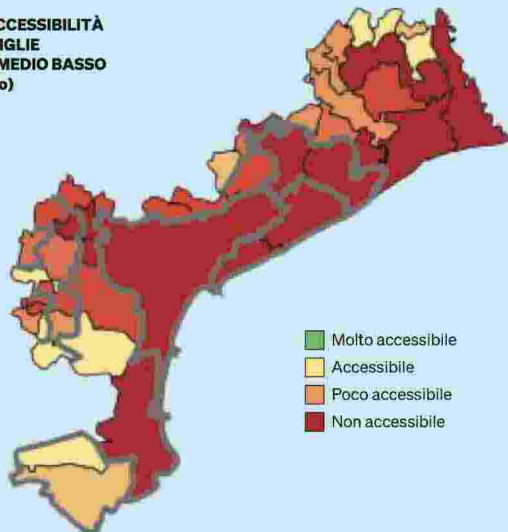


**Comperare o affittare casa in provincia di Venezia a seconda del reddito annuo secondo lo studio **Ance****

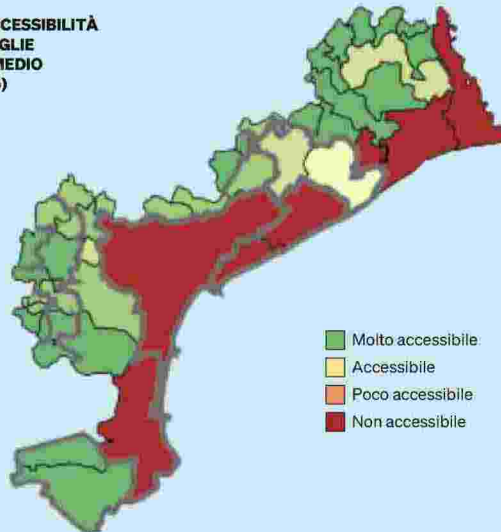
FOCUS

**Indice di accessibilità per le famiglie**

**INDICE DI ACCESSIBILITÀ  
PER LE FAMIGLIE  
A REDDITO MEDIO BASSO  
(20 mila euro)**



**INDICE DI ACCESSIBILITÀ  
PER LE FAMIGLIE  
A REDDITO MEDIO  
(28 mila euro)**



Withub

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



155495-ITQ4X