

Case, a Verona il 26% non è occupato

«Serve una strategia»

LA MAPPA Imprese e istituzioni chiedono un nuovo approccio: riqualificare il patrimonio abitativo per attrarre competenze e sostenere la crescita. Nel Veronese in media una casa su quattro non è utilizzata, con picchi del 70% in Garda e in Lessinia

FRANCESCA LORANDI
francesca.lorandi@arena.it

La questione abitativa è diventata una leva per l'attrattività, delle imprese e, di conseguenza, del territorio. In tempi nei quali le competenze sono poche rispetto alle necessità, e vengono quindi contese dalle aziende, la possibilità di offrire un alloggio diventa un'«arma» strategica, spesso vincente, durante i colloqui. Lo ha capito, per citare un esempio, la veronese Europlan Spa che opera nei servizi ricettivi e che ha avviato la costruzione ad Affi di un immobile destinato ad ospitare i propri dipendenti. È questo il tema dell'ultimo studio della **Fondazione Think Tank Nord Est**, che contribuisce al dibattito in vista delle prossime elezioni regionali del Veneto, proponendo di incentivare la riqualificazione del patrimonio abitativo per destinarlo al personale delle imprese. Proposta presentata anche da Confindustria Veneto nel position paper «Il

Veneto del futuro: una regione che evolve per attrarre» preparato sempre in vista delle prossime Regionali: secondo l'associazione, va superato il paradosso per cui alcune aree ad alta domanda di lavoro sperimentano carenze di personale a causa della difficoltà di accesso ad alloggi a prezzi accessibili, si legge. Confindustria si impegna quindi a sostenere un «Piano per l'abitare sostenibile dei lavoratori» che prevede, tra i punti, la riduzione degli oneri di urbanizzazione per le iniziative che destinino una quota minima all'edilizia sociale a canone calmierato e la messa in campo di incentivi per la riqualificazione di immobili esistenti e la rigenerazione urbana per ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare esistente.

I numeri

L'analisi parte dal calo demografico del Veneto, che impatta sul patrimonio immobiliare: la diminuzione della popolazione comporta inevi-

tabilmente l'aumento delle abitazioni vuote. Un effetto amplificato dall'incremento del numero di case: infatti, tra 2014 e 2024 in Veneto si contano oltre 96.000 unità abitative in più, a fronte di una diminuzione di quasi 51.000 residenti. Si tratta di una tendenza che accomuna tutte le province, con la sola eccezione di Verona dove anche il trend demografico si mantiene positivo. Nei dieci anni esaminati, infatti, gli abitanti nel territorio scalgiero sono aumentati di 10.457 unità, mentre si sono registrate 23.330 abitazioni in più.

L'analisi svolta dalla Fondazione evidenzia poi come, in regione, gli immobili non occupati siano presenti soprattutto nei piccoli Comuni: in media la quota di abitazioni vuote è del 68% in quelli con meno di 500 abitanti. Anche le «seconde case» entrano nel computo degli immobili non occupati, che infatti si trovano soprattutto nelle

località di vacanza, dove in gran parte coincidono con le case a uso turistico.

Tra Garda e Lessinia

Nel territorio scalgiero la media delle abitazioni non occupate è del 26,5%: significa che più di una casa su quattro non è utilizzata, almeno non tutto l'anno. Le aree a più alta densità di «inutilizzo», oltre il trend demografico si mantie-

Il 29% delle abitazioni non occupate è stato costruito prima del 1960

no, si trovano nei Comuni turistici, sul Garda e in Lessinia: si tratta quindi, per lo più, di seconde case. A Bardolino la percentuale di case vuote è del 54,7%, a Brenzone del 68,3%, a Garda del 54,5%, a Lazise del 52,5% e del 64,2% a Malcesine, tocca il 68,4% a San Zeno di Montagna e il 66,3% a Torri del Benaco; situazione analoga tra i monti della Lessinia con Bosco Chiesanuova che conta sette case su dieci non occupate, Cerro il 45,5%, Erbezzo il 68,3%, Roverè il 58,7% e San Mauro di Saline il 61,2% fino a Selva di Progno che tocca il 71,3% e Velo Veronese il 65,9%. In altri Comuni della provincia la percentuale di case non occupate raggiunge comunque quote significative, pur non trattandosi - a intuito, vista la posizione - di seconde case. A Tregnago si sfiora il 30%, il 26,4% a San Giovanni Ilarione, il 35,4% a Cazzano di Tramigna e il 24,3% a Ronca.

Un piano di riqualificazione

Gran parte di queste unità abitative vuote avrebbe bisogno di importanti lavori di ammodernamento. Infatti, il patrimonio edilizio del Veneto è abbastanza datato: il 29% delle case non occupate è stato costruito prima del 1960, mentre il 32% dal 1961 al 1980. D'altro canto, quasi il 75% degli attestati di prestazione energetica (Ape) richiesti in Veneto tra il 2018 e il 2023 si riferisce a edifici con

classe energetica bassa: queste abitazioni rappresentano un grande bacino potenziale per le ristrutturazioni. «La riqualificazione del patrimonio immobiliare è una sfida strategica per il Veneto», dichiara Antonio Ferrarelli, presidente della **Fondazione Think Tank Nord Est**. Che lancia la proposta: «Le imprese, se incentivate con contributi specifici, potrebbero ristrutturare numerose abitazioni, per metterle a disposizione dei propri addetti in arrivo da altri territori, incentivando così il loro trasferimento in Veneto con la propria famiglia». Una proposta in linea, come si vede, con quelle lanciate da Confindustria Veneto nel «paper».

Qualcosa si muove

Non è, ovviamente, un problema solo Veneto. Tanto che in altre città si stanno sperimentando soluzioni che vanno nella direzione del recupero delle case inoccupate e poco utilizzate. A Bologna, ad esempio, il Comune ha avviato il «Piano per l'abitare» che, attraverso l'Agenzia sociale per l'affitto, favorisce la rimessa nel circuito dell'affitto degli alloggi

Nel Veronese la media di abitazioni non occupate è del 26,5% con il record del 70% a Bosco Chiesanuova. Qui a fianco: rudere vicino al Duomo nel centro storico di Verona



Case in abbandono nella Bassa Veronese

Tutte le case abitate e abbandonate nel Veronese

Comune	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale abitazioni	% abitazioni non occupate
Affi	972	258	1.230	21,0%
Albaredo d'Adige	1.973	482	2.455	19,6%
Angiari	998	180	1.178	15,3%
Arcole	2.429	418	2.847	14,7%
Badia Calavena	1.060	924	1.984	46,6%
Bardolino	3.332	4.031	7.363	54,7%
Belfiore	1.282	195	1.477	13,2%
Bevilacqua	699	146	845	17,3%
Bonavigo	768	174	942	18,5%
Boschi Sant'Anna	514	115	629	18,3%
Bosco Chiesanuova	1.584	3.700	5.284	70,0%
Bovolone	6.305	1.079	7.384	14,6%
Brentino Belluno	550	272	822	33,1%
Brenzone sul Garda	1.089	2.345	3.434	68,3%
Bussolengo	8.446	1.097	9.543	11,5%
Buttapietra	2.819	271	3.090	8,8%
Caldiero	3.060	395	3.455	11,4%
Caprino Veronese	3.672	1.551	5.223	29,7%
Casaleone	2.257	484	2.741	17,7%
Castagnaro	1.442	395	1.837	21,5%
Castel d'Azzano	4.866	473	5.339	8,9%
Castelnuovo del Garda	5.461	1.351	6.812	19,8%
Cavaion Veronese	2.552	862	3.414	25,2%
Cazzano di Tramigna	607	333	940	35,4%
Cerea	6.823	1.259	8.082	15,6%
Cerro Veronese	1.093	913	2.006	45,5%
Cologna Veneta	3.310	866	4.176	20,7%
Colognola ai Colli	3.516	490	4.006	12,2%
Concamarise	412	111	523	21,2%
Costermano sul Garda	1.722	1.665	3.387	49,2%
Dolcè	1.035	413	1.448	28,5%
Erbe	715	195	910	21,4%
Erbezzo	358	771	1.129	68,3%
Ferrara di Monte Baldo	165	710	875	81,1%
Fumane	1.675	895	2.570	34,8%
Garda	1.850	2.216	4.066	54,5%
Gazze Veronese	2.104	569	2.673	21,3%
Grezzana	4.311	1.153	5.464	21,1%
Illasi	1.996	492	2.488	19,8%
Isola della Scala	4.623	763	5.386	14,2%
Isola Rizza	1.280	195	1.475	13,2%
Lavagno	3.472	520	3.992	13,0%
Lazise	3.135	3.461	6.596	52,5%
Legnago	11.235	1.976	13.211	15,0%
Malcesine	1.638	2.943	4.581	64,2%
Marano di Valpolicella	1.211	469	1.680	27,9%
Mezzane di Sotto	949	279	1.228	22,7%
Minerbe	1.777	406	2.183	18,6%
Montebelluna di Crosara	1.621	485	2.106	23,0%
Monteforte d'Alpone	3.415	683	4.098	16,7%
Mozzecane	3.146	390	3.536	11,0%
Negrar di Valpolicella	6.918	1.666	8.584	19,4%
Nogara	3.408	666	4.074	16,3%
Nogarole Rocca	1.407	266	1.673	15,9%
Oppiano	4.045	502	4.547	11,0%
Palù	469	102	571	17,9%
Pastrngo	1.302	278	1.580	17,6%
Pescantina	7.158	899	8.057	11,2%
Peschiera del Garda	4.966	3.412	8.378	40,7%
Povegliano Veronese	2.915	421	3.336	12,6%
Pressana	951	279	1.230	22,7%
Rivoli Veronese	862	268	1.130	23,7%
Ronca	1.428	459	1.887	24,3%
Ronco all'Adige	2.267	578	2.845	20,3%
Roverchiara	1.001	246	1.247	19,7%
Roveredo di Guà	612	125	737	17,0%
Roverè Veronese	870	1.236	2.106	58,7%
Salizole	1.437	322	1.759	18,3%
San Bonifacio	8.505	1.496	10.001	15,0%
San Giovanni Ilarione	1.870	671	2.541	26,4%
San Giovanni Lupatoto	10.656	931	11.587	8,0%
Sanguinetto	1.652	530	2.182	24,3%
San Martino Buon Albergo	6.591	827	7.418	11,1%
San Mauro di Saline	247	389	636	61,2%
San Pietro di Morubio	1.200	269	1.469	18,3%
San Pietro in Cariano	5.290	996	6.286	15,8%
Sant'Amrogio di Valpolicella	5.086	869	5.955	14,6%
Sant'Anna d'Alfaedo	1.043	1.170	2.213	52,9%
San Zeno di Montagna	710	1.540	2.250	68,4%
Selva di Progno	401	997	1.398	71,3%
Soave	3.016	725	3.741	19,4%
Sommacampagna	5.919	822	6.741	12,2%
Sona	7.207	743	7.950	9,3%
Sorgà	1.178	337	1.515	22,2%
Terrazzo	854	245	1.099	22,3%
Torri del Benaco	1.525	2.998	4.523	66,3%
Tregnago	1.920	809	2.729	29,6%
Trevenzuolo	1.043	251	1.294	19,4%
Valeggio sul Mincio	6.528	1.203	7.731	15,6%
Velo Veronese	308	594	902	65,9%
Verona	121.250	17.338	138.588	12,5%
Veronella	1.959	356	2.315	15,4%
Vestenanova	1.001	787	1.788	44,0%
Vigasio	4.067	415	4.482	9,3%
Villa Bartolomea	2.369	503	2.872	17,5%
Villafranca di Verona	13.646	2.036	15.682	13,0%
Zevio	6.057	839	6.896	12,2%
Zimella	1.838	334	2.172	15,4%

FONTE: Elaborazione di **Think Tank Nord Est** su dati Istat e Agenzia delle Entrate

WTHUB

Montagna
Oltre alle tante seconde case in Lessinia e sul lago, c'è il fenomeno delle abitazioni lasciate andare in degrado in montagna

