

PRIMO PIANO POLESINE

OSSERVATORIO IMMOBILIARE Prudenziati: "Prezzi accessibili, qualità della vita e spazi"

"Mercato lento? E' un'opportunità"

L'analisi Fiaip: Rovigo tiene, bene anche i Comuni maggiori. Ma la superstar è Rosolina Mare

ROVIGO - "Il nostro territorio si muove con ritmi più lenti rispetto ad altre realtà regionali: per diversi aspetti il Polesine rappresenta ancora la 'Cenerentola' del Veneto, sia in termini di capacità di investimento che di dinamismo economico. Tuttavia, questo non deve essere interpretato solo come un limite". Anche perché, l'ambito al quale si riferisce, **Matteo Prudenziati, presidente provinciale della Fiaip**, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, che in Polesine conta 56 associati, è, appunto, quello immobiliare. E, come rimarca, questa situazione "può rappresentare un'opportunità se sapremo valorizzare le caratteristiche locali: il Polesine offre abitazioni a prezzi accessibili, qualità della vita, spazi e interessanti possibilità di rigenerazione urbana. Se accompagnati da politiche lungimiranti, servizi adeguati e opportunità occupazionali, questi elementi potranno trasformarsi in una risorsa strategica per il futuro della provincia".

Queste riflessioni arrivano a commento dell'**Osservatorio immobiliare provinciale Fiaip**, strumento di analisi e monitoraggio dell'andamento del mercato immobiliare. E i dati, riferiti all'andamento del mercato immobiliare dello scorso anno, "evidenziano un quadro complessi-



vamente stabile per il territorio polesano, con dinamiche positive concentrate soprattutto nel capoluogo e nelle località costiere a vocazione turistica". Rovigo continua infatti a rappresentare il principale punto di riferimento del mercato provinciale grazie alla presenza di servizi, scuole e strutture sanitarie. **Nel centro storico del capoluogo i valori degli immobili nuovi o ristrutturati si attestano tra i 2.500 e i 2.800 euro al metro quadrato**, mentre nelle aree semi-centrali i valori rimangono compresi

mediamente tra i 2.300 e i 2.800 euro al metro quadrato a seconda della zona e dello stato conservativo dell'immobile. "Una domanda stabile grazie alla presenza di servizi, scuole e strutture sanitarie; qui gli immobili di qualità conservano meglio il proprio valore", rimarca Prudenziati. Nelle frazioni si oscilla fra i 2.000 e i 1.900 euro per il nuovo. Per le case da ristrutturare, se nel centro ci si attesta nella forbice fra 400 e 600 euro, nelle frazioni si oscilla fra i 200 e i 400. Anche centri come **Lendinara, Oc-**



Mercato lento ma non immobile
Sopra Matteo Prudenziati, presidente Fiaip

chiobello e Adria, dove il nuovo si attesta fra 2.000-2.500, **ma anche Porto Viro e Badia Polesine**, dove si oscilla fra 1.900 e 2300, mantengono una discreta vivacità grazie alla presenza di collegamenti, servizi e una buona domanda abitativa. Particolarmente significativo il dato relativo all'area costiera. **Rosolina Mare** continua infatti a registrare un mercato dinamico, con valori degli immobili nuovi o ristrutturati compresi tra i 2.500 e i 3.000 euro al metro quadrato, mentre l'Isola di Albarella conferma quotazioni di asso-

luto rilievo che raggiungono anche i 7.000 euro al metro quadrato per le soluzioni di maggior pregio. Questo, si sottolinea, conferma "come il comparto turistico-residenziale continui a rappresentare uno degli elementi trainanti dell'intero mercato provinciale".

Accanto agli elementi positivi, però, non si nasconde che anche emergono alcune criticità. In particolare, "In diversi comuni della provincia il numero delle compravendite concluse nel corso del 2025 è risultato troppo limitato per consentire elaborazioni statistiche realmente attendibili e comparabili con gli anni precedenti. Una situazione che riflette le difficoltà che alcune aree stanno vivendo sotto il profilo demografico, economico e della riduzione della domanda abitativa". Un altro aspetto segnalato, "già emerso nel 2025 e ancora fortemente attuale nel 2026, riguarda la carenza di immobili realmente pronti per essere immessi sul mercato: sempre più frequentemente ci troviamo di fronte a immobili che presentano problematiche urbanistiche, edilizie o catastali che ne rallentano la commercializzazione o, in alcuni casi, ne compromettono la vendibilità".

F.C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Meglio un nuovo oggi? Le giovani coppie sono attratte dal nuovo ma si scontrano con i prezzi troppo alti

IL COMMENTO "Un leggero aumento delle transazioni ma poca offerta"

"La voglia di casa non manca mai"

ROVIGO - "L'anno che si è appena concluso ha registrato un leggero aumento delle transazioni e il continuo interesse verso la casa. Scemato l'effetto del super bonus 110%, il progressivo, seppur lieve ma costante, calo dei tassi di interesse e la diminuzione delle agevolazioni fiscali per la riqualificazione degli immobili che hanno caratterizzato il secondo semestre del 2025, sono tutti aspetti che hanno contribuito a non rallentare l'interesse verso la casa, soprattutto da una platea di giovani, che si sono avvicinati con discreta vivacità al mercato immobiliare". A dirlo **Andrea Fiocchi, Delegato Provinciale dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip**. Che aggiunge: "Le giovani coppie e le giovani famiglie, molto attratte e attente alla gestione energeti-

ca degli edifici, si scontrano però con la poca offerta, dalla carenza di nuove costruzioni e prezzi proibitivi e per questo devono 'ripiegare' sull'usato recente (solitamente di 10/15 anni) che però è difficile da reperire sul mercato. Generalmente il patrimonio immobiliare locale è assai vetusto e molto spesso risulta, per mancanza di requisiti urbanistici e catastali, difficilmente sanabile se non addirittura invendibile. Considerato quanto esposto, risulta una difficile reperibilità di immobili più o meno recenti da alienare, con conseguente aumento di prezzo delle poche unità disponibili sul mercato con queste caratteristiche; questo fenomeno scatena una vera e propria 'corsa all'acquisto'. Relativamente agli immobili ad uso commer-

ciale (negozi), direzionale (uffici) è da segnalare una preoccupante staticità caratterizzata fondamentalmente da assenza di richiesta, seppur i prezzi proposti, abbiano riscontrato un deciso calo. Per quanto riguarda i capannoni ad uso artigianale commerciale invece, si sottolinea un trend positivo caratterizzato da discreta richiesta e prezzi in leggero aumento. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni ad uso abitativo, si conferma il perdurare di una elevatissima domanda e fronte di pochissime unità disponibili; l'elevata richiesta e la scarsità di offerta ha segnato un'impennata nei canoni di locazione".

F.C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LO STUDIO La doppia sfida di riqualificare i vuoti: in Polesine 23mila

Il peso dei mutui? Qui è più lieve

ROVIGO - Il progetto House4all ha analizzato 22 milioni di annunci immobiliari in tutta Europa per capire quanto è grave la crisi abitativa del continente. E i risultati, riportati da Labza, sono preoccupanti: "La maggior parte della popolazione europea vive in comuni dove, per acquistare un'abitazione standard, un abitante deve chiedere un mutuo di oltre 30 anni oppure, per affittarla, deve spendere più del 30% del proprio reddito, in diversi casi ben più della metà. In Europa, la situazione è fortemente eterogenea e molto dipende dalle caratteristiche di ciascun Stato. In Italia, per esempio, c'è una forte prevalenza delle case di proprietà, un affitto minoritario ma in crescita e un'offerta di alloggi pubblici marginale, tra le più basse del continente".

In Polesine, guardando il numero di anni necessari per estinguere un mutuo per un'abitazione di 75 metri quadri spendendo un terzo del reddito medio annuo del Comune in cui si acquista, si va dai 24,7 di Rosolina ai 4,48 di Ceneselli, con Rovigo a 13,65, Adria a 14,16 e Porto Viro a 14,29. Insomma, una situazione rosea, ma basta spostarsi a Belluno, a Borca di Cadore, fresca di Olimpiadi, dove affittare una casa costa il 118% del reddito medio del posto. La **Fondazione Think Tank Nord Est**, intervenendo proprio sulla questione abitativa propone misure in grado di favorire gli interventi delle imprese nel recupero del patrimonio abitativo. L'analisi parte dai dati sugli edifici non utilizzati, anche se c'è un problema di numeri, perché fra questi ci sono le seconde case utiliz-

zate come residenze estive o a scopo turistico. Tuttavia, i numeri sono interessanti, soprattutto per aree, come il Polesine, nelle quali i volumi di villeggianti e turisti non sono tali da inficiare il dato. Escludendo le aree ad alta intensità turistica, in Veneto il volume più elevato di immobili non utilizzati è nel Vicentino, dove sono oltre 76mila, in provincia di Treviso e di Verona circa 68.500, oltre 60mila nel Padova, in provincia di Belluno, sempre al netto dei Comuni più turistici, 36mila, nel Venezia poco meno di 28mila e in Polesine oltre 23mila. Gran parte di questi immobili non occupati ha bisogno di lavori. Ed è proprio questa la doppia sfida. Abitativa ed economica.

F.C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La doppia opportunità dei vuoti urbani Recuperare l'esistente non utilizzato è la doppia sfida, abitativa ed economica. Ma anche urbanistica e sociale