

La città che cambia

Affitti brevi, stretta dell'Ue

Anche Verona è sotto stress abitativo



Alloggi turistici A Verona nel 2014 ne erano stati censiti 56, diventati 4.366 nel giugno scorso

• Nel rapporto tra valore della casa e reddito, la città è sopra la soglia. Il nodo case vuote: vietata la vendita se destinate all'affitto

FRANCESCA LORANDI
francesca.lorandi@arena.it

Là dove le amministrazioni locali faticano ad arrivare, giunge Bruxelles a dare una mano. Almeno nelle intenzioni. Nei giorni scorsi la

Commissione europea ha presentato l'Affordable housing act, la nuova regolamentazione europea in materia di affitti brevi e, stando alle indicazioni (il testo non introduce obblighi ma indica criteri), Verona risponderebbe a quegli indicatori «oggettivi» che ne farebbero un'area sotto stress abitativo. Dove, in altre parole, ci sarebbe una situazione difficile da sostenere per i residenti.

Gli indicatori
L'obiettivo è quello fornire un quadro comune europeo per giustificare e valutare le

restrizioni al mercato immobiliare residenziale, come appunto i limiti alle locazioni brevi o alla compravendita di immobili diversi dalla prima casa. Il sistema si fonda quindi sull'individuazione delle «zone sotto stress abitativo», che i Comuni e le autorità territoriali dovranno mappare applicando una metodologia basata su dati oggettivi. Il primo indicatore è il rapporto tra il prezzo medio di una casa residenziale e il reddito disponibile pro capite, calcolato su un arco temporale di 10 anni: soltanto dove il rapporto superi la

soglia critica di 8 (valore che indica come il prezzo medio di un'abitazione equivalga ad almeno otto anni di reddito disponibile pro capite della zona) le autorità locali mantengono la facoltà di intervenire.

La bozza prevede anche una seconda condizione: il rapporto prezzo-reddito dovrà essere aumentato nel corso degli ultimi dieci anni. La prospettiva di un difficile miglioramento della situazione nei successivi tre anni è il terzo criterio impiegato per identificare le aree sotto stress abitativo.

Le città a rischio

Concentrandoci sul primo criterio, quello del rapporto tra prezzo medio della casa residenziale e reddito, la maggior parte delle grandi città supera la soglia di 8: Milano è a 10,91, Napoli a 8,22, Roma a 8,60, Venezia a 12,35. In generale l'Affordable Housing Act applicato alle principali destinazioni del Veneto, secondo l'Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi, farebbe scattare quasi ovunque la soglia: a Verona, dove il prezzo medio è di 244.006 euro e il reddito Irpef (2024) 29.410 euro, il rapporto risulta 8,30. Nella città, va ricordato, 12 anni fa si registravano 56 locazioni turistiche, diventate 4.366 nel giugno scorso: settantotto volte tanto. Più basso, ma comunque oltresoglia, il rapporto a Treviso (8,20), più elevato a Venezia mentre raggiunge livelli record a Cortina d'Ampezzo, 38,31. L'Aigab è molto critica con la regolamentazione voluta da Bruxelles e con l'approccio adottato: «A Jesolo, Cavallina-Treporti, Bibione, Cortina d'Ampezzo l'indice di vecchiaia supera la media regionale: sono comuni che invecchiano e si spopolano, non che attraggono nuovi residenti in cerca di casa.

In questi contesti il valore di un immobile non riflette la domanda di chi vuole abitarci: riflette la capacità di generare reddito da locazione turistica. Limitare gli affitti brevi non libererebbe case per i residenti: farebbe solo crollare il valore di un patrimonio immobiliare che oggi, insieme al turismo, sostiene l'economia locale». Puntualizza il presidente dell'associazione Marco Celani: «La Commissione Ue ha scelto di dare una risposta semplice a un problema complesso».

I cittadini europei si aspettavano risorse per aumentare l'offerta di alloggi e ha scelto invece di limitare diritti delle famiglie italiane sia rispetto agli affitti brevi che alla possibilità di vendere o comprare seconde case». Il Commissario europeo per la Casa, Dan Jørgensen, ha ri-

Il calcolo Quando il rapporto tra il prezzo medio di una casa residenziale e il reddito disponibile pro capite è maggiore di 8 le autorità locali possono intervenire

Compravendite

L'amministrazione può vietare la vendita di immobili non usati se l'acquirente non è intenzionato a trasferire lì la sua residenza

chiamato l'attenzione sull'impatto sociale dell'impennata dei costi: «Più del 50% dei cittadini europei che vivono in città considera la mancanza di alloggi accessibili un problema grave e urgente: siamo in una crisi abitativa e dobbiamo agire». Jørgensen ha sottolineato che in alcune città il 20-30% delle abitazioni è vuoto».

Nella provincia di Verona, secondo una recente analisi di [Fondazione Think tank Nordest](#), la media delle abitazioni non occupate (tra le quali rientrano anche le seconde case) è del 26,5%, con densità di «inutilizzo», oltre il 50%, registrate nei Comuni turistici, sul Garda e in Lessinia. Nelle destinazioni caratterizzate da forte domanda turistica, la proliferazione di affitti brevi è accusata di sottrarre una parte del patrimonio immobiliare al mercato residenziale stabile. Da qui la possibilità data alle amministrazioni di intervenire sulla compravendite di immobili non usati come prima casa, vietandone la vendita se l'acquirente non è intenzionato a trasferire lì la sua residenza.

Da Bruxelles l'europarlamentare Flavio Tosi assicura che «il parlamento europeo non darà il via libera alla proposta. Il tema della crisi abitativa c'è e va affrontato con urgenza, ma non minando la proprietà privata. Occorre invece mettere risorse per nuova edilizia residenziale, anche popolare, e per ristrutturare gli immobili abbandonati».