

PRIMO PIANO POLESINE

L'ANALISI In Polesine ampliamenti e nuove costruzioni sono stazionari, però il mercato è in crescita

Voglia di casa, ma i permessi frenano

Sono 2.111 le imprese edili in provincia. Ance: "Per il futuro timori per l'instabilità internazionale"

Francesco Campi

ROVIGO - Che il tema "casa" sia importante lo conferma quanto sta accadendo in Spagna, con le dimissioni del primo ministro socialista Pedro Sanchez proprio su una crisi di maggioranza sul tema della crisi abitativa. In Polesine, questo fenomeno in realtà non si sente. Anche se, come ricordato dal presidente di Ape Confedilizia Paolo Mercuri, a Rovigo "la domanda di nuove locazioni in città superi di gran lunga l'offerta". Questo è dovuto però anche al fatto che proprio Rovigo in quarta posizione a livello nazionale fra i capoluoghi con i canoni più bassi, anche perché, grazie anche al "nuovo Protocollo modificativo dell'Accordo territoriale, in vigore dal luglio 2026, sottoscritto da Ape Confedilizia, Upi, Aspi e Conia, che riguarda le principali forme di locazione regolamentata", il sistema dell'affitto concordato "funziona molto meglio che nella maggior parte dei capoluoghi italiani".

Inoltre, nel 2025 in Polesine ci sono state 3.346 compravendite immobiliari, con una crescita del 10% rispetto al 2024, quasi il doppio dell'aumento medio regionale di transazioni, pari al 5,2%. E, del totale, 754 sono state nel comune di Rovigo. Sembra esserci, dunque, una richiesta in crescita. Tuttavia, i permessi a costruire rallentano. E la provincia di Rovigo è l'unica in cui il numero di interventi per ampliamenti o realizzazioni di nuove abitazioni è esattamente lo stesso dell'anno precedente: 124 nel 2024 e 124 nel 2023. Emerge dal rapporto "Scenari regionali dell'edilizia 2026", realizzato dall'Ance, l'Associazione nazionale



Il pilastro dell'edilizia in Polesine sono attive 2.111 imprese edili, il 4,2% del Veneto

costruttori edili. Nel quale si evidenzia come "per il comparto residenziale, il 2024 vede una lieve riduzione del -0,7% del numero di abitazioni concesse su base annua, confermando il trend negativo degli anni precedenti. Tale risultato deriva principalmente dal contenuto aumento nel nuovo (+0,3%, che incide per il 94% sul totale), cui si oppone una flessione del 15% negli ampliamenti. Il dettaglio provinciale mostra dinamiche eterogenee con le province di Vicenza, Belluno e Treviso in riduzione rispetto al 2023, mentre per le realtà di Verona, Venezia e Padova si rilevano aumenti compresi tra il +1,7% e il +13,9%. La provincia di Rovigo, infine, risulta stazionaria

sui livelli dell'anno precedente". In ogni caso, le costruzioni non rallentano e, come rimarca Ance, il settore si conferma "pilastro dell'economia regionale", incidendo per il 12,4% sul Pil e per il 6,5% sull'occupazione complessiva. Anche per il Polesine, dove sono attive 2.111 imprese edili, il 4,2% del totale regionale. Meno, ma più grandi, visto che la dimensione media è di 3,1 addetti, la più alta fra le province del Veneto che con le sue 50.057 imprese ha come media 2,8 addetti, mentre la media delle 544.886 imprese attive in Italia è di 3 addetti.

Per quanto riguarda le prospettive "la previsione sugli investimenti in costruzioni regionali non considera

i recenti conflitti nel Golfo Persico; pertanto, qualora questi ultimi continuassero a perdurare, verosimilmente potrebbero comportare una revisione a ribasso delle stime". Tuttavia, la previsione Ance per il 2026, per il settore delle costruzioni in Veneto vede un cambio di segno rispetto al biennio precedente, con una crescita del +5,9% degli investimenti in termini reali, superiore rispetto alla previsione rilasciata per l'Italia (+5,6%). "A trainare il settore nel suo complesso - si spiega - sono ancora le opere pubbliche, che continuano a essere in forte espansione per la conclusione degli interventi previsti nell'ultimo miglio del Pnrr che, secondo il monitoraggio Ance basato sui dati Cnce Edilconnect, vede nella regione 591 cantieri in corso di realizzazione che produrranno effetti positivi sui livelli produttivi per tutto l'anno in corso e, in parte, anche nel 2027. Un contributo positivo viene fornito anche dalla manutenzione straordinaria abitativa per la quale si stima un arresto della caduta avvenuta negli anni precedenti, legata alla proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), nonché ad una attenzione delle famiglie, ormai divenuta strutturale, all'efficiamento energetico e alla sostenibilità in un'ottica di contenimento delle spese legate alla casa". In quest'ottica entrano in gioco anche le case vuote, che secondo una stima della **Fondazione Think Tank Nord Est**, in Polesine sono 31.456, delle quali però 7.993 in "aree ad alta intensità turistica", quindi "secondo case". Restano comunque 23.463 abitazioni che risultano inutilizzate e che potrebbero dare ulteriore ossi-

geno al mercato. Ecco, per quanto riguarda il mercato, nel 2025, nota Ance, le compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Polesine sono state 3.346, delle quali 754 nel capoluogo. Si tratta dei valori più alti dell'ultimo quadriennio, considerando che il totale era stato di 3.154 nel 2022, di 3.030 nel 2023 e di 3.042 nel 2024. Proprio rispetto al 2024 l'incremento è del 10%, trascinato soprattutto dalla provincia, perché le compravendite nel capoluogo crescono, sì, ma più moderatamente, "appena" il +8,6. Solo Belluno, "dopata" probabilmente dall'effetto Olimpiadi invernali, con il +12,3% fa meglio, mentre la media regionale, pur in terreno positivo, si attesta sul +5,2%.

Accanto a questo, come detto, gli affitti che restano abbondanti, con l'indice di accessibilità decisamente più basso di tutte le province del Veneto. Come, del resto, risulta una maggiore accessibilità l'acquisto in rapporto al reddito, dopo Belluno. Alessandro Gerotto, presidente di Ance Veneto, rimarca: "Il settore si dimostra centrale per la tenuta economica e sociale del territorio, pur in un contesto macroeconomico complessivo caratterizzato da ritmi di crescita moderati. Per le imprese resta difficile prevedere gli andamenti futuri perché fortemente legati agli sviluppi delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente e nell'Europa dell'est. L'instabilità derivante dai conflitti in corso ha già spinto al rialzo il costo dei principali beni energetici causando interruzioni e ritardi nelle catene di approvvigionamento".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DATO In Veneto 8.600 su 36mila, a Rovigo 908 su 3.821. Ma c'è un piano Case popolari, un quarto è sfritto

ROVIGO - Sono 897 su 3.766 gli alloggi Erp sfritti in Polesine, ai quali si aggiungono altri 11 su 55 non Erp sempre gestiti dall'Ater, per un totale di 908 su 3.821. Si tratta di quasi un quarto, il 23,76%.

Tuttavia, seppur il numero appaia decisamente alto, si tratta di una quota perfino inferiore alla media regionale, che si attesta al 23,83%, perché del totale dei 36.088 alloggi gestiti dalle Ater regionali, 8.600 sono sfritti perché versano in condizioni tali da non essere assegnabili. Complessivamente sono circa 13mila famiglie in attesa di una casa.

Nel bilancio di previsione 2026 dell'Ater di Rovigo, si evidenziava come gli alloggi di edilizia sovvenzionata in provincia di Rovigo fossero 3.762, dei quali 861 sfritti, ai quali vanno sommati 59 alloggi di edilizia agevolata e 197 alloggi di proprietà comunale in gestione.

E' un quadro non del tutto confortante, al quale per primo il presidente della Regione Alberto Stefani ha annunciato di voler

"Generazione Casa" il piano lanciato a gennaio dal presidente Alberto Stefani, che prevede 25 milioni per la riqualificazione degli alloggi Erp sfritti e 25 milioni per il social housing, sta ora per entrare nel vivo



mettere mano con un piano straordinario, "Generazione Casa", lanciato a gennaio con "un obiettivo: dare un'abitazione a chi lavora ma non può permettersi affitti sul mercato privato e non rientra nelle graduatorie dell'edilizia pubblica. E, contemporaneamente, reperire risorse per iniziare a recuperare gli 8.800 alloggi popolari oggi sfritti che necessitano di riqualificazioni o ristrutturazioni. Non si

tratta solo di una scelta di equità ma di una leva di sostenibilità per le Ater, che contribuirà al processo di manutenzione del nostro patrimonio abitativo e di recupero di quello esistente e abbandonato. Ecco perché è necessario invertire la rotta e intervenire per risolvere una situazione per cui aumentano le case sfitte e cresce la dipendenza da contributi regionali e statali delle persone in stato di necessità. Gene-

razione Casa va in questa direzione e si propone di ampliare e migliorare la qualità dell'offerta di edilizia. Per istituire il piano occorrerà svincolare una parte degli alloggi Erp, ad oggi inutilizzati, per dedicarla a specifiche categorie di veneti, attivando una nuova forma di social housing".

Ora ci siamo quasi: il piano sta iniziando a prendere forma con 50 milioni di euro suddivisi in

due capitoli fra loro collegati: 25 per la riqualificazione di parte degli alloggi popolari oggi sfritti, con una spesa media stimata in 30mila euro per appartamento, e 25 per il social housing cioè alloggi a canone calmierato per medici e operatori sanitari, giovani coppie, troppo "ricchi" per una casa Ater, ma troppo poco per sostenere l'affitto a prezzi di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

