

Modena

Mercato immobiliare

# «Cresce la fame di case in affitto Spese condominiali alle stelle»

Secondo uno studio di Abitare Co i canoni per un bilocale aumentano, ma non in tutte le zone Lamandini (Piccoli proprietari): «Più richiesta da studenti, insegnanti e sanitari. Serve certezza del diritto»

di Gianpaolo Annese

«Al momento gli affitti non sono esplosi perché veniamo da anni di inflazione praticamente a zero e un domanda di studenti universitari equilibrata. La sensazione è che lo scenario stia cambiando». Il presidente Asppi Francesco Lamandini commenta il quadro fornito da Abitare Co, società di intermediazione immobiliare, sui canoni concordati a Modena. Per un bilocale di 70 metri quadri a canone concordato in centro a Modena nel 2022 si spende mediamente (spese condominiali escluse) 670 euro al mese, per un appartamento di pregio, 600 euro in centro, 490 per il semicentro, 355 in periferia. A crescere negli ultimi 8 anni sono stati soprattutto le case di pregio (+4,5%) e il semicentro (5 per cento). In centro invece i canoni sono calati dell'1,9 per cento così come in periferia del 6,2%.

**Lamandini, tutto sommato il mercato degli affitti, almeno quelli concordati, a Modena regge rispetto ai centri più grossi come Bologna per esempio dove si parla di incrementi a due cifre.**

«A Modena ci siamo abituati da anni a un'inflazione pari a zero, un'università che non dava grande pressione, una situazione sostanzialmente in equilibrio. Progressivamente però la situazione sta cambiando: adesso pesa l'inflazione, l'aumento degli studenti che cercano casa a Modena e l'in-



Anche i giovani modenesi attratti dall'affitto. Nel riquadro, Francesco Lamandini

cremento, di cui non si parla molto, di insegnanti e operatori sanitari».

**Ad alterare il mercato c'è anche una percentuale crescente di alloggi destinati al turismo B&B e airbnb.**

«È stato così fino all'inizio della pandemia. Poi c'è stato un brusco stop e molte case sono state destinate ad altri tipi di utenza».

**Adesso le spese condominiali sono diventate determinanti nella scelta. C'è chi arriva a pagare fino a 4mila euro l'anno in**

**palazzi dove non c'è l'ascensore, solo per il riscaldamento centralizzato**

«Viviamo il paradosso che i condomini con il riscaldamento centralizzato, che sono il massimo dal punto di vista gestionale piuttosto che avere 40 caldaie per condominio, ora sono guardate con molta diffidenza. E anzi chi ci vive comincia a guardarsi intorno preferendo magari spostarsi in periferia per un canone più basso».

**Gli alloggi disponibili per l'affit-**

## IL COMUNE

### Casa Erp non abitata, decadenza avviata

È stato emesso a fine settembre, sulla base dell'esito dei sopralluoghi effettuati in più occasioni, il provvedimento di decadenza dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (Erp) a carico di un cittadino originario del Marocco che è risultato non risiedervi. Lo ha comunicato al Consiglio comunale l'assessora alle Politiche sociali Roberta Pinelli rispondendo a un'interrogazione.

Sulla base delle segnalazioni giunte a Comune e Acer, in qualità di ente gestore, è stata effettuata una decina di sopralluoghi confermando la non stabile occupazione dell'alloggio da parte dell'intestatario e la presenza di persone non autorizzate, tutte identificate. Non risultano pagate le rate dell'affitto (poco più di 70 euro al mese) a partire da giugno, ma l'assegnatario aveva comunque versato il deposito cauzionale di tre mensilità.



**to però a sentire chi cerca non sono mai sufficienti.**

«La domanda cresce perché anche i giovani modenesi che non sanno se domani andranno a lavorare a Milano o a New York si orientano sempre di più sull'affitto che sull'acquisto della casa di proprietà (considerati anche i tassi che crescono). Di sicuro occorrerebbe un piano di costruzione di alloggi sociali».

**Come sta cambiando invece l'offerta?**

«Stanno aumentando le case disponibili in periferia, vicino alla Tangenziale. La Sacca, la Madonna, i Torrazzi. Sono le abitazioni dei nonni rimaste vuote perché adesso non ci sono più e che i figli o i nipoti offrono in affitto».

**Quali sono i principali problemi oggi di un proprietario di casa?**

«Negli ultimi due molti anni preferiscono vendere l'appartamento piuttosto che affittarlo: manca la certezza del diritto. Un esempio è il superbonus: fino a ieri era sicuro che durasse fino al 2023, adesso è cambiato. Allo stesso modo durante la pandemia è stato istituito il blocco degli sfratti. Ci sta, vista l'emergenza, ma perché non prevedere dei ristori? Sono stati dati a tutti... Senza contare i tempi dei tribunali: continui rinvii che allungano i tempi degli sfratti».

**ARCHÈ**  
o u t d o o r d e s i g n

outdoor design  
passion

Soluzioni di architettura per giardini, parchi e aree cortilive. dalla progettazione alla realizzazione.

in f @ p Via Emilia Est, 786-788, 41125 Modena  
tel. 059.5806564 - info@archeoutdoordesign.it  
archeoutdoordesign.it