

IL NODO CASA Modena

Emergenza abitativa in città «Prezzi alti e diverse richieste, in tanti ormai cercano altrove»

Francesco Lamandini (Asppi): «C'è stata una rivoluzione negli anni, a partire dal boom turistico. Ora c'è più interesse per l'affitto, ma non sempre questa domanda riesce a essere soddisfatta»

di **Giorgia De Cupertinis**

È una «tempesta perfetta» quella che si sta scatenando sopra i tetti delle case modenesi. Una tempesta che coinvolge, con sempre più frequenza, chi è alla ricerca di una casa ma non riesce a trovarla.

«A monte c'è ben più di una causa. Nell'edilizia, infatti, i nodi vengono al pettine anche cinque, dieci, vent'anni dopo – fa chiarezza Francesco Lamandini, presidente provinciale di Asppi, l'associazione dei piccoli proprietari immobiliari –. Le problematiche che ci ritroviamo a vivere oggi nascono infatti da scelte legate al passato, da successi o insuccessi generati negli anni. Modena, dieci anni fa, era una piccola città universitaria, mentre oggi è esplosa: questo sottolinea un importante e positivo salto di qualità, ma allo stesso tempo tale cambiamento ha alimentato le criticità legate alla ricerca di alloggi, una vera spina nel fianco anche per molti studenti». Non solo. «Possiamo fare lo stesso discorso per quanto riguarda il turismo: dieci o vent'anni fa raggiungeva-

no il territorio per lo più tecnici e imprenditori, mentre ora Modena è diventata vera e propria meta turistica – continua Lamandini –. Un successo, anche questo, che però nasconde alcune criticità: molti appartamenti sono così destinati soltanto a chi qui viene in visita».

Tanti aspetti diversi, insomma, che dirigono verso una situazione su cui è bene mantenere i riflettori accesi. «Ad aggiungersi allo scenario sono anche altre criticità – prosegue –. Il mondo è cambiato: le generazioni di una volta avevano come priorità quella di investire i propri risparmi per comprarsi casa. Ora invece, il paradigma è cambiato radicalmente, e i cittadini guardano molto di più all'affitto rispetto all'acquisto. Questo è dovuto anche da un cambiamento culturale: tra chi si muove per lavoro e chi intende poi trasferirsi, sono sempre meno le persone che vogliono stabilizzarsi e procedere con l'acquisto di un'abitazione». Insomma, anche i modenesi – o chi, da altre città, raggiunge la Ghirlandina – sembrano essere più indirizzati verso l'affitto. Il vero cruccio, però, «è che questa domanda



Le richieste d'affitto sono in continuo aumento



Francesco Lamandini (Asppi)

L'ANALISI

«Nel corso del tempo, il costo delle automobili è andato al passo con il cambiamento dei salari, mentre le abitazioni purtroppo non hanno fatto lo stesso»

che i numeri: quest'ultima è cresciuta di sessantamila abitanti, a discapito del capoluogo, che registra più o meno sempre gli stessi numeri».

Ovviamente, a dare la mazzata finale, sono i prezzi. «Se il costo delle automobili è stato al passo con il cambiamento dei salari, la casa purtroppo non ha fatto lo stesso – sottolinea Lamandini –. Ci sono infatti stati degli aumenti impressionanti: con 1500 euro al mese, servono oltre dieci anni per riuscire a pagare una casa che ne costa duecentomila, per esempio». Quindi «si – conclude – è una tempesta perfetta: la domanda cresce, i prezzi si alzano e le abitudini cambiano. E tanti problemi sono ancora da risolvere». Anche per questo «i contratti di affitto a canone concordato sono l'unica misura strutturale capace di dare realmente una risposta. Permettono, infatti, di risparmiare in media circa cento euro al mese – conclude – e ora a essere coinvolti non sono più solo gli appartamenti ma anche le stanze, il che rappresenta un grande aiuto per gli universitari, che possono così trovare uno spazio risparmiando».

non riesce a essere soddisfatta a pieno, anzi – commenta Lamandini –. Nei centri più importanti occorrerebbe uno stock di appartamenti vuoti almeno del 10% se vogliamo che ci sia un mercato. Quando scende sotto il 5% il mercato si blocca». Di fronte a questo scenario, le conseguenze sono piuttosto prevedibili. «Chi non trova casa a Modena, si sposta nei Comuni della cintura. Lo confermano an-