



In affitto 42mila famiglie, Trento record: 800 euro

Media provinciale a 622 euro
Case a 3.500 euro al mq: +2,5%

I rapporti

Uil sui dati fiscali: Trentino tra i più cari in Italia
Fiaip: ripartono gli acquisti
Banco Bpm: mutui +7%

di **Francesco Terreri**

In Trentino vivono in affitto 42mila famiglie. Di esse 17.900 hanno usufruito della (piccola) detrazione fiscale per l'affitto perché sono entro i 30.987,41 euro di reddito o in altri casi previsti dalla legge. Secondo un'analisi congiunta della Uil Servizio lavoro, coesione e territorio e di Uniat sui dati dell'Agenzia delle Entrate, che considera 33.812 locatari in regione, l'affitto medio è pari a 622 euro al mese, 7.464 euro l'anno, il 20,7% del reddito familiare, che può comprendere uno o più redditi individuali. Un livello nettamente superiore alla media nazionale, pari a 531 euro al mese e al 17,7% del reddito del nucleo familiare. Ma le cifre salgono ancora di più se si considera il canone di locazione medio a Trento per un appartamento di 100 metri quadri: 800 euro, che arriva al 26,7% del reddito familiare e molto di più, dal 36 al 45%, se in famiglia c'è un solo stipendio (il T del 19 giugno). Va peggio a Bolzano, dove l'affitto medio si mangia il 43,3% del reddito familiare. Sul versante degli acquisti, i dati di mercato aggiornati al primo semestre 2024 sono stati presentati dalla Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari professionali, in occasione della presentazione della nuova convenzione con il gruppo Itas Assicurazioni ieri pomeriggio all'Itas Forum di Trento (vedi a

fianco). In Trentino il prezzo medio degli immobili residenziali, ha spiegato il presidente di Fiaip Trento **Stefano Bombardelli**, si aggira attorno ai 3.000-3.500 euro al metro quadro, con un aumento del 2,5% rispetto all'anno precedente. Per quanto riguarda l'area urbana del capoluogo, nelle aree centrali, come il centro storico e Bolghera, i prezzi delle nuove costruzioni raggiungono i 5.500 euro al metro quadro. Spostandoci nelle zone semicentrali, come San Pio X e Cristo Re, i prezzi sono più contenuti, oscillando tra 2.500 e 3.500 euro al metro quadro. Infine, nelle aree periferiche come Mattarello e Ravina, i prezzi scendono ulteriormente, tra i 2.500 e i 3.000 euro al metro quadro. Per quanto riguarda le previsioni per la fine del 2024 e l'inizio del 2025, Bombardelli ipotizza che il mercato immobiliare di Trento continuerà a essere caratterizzato da una domanda stabile, con una leggera tendenza all'aumento nelle zone periferiche e semicentrali. Per

La casa in Trentino

Famiglie che vivono in affitto

42.300

Famiglie a basso reddito in affitto

17.900

800
€ al mese

Affitto a Trento per una casa di 100 metri quadri

622
€ al mese

Affitto medio pagato in provincia

Prezzo medio immobili residenziali

3.000-3.500
€ al metro quadro

+2,5%

Variatione prezzi abitazioni nel primo semestre 2024



Fonte: elaborazione il T su dati Uil, Uniat e Fiaip

La Uil: sbloccare i 1.000 alloggi sfitti dell'Itea

I dati, commentano il segretario della Uil **Walter Alotti** e la presidente dell'Uniat trentina **Antonietta Scarsella**, «risentono della concorrenza degli affitti brevi e degli affitti agli studenti fuori sede». In Trentino «siamo fermi ad una politica degli annunci e rimane bloccata l'assegnazione degli alloggi Itea, più di 1.000 sfitti. Occorre rilanciare un vero piano pluriennale di edilizia residenziale pubblica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

quanto riguarda gli affitti, secondo Fiaip nei primi sei mesi dell'anno si registra un aumento medio dei canoni dell'8% rispetto ai primi sei mesi del 2023. Le persone cercano l'affitto soprattutto per motivi di lavoro e studio, ma in buona percentuale anche per le difficoltà ad acquistare (33% dei casi) prioritariamente dettate dal caro-vita e dalle incertezze sul futuro.

Fiaip segnala inoltre che aumentano le compravendite di immobili non energivori, di classe energetica superiore, con una spinta verso la riconversione green chiesta anche dall'Europa. E nel dibattito che segue la presentazione dei dati, **Andrea Caldana**, responsabile area Verona nord e Trentino di Banco Bpm, sottolinea la ripresa dei mutui casa, +7% ad agosto dopo il calo dei mesi precedenti, e in particolare dei mutui green, che la banca offre con uno sconto, mentre il vicedirettore generale di Itas Mutua **Marco Fusciani** rimarca l'importanza delle polizze assicurative sul bene casa. «La direttiva europea sulle case green è però ideologica, ha fatto bene il governo italiano a opporsi - afferma la deputata trentina di Fratelli d'Italia **Alessia Ambrosi** - Come faceva **Alexander Langer** che cercava di comporre l'ecologismo con le esigenze degli operai, bisogna conciliare la transizione ecologica con le condizioni sociali e dare incentivi ai cittadini». Per il presidente nazionale Fiaip **Gian Battista Baccharini**, è urgente rifinanziare il fondo di garanzia Consap per la prima casa.

L'accordo

Per gli agenti immobiliari Fiaip arrivano da Itas nuove polizze

È stata siglata ieri all'Itas Forum la nuova partnership tra Fiaip e Itas Mutua. La Convenzione tra la più grande associazione di categoria degli agenti immobiliari professionali in Italia e la compagnia assicurativa più antica nel Paese prevede l'offerta di nuovi servizi telematici e nuove polizze assicurative per gli agenti immobiliari Fiaip. I nuovi contratti assicurativi di responsabilità civile professionale e di tutela legale per gli agenti immobiliari, così come le altre molteplici offerte assicurative entreranno in vigore a partire dal 2025. La nuova Convenzione è stata firmata dal presidente nazionale Fiaip **Gian Battista Baccharini** e da **Alessandro Molinari**, amministratore delegato e direttore generale Itas Mutua. «Con la firma della nuova convenzione, Fiaip e Itas Mutua rafforzano la loro storica collaborazione da sempre orientata alla massima tutela dell'operato degli agenti immobiliari professionali a beneficio e salvaguardia dei loro clienti - afferma Baccharini - La nuova polizza sulla responsabilità civile professionale prevede importanti novità che ci consentiranno una maggiore tranquillità nell'esercizio quotidiano della nostra attività favorendo la qualità del servizio erogato a favore e nell'interesse dei cittadini». «Siamo lieti di rinnovare la proficua collaborazione con Fiaip, fondata sulla comune volontà di garantire sempre maggiore sicurezza e serenità a chi svolge la professione di agente immobiliare - sottolinea Molinari - Da oltre 200 anni la nostra Compagnia è al servizio dei propri soci assicurati e anche grazie a queste partnership conferma il suo importante supporto a tutti coloro che tramite il proprio lavoro contribuiscono attivamente alla crescita economica del Paese». L'accordo è stato poi illustrato al pubblico da **Alessandro Cioci**, direttore Direzione tecnica di Itas Mutua, e **Alessandro Calvo**, agente Itas Mutua.

F. Ter. © RIPRODUZIONE RISERVATA



All'Itas Forum Da sinistra, Spinelli, Ambrosi, Baccharini, Fusciani, Caldana

Valli, alloggi negli edifici dismessi

Piano della Provincia

Il progetto Ri-Val, fondo da 50 milioni, e le iniziative come quella di Delladio a Ziano di Fiemme

«Ho da poco incontrato **Riccardo Fraccaro**, l'esponente del Movimento 5 Stelle che più ha sostenuto il Superbonus 110%. Secondo me l'idea era buona ma troppo costosa per le casse pubbliche, anche se ha attivato tanta economia. Oggi però non ci sono più incentivi adeguati per la riqualificazione degli edifici». Lo ha detto l'assessore provinciale allo sviluppo economico **Achille Spinelli**, intervenendo alla tavola

rotonda Fiaip-Itas ieri all'Itas Forum. «Il mercato immobiliare da noi è un mercato difficile - ha proseguito Spinelli - con valori a livelli vicini a città come Milano o Bologna. Abbiamo 17mila studenti universitari, di cui il 70% fuori sede. Su questo, l'Opera universitaria sta lavorando, anche grazie al Pnrr e a Cassa Depositi e Prestiti sono in cantiere diversi studentati». L'altra grande questione abitativa viene fuori soprattutto nelle zone turistiche dove con la diffusione degli affitti brevi per turisti non si trovano alloggi per i lavoratori. La strategia della Provincia è puntare sugli immobili chiusi e non utilizzati «con proprietari che non li ristrutturano. Le imprese - dice Spinelli - ci hanno chiesto se l'ente pubblico poteva fare da garante, ma questa è una cosa fuori dai

compiti della pubblica amministrazione. Abbiamo però avviato una serie di iniziative». Spinelli ricorda il fondo Ri-Urb di rigenerazione urbana, 150 milioni di euro per realizzare 900 alloggi, di cui 600 di housing sociale e il resto per studenti e anziani. «Abbiamo già avuto un'esperienza importante di fondo di housing sociale - ricorda Spinelli - Ha realizzato 550 alloggi ma la resa agli investitori non è abbastanza. Perciò in questa nuova iniziativa abbiamo aumentato la quota di intervento pubblico». Ma, accanto a Ri-Urb, la Provincia ha appena approvato il progetto Ri-Val per le valli, che punta alla rivitalizzazione delle aree periferiche con un mix di residenzialità e servizi. L'operazione è in fase di studio di fattibilità, anche in questo caso con

la partnership con Cassa Depositi e Prestiti. Il fondo di investimento in questo caso sarà inferiore a Ri-Urb, probabilmente intorno ai 50 milioni di euro. In questa iniziativa potrebbe rientrare la possibilità di recuperare alberghi dismessi per i lavoratori e le lavoratrici chiamate nelle aziende di valle, come nel progetto del patron de La Sportiva e neo presidente di Confindustria **Lorenzo Delladio** a Ziano di Fiemme, «ma anche - sottolinea Spinelli - medici, insegnanti o carabinieri che vanno a lavorare nelle valli». Infine, ma non per importanza, l'assessore ricorda che l'Itea «sta cercando di riprendere impulso col recupero degli alloggi sfitti ristrutturati».

F. Ter.

© RIPRODUZIONE RISERVATA