

# «Affitti, c'è pure la concorrenza dei turisti»

**I fuori sede.** Matteo Zambaldo, presidente degli agenti immobiliari, ammette le difficoltà del mercato a Lecco «Per gli studenti restano poche soluzioni abitative, d'altra parte non è facile costruire un nuovo studentato»

ANNA AIROLDI

«La problematica degli affitti in città c'è almeno da due o tre anni. Non c'è mai stata una grande offerta di affitti a Lecco, ma diciamo che adesso si è assottigliata molto».

A parlare è Matteo Zambaldo, presidente Fimaa Lecco, la categoria di Confcommercio che si occupa di rappresentare le agenzie immobiliari. Il tema è quello del caro affitti subito dagli universitari che scelgono Lecco come città in cui studiare.

Ma il presidente di Fimaa Lecco ricorda che non è un'esclusiva degli studenti: «È un problema che riguarda tutti, non solo chi studia. È coinvolta anche la giovane coppia che non può comprare casa e va in affitto, oppure il single che viene a lavorare in città e non trova un alloggio. È un problema trasversale». Di fatto, l'equazione dà sempre lo stesso risultato per tutti: «Meno appartamenti ma richieste alte, anzi, in aumento. Lecco è diventata città universitaria negli ultimi anni. Aumentano le richieste, diminuiscono gli alloggi e quindi il problema c'è».

## Soluzioni

La forbice dei costi delle stanze in affitto in città, oscilla tra i 350 e i 500 euro al mese: «La maggior parte degli studenti sono per la camera singola, magari con bagno condiviso, mentre la camera condivisa è poco richiesta. Soluzioni sempre all-inclusive, con già tutte le spese».



Matteo Zambaldo. Fimaa

Uno dei motivi della carenza di affitti a disposizione a Lecco, ricorda Zambaldo, riguarda l'aumento di visitatori in città, con la riscoperta del turismo di prossimità e non solo, soprattutto dopo la pandemia: «Da una parte è un vantaggio: avere una città come Lecco che non è mai stata turistica, oggi trovarsi parecchi stranieri in città fa anche piacere. Certo è che il rovescio della medaglia sono meno affitti a lungo termine». Affitti che, in prima battuta, appaiono meno redditizi rispetto a quelli a breve termine. A tal proposito, Zambaldo puntualizza: «Nessuno si permette di toccare la casa, ognuno fa quello che vuole della propria casa. A Lecco città, avendo la possibilità di affittare l'appartamento con contratto transitorio o tre anni più due a canone concordato con cedolare al 10% si guadagna di più sicuramente con un affitto breve». Però, e c'è un però, il numero uno di Fimaa ricorda: «Se metto sulla bilancia il guadagno, la tassazio-

ne e il guadagno che mi chiede un affitto breve rispetto a quello che mi dà un affitto più lungo a canone concordato con una tassazione del 10% io non ci penserei due volte».

Di fatto, se il guadagno potrebbe essere più ampio con gli affitti brevi, Zambaldo ricorda l'ampio impegno che chiede una tipologia di contratti di questo tipo: «C'è da fare il check-in, il check-out, le pulizie unita qualsiasi problema che può emergere nel corso del soggiorno, magari di domenica. O mi affido ad un property manager che gestisce tutto o altrimenti dico: mi affido a un'agenzia, trovo un inquilino qualitativo, pago il 10% allo stato, mi dimentico di aver l'alloggio e ogni mese mi arriva il bonifico».

## Investitore

Sull'ipotesi di una nuova residenza in città il nodo riguarda, oltre a trovare un luogo e un investitore, anche chi andrà a gestire la struttura: «Individuare un'area a Lecco è un problema, ma una volta individuata bisogna anche capire chi lo andrà a gestire, chi lo costruirà, chi comprerà l'area. Se è il costruttore, magari compra l'area, ristrutturata e poi affitta. Ma magari lo vende perché non lo vuole affittare. Quindi bisogna capire anche da parte del Politecnico se c'è la volontà di andare ad acquisire un immobile già pronto come studentato e poi gestirlo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La residenza per gli studenti all'interno del campus di via Previati