

5 maggio 2024

# La Provincia di Lecco

DOMENICA 5 MAGGIO 2024 • EURO 1,50

FONDATA NEL 1988 • [www.laprovinciaunicatv.it](http://www.laprovinciaunicatv.it)

## Penalizzate le giovani coppie Case vuote e affitti brevi

Record di abitazioni non occupate. Più turismo, ma esplodono i prezzi

«Gli "affitti brevi" andrebbero normati meglio. La loro diffusione determina un aumento dei prezzi degli immobili che rischia di penalizzare soprattutto le giovani coppie». A parlare è il sindaco di Lecco, Mauro Gattinoni. Il tema è quello sollevato ieri dalle colonne del nostro giornale: vale a dire le 65mila case non occupate in Provincia di Lecco, cinquemila solo nel capoluogo. Cifre enormi. Un fenomeno che va a netto svantaggio delle esigenze abitative soprattutto delle giovani coppie (il rapporto tra domanda e offerta resta sbilanciato, i prez-



Molte case vuote in centro Lecco

zi si alzano senza soluzione di continuità, soprattutto in centro), ma che inquadra anche dinamiche nuove dal punto di vista turistico. Infatti, secondo Claudia Pattari-

ni, tra le 65.620 "abitazioni non occupate" sono in netta crescita quelle destinate alla locazione turistica. Un fenomeno che i dati Istat considerati da Openpolis non racconterebbero in modo esaustivo. «Dopo la pandemia, tante case prima vuote sono state riconvertite e trasformate in "case vacanze" oppure destinate agli affitti brevi». Alla base dell'impennata dei flussi turistici in provincia di Lecco, secondo Pattarini, ci sono, tra gli altri, due fenomeni paralleli: la diffusione del brand "Lago di Como" e il livello di saturazione raggiunto dalle strut-

ture comasche. «I turisti - prosegue l'host - iniziano a non tollerare il sovraffollamento che si registra dall'altro lato del lago e arrivano nel nostro territorio, il quale a sua volta scopre la sua vocazione turistica.

BESATI A PAGINA 21

5 maggio 2024

LA PROVINCIA  
DOMENICA 5 MAGGIO 2024

21

# Lecco

## Case vuote, penalizzate le giovani coppie

**Il focus.** Le reazioni ai numeri di abitazioni sfitte, cinquemila solo a Lecco città. Gattinoni: «Prezzi troppo alti»  
Pattarini (associazione di B&B): «Molte di queste sono affitti brevi, un fenomeno che ha rivitalizzato intere aree»

ANDREA BESATI

«Gli "affitti brevi" andrebbero normati meglio. La loro diffusione determina un aumento dei prezzi degli immobili che rischia di penalizzare soprattutto le giovani coppie».

A parlare è il sindaco di Lecco, Mauro Gattinoni. Il tema è quello sollevato ieri dalle colonne del nostro giornale: vale a dire le 65mila case non occupate in Provincia di Lecco, cinquemila solo nel capoluogo. Cifre enormi.

Un fenomeno che va a netto svantaggio delle esigenze abitative soprattutto delle giovani coppie (il rapporto tra domanda e offerta restasbilanciato, i prezzi si alzano senza soluzione di continuità, soprattutto in centro), ma che inquadra anche dinamiche nuove dal punto di vista turistico.

L'analisi

Infatti, secondo Claudia Pattarini, tra le 65.620 "abitazioni non occupate" sono in netta crescita quelle destinate alla locazione turistica. Un fenomeno che i dati Istat considerati da Openpolis non racconterebbero in modo esaustivo. «Dopo la pandemia, tante case prima vuote sono state riconvertite e trasformate in "case vacanze" oppure destinate agli affitti brevi».

Fino alla settimana scorsa, Pattarini era la presidente dell'associazione "Ospiti per casa del lago di Como", un ente che riunisce circa un centinaio tra bed and breakfast, case vacanze e locazioni turistiche. «La nostra associazione - continua l'host - è impegnata da anni nel promuovere un'offerta ricettiva

extra - alberghiera regolare, trasparente e di qualità, fondamentale affinché il turista ritorni». Alla base dell'impennata dei flussi turistici in provincia di Lecco, secondo Pattarini, ci sono, tra gli altri, due fenomeni paralleli: la diffusione del brand "Lago di Como" e il livello di saturazione raggiunto dalle strutture comasche. «I turisti - prosegue l'host - iniziano a non tollerare il sovraffollamento che si registra dall'altro lato del lago e arrivano nel nostro territorio, il quale a sua volta scopre la sua vocazione turistica. Certo, i flussi turistici andrebbero governati sul piano della quantità e della qualità».

Semplificazioni

Ciò che Pattarini rifiuta categoricamente sono le semplificazioni. «Perché - si chiede l'imprenditrice - molte case vuote sono state riconvertite solo quando è cresciuto il settore degli affitti brevi e non prima?»

Questo fenomeno ha anche permesso la rivitalizzazione di intere aree, creando economia e posti di lavoro, nonché l'emersione di tanto affitto in nero. Certo, i costi degli immobili sono aumentati ma associare questo problema solo alle case vacanze è sbagliato. La questione è più complessa ed influenzata da altri fattori come le politiche abitative messe in campo dagli enti pubblici e gli interessi dei privati che vedono nei possibili ricavi da locazione turistica un'occasione di guadagno».

Tornando all'altro lato della vicenda, però, è innegabile che, soprattutto nel capoluogo, ci siano interi palazzi completamente disabitati. «Come ammi-



Ben cinquemila appartamenti in città di Lecco sarebbero vuoti e sfiti, secondo i dati forniti da Openpolis

nistrazione - sottolinea il sindaco di Lecco Mauro Gattinoni - riteniamo che una qualsiasi forma di ristrutturazione, compreso l'abbattimento e la ricostruzione, sia la soluzione preferibile. In altre parole, intendiamo accogliere pienamente l'orientamento delle nuove normative europee nel nuovo Pgt».

Proprio per incentivare il recupero del patrimonio edilizio, nonché la rigenerazione delle aree industriali, il comune di Lecco ha recentemente approvato una delibera che delinea un quadro più chiaro delle riduzioni al costo di costruzione di cui possono beneficiare gli operatori. Resta l'esigenza, come già detto in apertura, di normare meglio gli affitti brevi. «Si rischia di generare una dinamica espulsiva, soprattutto ai danni delle giovani coppie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Abitazioni non occupate Nel capoluogo è una su cinque

In Provincia di Lecco ci sono 65.620 "abitazioni non occupate", ovvero vuote oppure abitate solo in alcuni periodi perché sono "seconde case" o perché sono destinate agli affitti brevi. L'impressionante numero emerge da un'analisi realizzata da Openpolis su dati Istat, riferiti al 2021. In trenta comuni su ottantaquattro, l'incidenza delle "abitazioni non occupate" sul totale è superiore al 50%. Maggio, per esempio, presenta 2074 "abitazioni non occupate" su 2320.

Se anche si ipotizza che quelle duemila "abitazioni" siano per lo più "seconde case", il valore dà l'idea del disequilibrio tra la popolazione che dimora abitualmente nel territorio e il patrimonio immobiliare esistente. Quella stessa ipotesi, peraltro, viene meno quando si considerano le 5425 "abitazioni non occupate" presenti a Lecco. Benché l'incidenza sul totale sia pari solo al 20,2%, si tratta comunque di un numero particolarmente consistente. Non a caso, la questione del

patrimonio immobiliare vuoto è stata al centro del dibattito in consiglio comunale nelle ultime settimane, nonostante la discussione sul Piano di governo del territorio non sia ancora partita. Guardando sempre ai valori assoluti, i centri con i dati più confortanti sono Parnasco, con 112 "abitazioni non occupate", Ello, con 168 "abitazioni non occupate", Cremella e Santa Maria Hoè, dove le case non abitate in misura permanente da almeno una persona sono "solo" 175. A.Bes.

5 maggio 2024

## Norme vecchie e costi alti «Proprietari poco tutelati»

### L'opinione

Per Ance Lecco e Sondrio sono queste le ragioni delle molte case vuote nel mercato ordinario

«Credo che molti proprietari non affittino i propri immobili perché si sentono poco tutelati a livello contrattuale». È questa la percezione di Luca Fabi, presidente di Ance Lecco Sondrio, rispetto ai dati secondo

cui in provincia di Lecco ci sarebbero 65.620 abitazioni non occupate in modo permanente da almeno una persona.

Sit tratta, in altre parole, di abitazioni vuote oppure abitate solo in alcuni periodi dell'anno perché "seconde case" o perché destinate ai cosiddetti "affitti brevi". «Credo - sottolinea Fabi - che se le normative prevedessero maggiori tutele contrattuali per i proprietari, molti più immobili verrebbero dati in loca-

zione nel mercato ordinario. Dato che ciò non avviene, chi ha una seconda casa non ci investe e la lascia vuota oppure ci investe e la affitta per pochi giorni ai turisti. Del resto, con i cosiddetti "affitti brevi" i proprietari, oltre a godere di una redditività più alta e più sicura, si sentono anche più tutelati».

Una dinamica accentuata negli ultimi anni dal forte aumento di visitatori, soprattutto stranieri, che scelgono di venire a



Luca Fabi (Ance Lecco Sondrio)

scoprire le bellezze del nostro lago. Non è probabilmente un caso se comuni come Varenna, Oliveto, Bellano, Dervio o Lierna presentano tutti un'incidenza delle "abitazioni non occupate" superiore al 50% del totale. A Varenna, le case non abitate in misura permanente sarebbero addirittura 757 su 1145, con un'incidenza pari al 66,1%. Una percentuale, comunque, più bassa di quella toccata da molti centri valsassinesi, tra cui Moggio, Casargo e Barzio. La componente turistica - prosegue Fabi - è forte anche nel capoluogo. Per capire i motivi che spingono alcuni proprietari a lasciare vuote le proprie abitazioni, bisognerebbe togliere dal conto gli appartamenti destinati agli affitti

brevi. Solo così si potrebbe avere un'idea più chiara». Di certo, molte case sono lasciate vuote perché ormai troppo vecchie e difficili da ristrutturare. «Rispetto a questo tema - conclude il presidente di Ance - crediamo sia indispensabile attuare a livello europeo e nazionale una politica di sostegno per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Una simile iniziativa è indispensabile per raggiungere gli obiettivi che ci impone la comunità europea nella direttiva sulle green house. Allo stesso tempo, questa politica di incentivo dovrebbe essere programmata su più annualità e dovrebbe essere strutturata in modo tale da evitare i problemi emersi con il famoso bonus 110». **A.Bes.**