

BANDO FARE CENTRO E CARO AFFITTI, SECONDO I PROPRIETARI NESSUN AUMENTO DEI COSTI

12 Maggio 2017



L'AQUILA - "Secondo un raffronto tra i dati acquisiti dall'osservatorio immobiliare presso l'Agenzia del territorio, riferiti al primo semestre 2009, in base ai quali i prezzi dei canoni d'affitto dichiarati erano tra gli 11 e i 16 euro al metro quadrato, e una ricognizione effettuata in questi giorni, il costo degli affitti in centro storico non si è moltiplicato".

Lo dice ad *AbruzzoWeb* Francesca Fabiani di Confabitare, tra le più importanti associazioni di proprietari immobiliari, tra le organizzazioni che si apprestano a sottoscrivere l'accordo territoriale con il Comune dell'Aquila per tentare di calmierare i prezzi dei canoni di locazione, che dopo la pubblicazione del bando "Fare centro" che incentiva l'apertura di attività economiche in centro storico, secondo alcune segnalazioni hanno subito un'impennata.

Il bando, infatti, tra le spese di gestione riconosce anche quella del costo dell'affitto. E il sindaco Massimo Cialente si è scagliato contro i "vili speculatori", visto che secondo alcune ricognizioni c'è chi sta chiedendo fino a 40 euro al metro quadrato, anche se per la Fabiani si tratta di casi isolati.

"I costi non si sono moltiplicati rispetto al pre-sisma - spiega - finché non è uscito il bando stavamo sui 10 euro, anche se non lungo il corso ma su strade secondarie come, ad esempio, via delle Grazie o via dei Giardini. La media pre-bando è analoga a quella pre-sisma, mentre oggi abbiamo rilevato voci allarmate, secondo le quali il costo degli stessi identici locali sono già aumentati. Non ho ancora raccolto dati certi, però la sensazione riportata da chi vuole aprire è che sia salito il costo, e ci si stia avvicinando tra i 25 e i 30 sull'asse centrale".

"Va considerato che già prima del terremoto c'erano parecchi locali vuoti e la crisi era già presente, due elementi che influivano sui prezzi, e l'offerta era maggiore di adesso - ragiona la Fabiani - Questo bando arriva in un momento in cui c'è un'offerta di locali molto bassa, sono pochissime le vetrine disponibili, c'è una chiara penalizzazione nella regola del mercato. Tra cinque o sei anni, quando mi auguro la città sarà completata, si invertirà questo rapporto e probabilmente andrà fatto un ragionamento di incentivo al contrario".

E d'altra parte, nel nucleo industriale di Pile, nei pressi del centro commerciale L'Aquilone, nella prima fase post-terremoto i locali commerciali erano arrivati a costare 25 euro al metro quadrato, ora che la disponibilità di immobili si è moltiplicata si trovano a meno di dieci euro.

La Fabiani spiega poi come i proprietari immobiliari non siano da demonizzare: "Immaginiamo che per otto anni un'azienda sia chiusa, l'economia aquilana è fatta in grandissima parte di investimenti sul mattone e quindi di rendita immobiliare. Il proprietario è come un operatore economico, il problema è che non può recuperare quella perdita a scapito dell'affittuario".

"Il proprietario immobiliare è chiunque, non hai una categoria omogenea di persone con cui dialogare, e il rapporto non è semplice, fare questo accordo non sarà infatti sufficiente, bisognerà dialogare con tutti, condividere le scelte anche con agenzie immobiliari. Noi abbiamo pensato che il proprietario da un lato non si deve vergognare, perché ha fatto degli

investimenti e quindi deve rivendicare un ruolo, dall'altro però deve assumersene anche la responsabilità. Perché se fallisce l'operazione centro storico fallisce anche il valore del patrimonio immobiliare. La ripresa va anche a beneficio del valore degli immobili. Oggi qualche investitore c'è, ma il centro non è appetibile".

Il bando "Fare Centro", secondo la Fabiani non ha tuttavia influito sull'aumento dei costi d'affitto, "anche perché sono riconosciuti al massimo 20mila euro in 18 mesi. Non incide se è alto o basso, il proprietario avrebbe potuto agire allo stesso modo. È una coincidenza, anzi attribuire punteggio agli affitti calmierati è un'ottima cosa".