

Studenti, case introvabili Alloggio impossibile tra affitti estivi e prezzi alti

Le testimonianze delle agenzie immobiliari del Riminese: situazione difficile
Il dramma di un dipendente costretto a licenziarsi: non ha trovato un letto

RIMINI

ADRIANO CESPI

Con la riapertura dell'università e la ripresa delle lezioni, a Rimini e in tutta la Romagna torna d'attualità il caro-affitti. E, ancor di più, la difficoltà, meglio definirla impossibilità, di trovare un appartamento libero. O, comunque, disponibile sul mercato. Per questo motivo, e per capirne cause e effetti, abbiamo sentito alcune agenzie immobiliari operative nel settore delle locazioni nel Riminese. Peraltro, sempre meno diffuse sul territorio, rispetto a quelle specializzate nella sola vendita. Spiega, con una certa preoccupazione, il titolare dell'agenzia "Pavani casa": «Il settore degli affitti è fermo, bloccato. Non per assenza di domanda, che anzi ce n'è e anche tanta, decisamente troppa, ma per la carenza di immobili disponibili. Sempre più riminesi, infatti, preferiscono tenerli vuoti o metterli in vendita. Il motivo? Il timore di doversi imbattere in eventuali pratiche di sfratto, o la necessità di disporre di denaro subito».

partite con veemenza. Congelando, di fatto, l'utilizzo di molti immobili. E quelli liberi non vengono affittati per paura di ritrovarsi con inquilini morosi e difficili da mandar via, se non a fine iter giudiziario: comunque non prima di un anno, addirittura, 18 mesi. Un'enorme problematica, insomma, che, unita all'aumento del costo degli affitti, 750 euro al mese e più per un due camere in buono stato, e al vantaggio economico che dà la locazione turistica estiva on-line, ha determinato questa incredibile carenza di alloggi».

«Meglio sfratto»

Inquilino moroso e ricorso allo sfratto coatto. Ecco le cause della "paralisi" affitti a Rimini. Che spingono il proprietario dell'immobile ad optare per strade più sicure e prive di rischi. Sottolinea la titolare dell'agenzia Tecnocasa di via Dario Campana: «Chi ha avuto un'esperienza negativa con un affittuario ed è stato costretto a metterci un legale difficilmente accetta richieste di nuove locazioni, a meno che non abbia a



Offerte di appartamenti in affitto affisse vicino alla sede universitaria di Rimini e alla bacheca degli studenti. Ma ormai è storia vecchia

che fare con dipendenti statali, o con inquilini disposti a versare fidejussioni anche di sei mesi se non addirittura di un anno di mensilità anticipate». Ma affitti da 700 euro al mese e oltre chi può permetterseli oggi? «Certo - commenta l'esperta della Tecnocasa -, basti pensare che rispetto alle 30-40 richieste che abbiamo ricevuto di un appartamento in affitto, le cifre che

accompagnano queste istanze non superano le 400 euro al mese: e dove lo trovi a Rimini un appartamento a 400 euro al mese? Impossibile».

Sfratti e locazione estiva

Chiosa, allora, la proprietaria dell'agenzia immobiliare "Solo affitti 1": «È evidente che tra le cause principali della carenza di alloggi in affitto figurino il

problema sfratti e la locazione estiva. Basti pensare che sul mercato manca tutta la fascia degli appartamenti mare, quelli che vanno dalla ferrovia in giù verso la spiaggia. Però per farvi meglio comprendere la situazione di forte criticità che sta attraversando il mercato immobiliare riminese vi faccio un esempio che ha dell'incredibile: tempo fa, diciamo qualche mese addietro, un dipendente che era stato assunto a tempo indeterminato è stato costretto a lasciare il lavoro perché non è riuscito a trovare un alloggio dove abitare». Altro che problematicità, la carenza case in Riviera sembra essere diventato un vero e proprio dramma sociale.

Il mix di problemi

Precarietà finanziaria e crisi di liquidità, dunque: eccolo il mix esplosivo che sta minando l'economia della Riviera e dell'intero Paese e mettendo in difficoltà studenti, ma non solo. Anche tanti lavoratori in cerca di un alloggio. «È un fenomeno, questo, che sta penalizzando non solo gli universitari, ma interi nuclei familiari - continuano dalla "Pavani casa" -. Dopo il blocco degli sfratti durato due anni, causa Covid, infatti, a gennaio le procedure sono ri-

FORLÌ

RAFFAELLA TASSINARI

Già da inizio agosto, tutti i posti letto per gli studenti offerti da Serinar a prezzi calmierati erano esauriti. Il boom di richieste è sicuramente legato alla fine della didattica a distanza ma anche alla voglia di tornare a seguire le lezioni in classe da parte degli studenti. «Quest'anno - afferma Andrea Mangelli del servizio contratto casa di Serinar - c'è stata una riscoperta da parte degli studenti: dopo due anni di dad c'è una gran voglia di seguire le lezioni in presenza. A inizio agosto, erano già esauriti i 110 posti letto di cui disponevamo sul territorio». Proprio per la necessità di fare fronte a una richiesta di abitazioni maggiore dell'of-

ferta, il servizio universitario di aiuto nella ricerca appartamenti e studentati con prezzi calmierati, aveva cercato di reperire alloggi attraverso inserzioni pubblicitarie. «Anche oggi - aggiunge Mangelli - alcuni studenti ci hanno chiesto aiuto perché, a loro dire, alla difficoltà di trovare una sistemazione si aggiunge l'aumento dei prezzi a causa del caro bollette». A Forlì l'affitto per una singola varia dai 190 ai 210 euro mensili ai quali va aggiunto, poi, un acconto per le utenze. Tale somma quest'anno è stata maggiorata di 10 euro proprio per far fronte al rincaro energetico. «I tempi sono cambiati, oggi i ragazzi sono tutti a caccia delle camere singole - conclude Mangelli - C'è in questo, forse, meno spirito di adattamento».



Il Campus universitario di Forlì

GLI IMMOBILI CONGELATI

«Dopo il blocco degli sfratti durato 2 anni, per Covid, a gennaio le procedure sono ripartite congelando l'utilizzo di molti immobili»



«30-40 richieste di un appartamento in affitto ma le cifre che accompagnano queste istanze non superano i 400 euro al mese»

«Se esponiamo un annuncio il venerdì sera, sabato mattina sono almeno 25 le persone interessate che ci contattano»



Ravenna, mancano i posti letto I B&b: «Noi rispettiamo le regole» In attesa della nuova residenza

RAVENNA
CHIARA BISSI

Tornano le lezioni in presenza e si moltiplicano gli annunci degli studenti fuori sede per una sistemazione in città dopo due anni di contrazione della domanda a causa della pandemia.

Come le città d'arte e le sedi universitarie Ravenna vive il fenomeno degli affitti brevi alimentato dal turismo rispetto agli affitti lunghi per studenti o giovani lavoratori, insegnanti, medici, infermieri, dirigenti, magari al primo incarico. Ma il problema, spiega Ivan Venturini, presidente regionale Fiima, è l'assenza di affitti. «Non credo che Ravenna abbia dinamiche come le grandi città d'arte, purtroppo il tema vero è che non c'è disponibilità di affitti e posti letto. Abbiamo tantissime richieste, se esponiamo un annuncio il venerdì sera, sabato mattina sono almeno 25 le persone interessate che ci contattano. Sappiamo che i B&b tolgono appartamenti dal mercato, ma non tanto da determinare la situazione attuale. E le case al mare sfitte in inverno non vengono proposte. Si tratta di una dinamica che permette ai pro-



L'edificio di viale Farini che diventerà studentato FOTO FIORENTINI

prietari di scegliere fra tanta domanda e i prezzi salgono. Un appartamento che costava 570 può arrivare a 640».

Scorrendo le offerte sui social, prevale la domanda con prezzi per una stanza che superano i 300 euro e possono raggiungere i 400. In attesa della conversione del palazzo degli uffici comunali di viale Farini in studentato grazie a un accordo tra fondazione Flaminia, Comune e Ravenna holding per 120 posti letto e anche dopo l'accordo siglato tra Flaminia, Unibo, l'agenzia regionale per il diritto allo studio (Ergo) e opera di Santa Teresa per 25 posti in via Lolli, la situazione rimane pesante per gli stu-

denti fuori sede e per i tanti stranieri iscritti a Ravenna, ma c'è chi sul fenomeno dei B&b tiene a distinguere.

«Noi seguiamo una sessantina di B&b – racconta Giancarlo Gattelli di Confartigianato – strutture normate dalla legge regionale, soggette a controlli con al massimo 3 camere, limiti sui giorni di apertura e il numero di pernottamenti. Caso diverso è quello degli host di Airbnb, per la normativa non esistono, i proprietari di case non hanno limitazioni sull'offerta di stanze o di appartamenti e sul numero di giorni messi a disposizione, un sommerso di cui si conosce poco».

Imola, i privati non affittano lo studentato è già pieno

IMOLA
GIULIA BARELLI

Gli universitari si preparano a riprendere i corsi anche a Imola, quest'anno completamente in presenza fin dall'inizio dell'anno accademico. E insieme alle lezioni, tornano anche le faccende da sbrigare. Prima di tutto trovare un alloggio, per tutti quegli studenti fuori sede che, vivendo troppo distante per essere pendolari, hanno bisogno di una casa. E sotto questo aspetto, Imola non è ancora a misura di studente. Ci sono tanti indizi che suggeriscono questa considerazione, tenuto conto anche del fatto che un vero e proprio studentato universitario dell'ateneo a Imola ancora non esiste, essendo il cantiere nel parco dell'Osservanza non ancora partito. L'università, infatti, a quelle decine e decine di studenti che chiedono informazioni direttamente al plesso di palazzo Vespignani in via Garibaldi o tramite email, rimanda allo studentato della Fondazione di Santa Caterina oppure alla bacheca fisica in cui si affiggono le offerte e le richieste di alloggio. Lo conferma anche la rappresentante della delegazione imolese dell'Unione piccoli proprietari immobiliari, l'avvocata Beatrice Berti: «Imola è molto bloccata rispetto agli affitti. I proprietari imolesi fanno fatica ad affittare. Temono di non avere indietro gli immobili oppure di raggiungere una morosi-

tà molto alta. In qualche caso, ad esempio, poiché l'utenza dell'acqua è comunque garantita, l'inquilino arriva appositamente a consumi molto alti. Tutto questo spaventa molto e purtroppo questo pregiudizio coinvolge anche gli studenti i quali, invece, a mio parere, sono i più affidabili avendo dietro le garanzie dei genitori – spiega Berti, sottolineando che il periodo del Covid ha incrinato la diffidenza –. Il Covid non ha aiutato per via del blocco degli sfratti». La ricerca degli studenti quindi spesso giunge ad un nulla di fatto che li costringe a rivolgersi allo studentato di Santa Caterina, che però è già ora praticamente al completo: «È rimasto solo un posto per una ragazza. Quest'anno ho cercato di inserire quasi tutti studenti, comunque under 30, e non più anche docenti e lavoratori come durante il Covid, quando in molti non frequentavano le lezioni in presenza – racconta il responsabile per la fondazione Simone Righini, spiegando che la rata mensile è passata da 280 a 300 euro per far fronte ai rincari delle utenze –. Chi si rivolge a noi spesso è già passato in qualche agenzia o ha cercato per conto proprio un affitto, ma è molto difficile. Sicuramente a Imola c'è un'insufficienza nell'offerta. Lo conferma il fatto che le richieste, che arrivano fin da giugno, proseguono a settembre e continueranno, ma siamo praticamente al completo dei nostri 15 posti».

Il sindaco di Cesena: «Alt al mito dello sfitto Servono strutture»

CESENA

La difficoltà a trovare alloggi per universitari, che «a Bologna è da sempre un problema atavico, ora inizia a sentirsi anche qui a Cesena». Il sindaco Enzo Lattuca ne è consapevole, ma lo vede anche come una conseguenza fisiologica del fatto che «il Campus cesenate continua a essere attrattivo, in controtendenza col calo degli iscritti registrato negli Atenei a livello nazionale. E visto che questo sviluppo non è il frutto di boom demografici di inizio anni Duemila, che non ci sono stati, significa che ci sono tanti studenti fuori sede e molti cercano un alloggio». Fatta questa premessa, il primo cittadino è però anche convinto che, nel contesto del più ampio problema abitativo, «la scarsa disponibilità di alloggi per gli universitari «resta un problema meno grave rispetto a quello



Studentato all'ex zuccherificio

che hanno altre categorie, come i lavoratori e le nuove famiglie».

Questo non toglie che sia necessario e possibile farsene carico. A questo proposito, Lattuca segnala che non da oggi c'è un impegno importante del Comune in questo campo: «Abbiamo incoraggiato l'affitto calmierato, dando come incentivo il pagamento di appena il 10% di imposte, la quota più bassa possibile, oltre alla deduzione Imu. E come Comune consorzio, diamo un contributo di

450.000 a Serinar, la società che si occupa di servizi agli universitari, che ha tra le proprie voci di spesa più importanti appunto la messa a disposizione di alloggi per studenti a prezzo contenuti rispetto a quelli del libero mercato, come le camere all'ex macello».

Però il sindaco ammette che si può e si deve fare qualche altro ragionamento: «Va messo in discussione il mito per cui a Cesena esistono 3.000 alloggi sfitti e quindi sono inutili nuove costruzioni. In realtà, per certe esigenze, come quella che hanno gli universitari, interventi edilizi mirati sono utili. Si potrebbero realizzare nuovi studentati, oltre a quello appena aperto all'ex zuccherificio. Perché la verità è che le migliaia di abitazioni sfitte di cui si parla da anni sono di proprietari che semplicemente non hanno alcuna intenzione di darle in locazione».

Infine, una riflessione su un possibile freno ulteriore: «Può anche darsi che in questo momento uno stock di case sia stato tolto dal mercato per fare lavori sostenuti dal Superbonus, ma non enfatizzerei questo aspetto, perché la maggior parte degli interventi si risolve in operazioni che si portano a termine in poche settimane». **GPC**