

L'alluvione e il mercato immobiliare

«Stanno tornando in auge i condomini»

Come con la pandemia, si vedono già i primi riflessi nel settore. A rischio spopolamento i paesi
L'emotività orienta le scelte: «Su Faenza mercato diviso in due. Scenario difficile in collina»

RAVENNA

GIANLUCA ROSSI

Come accaduto con il Covid, anche l'alluvione è destinata ad avere riflessi e a incidere sul mercato immobiliare. E le avvisaglie lo confermano. «In parte sta già avvenendo – spiega Filippo Zannoni dell'agenzia immobiliare Fin-case di Ravenna –. Se la pandemia aveva spinto molti a cercare soluzioni al piano terra con giardino, anche fuori città, ora abbiamo già richieste orientate al condominio anche da parte di clienti che fino a poco tempo fa non apprezzavano quel tipo di soluzione abitativa».

E il rischio è anche che si aggravi lo spopolamento dei piccoli centri, tendenza che era già in atto, in particolare in collina dove si teme che il valore degli immobili possa drasticamente calare. «La sensazione – spiega Andrea dell'agenzia Ossani di Faenza – è che il mercato collinare possa essere penalizzato, al pari di quello delle zone maggiormente colpite. Ci aspettiamo un cambiamento delle preferenze, ma ho fiducia in una ripresa, il nostro settore anche in passato ha saputo stupirci di fronte a situazioni difficili, dal terremoto al covid, anche se questa probabilmente per Faenza è la prova più dura». Anche perché ha colpito praticamente tutti. Compresa la stessa agenzia. «Siamo stati allagati come d'altronde tutti in corso Garibaldi, abbiamo perso tutto il mobilio, l'archivio cartaceo. I muri sono ancora bagnati; d'altronde l'acqua ha raggiunto quasi un metro e mezzo. In questi giorni non abbiamo avuto tempo di fare nulla, tra sistemare anche le nostre abitazioni e vo-



L'alluvione che ha colpito Faenza

lontariato con chi era stato più colpito. Giovedì abbiamo iniziato a sistemare l'agenzia. Stiamo cercando di recuperare i computer, uno l'abbiamo rimesso in pista, degli altri speriamo di riavere gli hard disk. Sono state giornate molto pesanti, anche emotivamente». E l'emotività potrebbe incidere anche sul futuro del settore immobiliare cittadino. «E' prematuro fare ipotesi, ma Faenza è spaccata in due, sembrano due città in una, una parte colpita duramente, l'altra integra, sicuramente ci saranno due mercati diversi. Nell'area più danneggiata ho sentito alcuni proprietari che non vogliono più stare in quella zona, reazione comprensibile in questo momento, ma il passare del tempo può far cambiare idea anche se c'è da valutare

se gli immobili abbiano riportato o meno danni strutturali. E' immaginabile che in quella parte di Faenza si avrà una riduzione del valore commerciale ed è un peccato perché c'erano zone in cui le case stavano in vendita un mese, si vendevano molto bene, mentre la porzione di città integra vedrà un innalzamento dei prezzi. In collina credo che nel prossimo biennio difficilmente ci potrà essere una ripresa delle compravendite; già prima avevamo notato la tendenza all'abbandono di borghi come Modigliana e Tredozio che si stavano spopolando sempre più, e credo che questo scenario si accentuerà. Per fortuna tra gli immobili che avevamo in vendita prima dell'alluvione pochi hanno riportato danni. Almeno da quel punto di vista par-

tiamo da una base solida».

Anche nella Bassa Romagna le prospettive di un rallentamento del mercato sono concrete. «Presumo sia abbastanza istintivo, dopo quello che è successo, ipotizzare che determinate zone non siano più appetibili – commenta Marco, titolare della Abc Casa di Lugo –, ma per quanto difficile in questo momento, credo sia opportuno fare valutazioni slegate dall'emotività. Ci sono state zone in cui un lato della strada si è allagato e l'altro no, quindi ragionare in ottica di sicurezza andrebbe fatto in maniera oggettiva. Per dire, qui a Lugo sono state sommerse aree che sulla carta erano meno critiche di altre, mentre immobili in posizione più sfavorevole non sono stati coinvolti perché il fiume non ha rotto lì o perché l'ac-

qua si è canalizzata diversamente. Su paesi come Conselice bisognerà vedere se a livello strutturale gli edifici che sono ancora sott'acqua hanno riportato o meno lesioni. Certamente quello che cambierà a livello di compravendita sarà la richiesta da parte dell'acquirente di avere una perizia strutturale, un documento in più rispetto a quelli obbligatori. Va comunque tenuto conto che i piccoli paesi avevano già un mercato ridimensionato, sia in termini di volumi di vendita che di prezzi, non so se ci saranno deprezzamenti così marcati. Certamente è probabile un cambiamento nelle propensioni d'acquisto. Ad esempio gli anziani che prima optavano per il piano terra magari si orienteranno verso immobili con l'ascensore. Ma non sono convinto che possa esserci l'abbandono dei paesi, anche perché il mercato di una città non è per tutte le tasche e non tutti hanno la possibilità di adattarsi a spazi abitativi più piccoli. Ci aspettiamo comunque un periodo di pausa del mercato, almeno un paio di mesi in cui visite e trattative saranno inevitabilmente condizionate. Già ora chi aveva un immobile in vendita, magari ammobiliato, mi chiede di temporeggiare e aspettare che prima i proprietari sistemino gli interni. E non sarà semplice nemmeno trovare un affitto; era già arduo prima dell'alluvione. Oggi comprensibilmente la gente è concentrata su come tornare alla vita normale e servirà tempo anche perché migliaia di persone dovranno prima riacquistare cucina, letto, elettrodomestici e arredamento, ma l'offerta è limitata anche perché gli stessi magazzini sono stati devastati».