

Oltre cortina



Dolomiti e Wall Street Journal

di Francesco Chiamulera

«Nel 2026, questo fascinoso villaggio alpino sarà incredibilmente affollato. Andateci ora». A poco più di un anno dalle Olimpiadi di Milano Cortina 2026 lo scrive, anzi lo raccomanda a tutta pagina, il quotidiano a maggiore diffusione negli Usa, il Wall Street Journal, in un articolo a firma di Brigid Mander. Intendiamoci, non è che tutto quello che dice un quotidiano (benché si tratti di uno dei più autorevoli dell'Occidente) sia automaticamente la verità. Però ha un senso leggere questo reportage dalle Dolomiti, sia per sprovincializzare lo sguardo - come avrebbe detto

Indice di sostenibilità di compravendite in Veneto

LE PRIME 12 PROVINCE

	Prezzo medio di vendita ottobre 2024 (€/mq)	Mensilità di stipendio per comprare casa nel 2024	Differenza mensilità 2024/2019
Venezia	4.800	159,1	18,8
Milano	5.850	129,7	11
Roma	5.550	164,8	10,5
Firenze	4.950	150,5	9,7
Como	3.050	93,1	8,9
Trento	3.350	111,9	8,2
Napoli	3.450	139,7	7,8
Rimini	3.200	134,8	7,8
Ferrara	2.400	82,0	7,4
Bologna	3.950	106,9	6,7
Torino	3.400	96,3	6,4
Verona	3.450	105,9	6,3
Altre province venete			
Vicenza	2.350	68,1	0,9
Treviso	2.300	67,5	0,4
Padova	2.700	79,0	-0,1
Rovigo	1.350	47,2	-1,1
Belluno	1.350	42,4	-2,4

Fonte: Istat

Wthub

VENEZIA Per comprare un bilocale da 60 metri quadri a Venezia servono in media 13 anni e tre mesi di stipendi ed è la città in Italia che ha avuto l'incremento più vertiginoso dal 2019 ad oggi: nell'arco di un lustro, il numero di paghe necessarie ad acquistare due vani è cresciuto di 18,8 mensilità. Un anno e mezzo in più di stipendi. L'analisi è stata condotta dal centro studi di «Scenari Immobiliari», che ha raffrontato i prezzi a metro quadro nei capoluoghi italiani più richiesti nel 2019 con quelli che invece domanda il mercato nel 2024; il Sole 24 Ore ha messo in relazione l'incremento (o il decremento, cosa avvenuta ad esempio a Belluno e Rovigo) delle mensilità di stipendio (retribuzioni nel settore privato) necessarie all'acquisto per una tipologia standard di immobile, appunto 60 metri quadri.

«I redditi non sono cambiati in maniera significativa - spiega Mario Breglia, fondatore dell'istituto indipendente

Case, Venezia è da record servono 13 anni di stipendi per l'acquisto di un bilocale

Prezzi e retribuzioni, anche Verona tra le città in sofferenza

di ricerca Scenari Immobiliari - Ciò che è mutato è il mercato: le città che giocano nel campionato del turismo come Venezia, Verona e Firenze, vedono circa il 90% delle locazioni destinate al mercato della ricettività e quasi il 10% a quelle per gli studenti». Una dinamica che ai residenti lascia ben poco e che ha fatto impennare le quotazioni per l'acquisto a Venezia (4.800 euro al metro quadro) e a Verona (3.450 euro al metro quadro). Nella città scaligera per pagare 60 metri quadri servono quasi 106 mesi di mensilità (8,8 ann), 6 mesi in più rispetto a 5 anni fa.

Quello degli stipendi è un

parametro che fa comprendere quanti anni di lavoro sono necessari per comprare casa considerando una situazione teorica nella quale l'intera retribuzione venga adoperata per estinguere il mutuo o il pagamento in contanti. Per coloro che hanno investito nelle affittanze turistiche come integrazione al reddito potrebbe anche essere il caso.

Centro storico

A Venezia in cinque anni per comprare un bilocale ci vogliono 18 mensilità in più

Ma il tema della ricerca è: chi ha guadagnato di più e investendo dove? Milano e Roma restano le città più care (rispettivamente, 5.850 e 5.550 al metro quadro) e hanno dato soddisfazioni con 11 e 10,5 mesi di stipendio in più per ricomprare le stesse proprietà cinque anni dopo. Anche Napoli con 3.450 euro al metro quadro è in crescita (7,8 mesi

Prezzi in calo a Belluno

Stabile il costo di una casa a Padova, scendono quelle di Belluno e Rovigo

in più di stipendi) ma, come dice Breglia, giocano tutte in un altro campionato: «Sono città che hanno tanti mercati: la residenza, gli studenti, il turismo». Venezia si concentra solo sul turismo. «In famiglia abbiamo comprato un appartamento a Rialto dieci anni fa per vivere la città, non per affittare - racconta il fondatore dell'Istituto di ricerca - Tutti quelli vicini erano vuoti e a novembre la città era deserta. Due settimane fa lo scenario era: tutte locazioni turistiche nel vicinato e città piena come ad agosto». Venezia ha due dinamiche parallele. «Nella città storica, per comprare 60 metri quadri servono 200 stipendi:

16 anni e mezzo - riferisce Breglia - A Mestre sono necessarie 20 o 30 mensilità in meno ma è uno casi più interessanti in Italia di rigenerazione urbanistica tra appartamenti e alberghi». Nei luoghi emergenti conviene investire e farlo in fretta perché pandemia e crisi energetica hanno reso chiaro che la vita è un morso e il turismo un mercato volatile che oggi dà cento e domani non si sa. Se le Olimpiadi Milano Cortina hanno aperto praterie, a Belluno rispetto al 2019 ci vogliono 2,4 mesi in meno per comprare un alloggio a 1.350 euro al metro quadro; a Rovigo, per il medesimo valore immobiliare, si risparmia 1 mese in confronto a 5 anni fa. «E meno male: significa che in Italia e in Veneto ci sono posti nei quali ancora di più acquistare una casa», incoraggia Breglia. Padova ha una lieve flessione: 0,1 mese in meno per comprare casa (niente: servono sempre 6 anni e mezzo per acquistare un bilocale) ma con la domanda inascesa di case per studenti è sempre sulla cresta dell'onda. E Treviso con 67,5 mesi e 2.300 euro al metro quadro è in crescita.

Monica Zicchio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La tassa di soggiorno ora vede quota 100 milioni

Incassi da primato quest'anno. Federalberghi: «Privilegiati grandi Comuni e città d'arte»

VENEZIA Erano 96,7 milioni di euro nel 2023 (+16% sul 2022), saranno 98,9 a fine 2024 con la rosea previsione di superare la cifra limite di 100 milioni nel 2025. La tassa di soggiorno in Veneto vale una cifra *monstre* che, peraltro, continuerà a salire anche nei prossimi anni (in Italia supererà la cifra di 976 milioni e nel 2025 arriverà a oltre 1 miliardo e 52 milioni). Il numero dei comuni veneti che la applicano, infatti, è in ascesa. A luglio scorso erano 148 ad averla introdotta, nel 2019 erano appena 125.

«Tra le regioni italiane svetta il Lazio con un incasso di oltre 295 milioni - dice Massimo Feruzzi, ceo di Jfc che ha elaborato lo studio sui dati - ci sono poi la Lombardia con 108 milioni, la Toscana con 100 milioni e il Veneto con 98 milioni 9mila». Il Veneto, quarto in «classifica» vale pe-



Presenze

I turisti a Verona così come nelle altre città capoluogo sono in aumento rispetto allo scorso anno

rò un decimo del bilancio nazionale (come accade in media in quasi tutti i parametri). Per quanto riguarda le province il gettito maggiore con buona probabilità finirà a Venezia, dove lo studio della **Fondazione Think Tank Nord Est**, condotto a luglio sui bilanci comunali, ha previsto

entrate per 37 milioni. «In Comune a Venezia la tassa si aggira tra i 2 e i 5 euro - dice Claudio Scarpa, direttore dell'Ava, l'associazione veneziana albergatori - questa tassa gestita in questo modo penalizza però chi alloggia negli hotel e dunque il turismo migliore. La nostra idea? L'introduzione della city tax in tutte le città, una tassa che inciderebbe dunque su tutto il turismo e non solo su quello alberghiero. Qui a Venezia c'è stata l'iniziativa del sindaco che ha un taglio di tipo diverso. In molte altre città non c'è ancora nulla quindi la city tax potrebbe essere introdotta facilmente». I dati relativi al gettito naturale raggiungono il piccolo nelle città d'arte. «Nelle città capoluogo è stata data alle pubbliche amministrazioni la possibilità di alzare di molto imposta di soggiorno - spiega anche Marco Gottardo, di-

rettore Federalberghi Veneto - sia chiaro però che l'imposta non è un indicatore di come va il turismo. Con 70 milioni di presenze, più del 10% delle presenze italiane il Veneto conferma un trend positivo (+2,9%). Certo bisogna distinguere: nelle città d'arte le entrate durano tutto l'anno, nelle zone balneari e montane il turismo è stagionale». «La tassa di soggiorno è un tesoretto per i comuni italiani su cui manca del tutto la trasparenza circa l'uso che le amministrazioni comunali fanno di tali risorse - dice il presidente del Codacons Carlo Rienzi - con il rischio che i proventi della tassa siano utilizzati dagli enti locali per coprire buchi di bilancio, in violazione della normativa. I turisti non possono essere usati come bancomat».

Alice D'Este

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La vicenda

● La tassa di soggiorno nel 2024 in Veneto raggiungerà i 98,9 milioni di euro nel 2024. Erano 96,7 nel 2023, già in crescita del 16% sul 2024. L'obiettivo è quello di superare i 100 milioni nel 2025

● Ad applicare la tassa di soggiorno sono 148 comuni, erano 125 nel 2019 e nei prossimi anni sono previste nuove adesioni

ricordiamo che ci si riferisce al turismo e all'atmosfera generale che si respira lungo il Corso, nei ritrovi, nello spettacolo della borghesia vacanziera. Last but not least: le Olimpiadi. Chiunque si sia fatto un giro per Cortina in questi mesi sa che ad oggi esse costituiscono materia più di preoccupazione, di ansia per le scadenze e i cantieri aperti, che di soddisfazione. Eppure stanno già producendo un ritorno di immagine e di benessere della portata registrata dal giornale. È il difetto (o la qualità?) dello sguardo di cui parlavamo. Temiamo di essere miopi, a volte, invece, fa comodo indossare le lenti da presbinti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA