

La città che cambia

# Delibera anti Airbnb In periferia il mattone diventa più prezioso

I prezzi dopo il diktat del Comune sono destinati a crescere  
L'esperto: «Lo faranno soprattutto nei rioni serviti dal tram»

Baldi alle pagine 2 e 3

## Stop agli affitti brevi «Prezzi stabili in centro Cresceranno lentamente nei rioni serviti dal tram»

L'analisi di Lorenzo Coppoli, fondatore di Italiana Immobiliare  
«Non cambieranno le cose, magari si creeranno nuovi equilibri  
Possibile il ritorno delle locazioni agli studenti, il che è un bene»

La delibera approvata nei giorni scorsi dal consiglio comunale di Firenze (con voto favorevole di Pd, Lista Nardella, Sinistra Progetto Comune, gruppo misto e il capogruppo del M5s Roberto De Blasi e quello contrario, di Iv e di tutto il centrodestra ad esclusione di Fi che voto non era in aula, e il gruppo Centro) prevede il divieto – non retroattivo – di utilizzo degli immobili con destinazione residenziale per affitti turistici brevi nel centro storico limitatamente all'area sottoposta a vincolo Unesco (previsto l'azzeramento dell'Imu sulla seconda casa, per 3 anni, per chi rinuncerà alle locazioni brevi e tornerà a quelle ordinarie. «Oggi ci prendiamo la responsabilità di intervenire là dove, finora, Governi e Parlamenti non sono intervenuti – le parole di Nardella – Cosa avremmo dovuto fare? Continuare a sopportare passivamente questa insostenibile inerzia? Nel 2016 qui c'erano circa 6mila appartamenti inseriti su Airbnb, oggi ne contiamo 14.378. In questo lasso di tempo, il costo medio dei canoni mensili per le locazioni ordinarie (residenziali) è aumentato del 42%, passando dai 13,4 euro al metro quadro del 2016 ai 19 dello scorso agosto. Solo nell'ultimo anno, l'aumento è stato del 15,1%».

di Emanuele Baldi  
FIRENZE

«Se calerà il valore degli immobili in centro con la delibera sugli affitti brevi? No, il centro storico di Firenze è destinato a tenere in ogni caso».

La sentenza arriva da Lorenzo Coppoli, uno che il mercato del mattone lo mastica da un pezzo, da quando nel lontano 1980 s'inventò, proprio a Firenze, L'Italiana immobiliare, un colosso del settore.

Coppoli, però chi prima comprava una casa nell'area Unesco per metterla a reddito adesso non lo farà più

«Anzitutto dobbiamo capire me-

glio come verrà applicata la nuova norma e poi ricordiamoci le dinamiche immobiliari non cambiano in 5 minuti, comprare una casa non è come comprare le patate. Certo ci potrà essere una lieve flessione degli acquisti, o una differenziazione degli affitti con il ritorno degli studenti in centro, una prospettiva che ritengo positiva».

Servirà quindi a normalizzare il mercato che gli Airbnb in qualche modo stanno drogando?

«Probabile, il mercato al momento è falsato».

C'è chi dice che potrà aumentare il valore degli immobili in altre zone. In soldoni: acquisto vicino al centro e metto a



Superficie 82 %

### rendita liberamente

«Beh, è possibile che si rivalutino zone periferiche come Novoli. O più vicine come lo Statuto».

### O al Campo di Marte?

«Per il Campo di Marte è un meccanismo meno attuabile. E comunque il mercato immobiliare fiorentino è ben diverso ad esempio da quello di Milano dove i prezzi sono impazziti e per 60 metri quadri di casa possono volerci anche 6-700mila euro».

### Cosa li differenzia?

«Qui non ci sono grandi aziende immobiliari, la maggior parte delle case appartiene a singoli privati e di conseguenza le variazioni dei prezzi rientrano in percorsi molto lenti».

### In quali quartieri in futuro è destinato a salire il valore del mattone?

«Sicuramente nelle zone che saranno raggiunte dalla tramvia e quindi da collegamenti più rapidi anche con il centro. Questo

avverrà però solo quando si sarà normalizzata la situazione e le linee saranno a regime, perché nella fase dei cantieri invece il valore delle case potrebbe tendere a calare».

### Dopo la pademia quali quartieri si sono valorizzati maggiormente?

«Il centro storico, in assoluto. Anche la zona di San Frediano si è molto rivalutata».

### Ma non c'era in giro tanta voglia di verde e terrazze?

«Sì. E' aumentata però più la richiesta di quanto non siano cresciuti i prezzi degli immobili con giardini. Perché il fenomeno è vero che c'è stato e magari in chi è stato chiuso per mesi in quattro stanze e un balconcino a Novoli è cresciuta la voglia di più spazi all'aperto, ma non è detto che tutti possano permetterseli».

### Chiudiamo con i paesi della cintura cittadina

«I livelli dei prezzi delle case so-

no ancora buoni, non sono saliti tantissimo. Ma per ogni valutazione dobbiamo tener conto di un aspetto fondamentale».

### Quale?

«I mutui. Prima gli interessi erano intorno allo zero virgola, ora sono saliti del 30, 40 anche 50%. E per chi guadagna 1.500 euro al mese avere sulle spalle un mutuo da 1.000 diventa qualcosa di insostenibile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Quando le linee saranno completate il valore delle case crescerà, ma durante i cantieri può calare**



**L'impennata dei mutui condiziona le scelte di tanti, ma Firenze non rischia un'esplosione di prezzi come Milano**

## Il prezziometro fiorentino

LNZ

Centro	5.325 22,07	Bellosguardo/ Galluzzo	4.009 15,18
Oltrarno	5.294 23,6	Firenze Sud	3.797 15,81
Leopoldo/ Porta al Prato	3.776 15,36	Coverciano/ Bellariva	4.078 15,37
Campo di Marte/ Libertà	4.373 18,67	Bolognese/ Le Cure	4.132 19,49
Firenze Nord	3.423 15,37	Serpiolle/ Careggi	3.348 13,9
Ugnano/ Mantignano	3.072 14,11	Settignano/ Rovezzano	4.107 14,07
Isolotto	3.310 11,5	Michelangelo/ Porta Romana	5.382 19,58
Legnaia/ Soffiano	3.750 14,21		

Legenda

■ Vendita(€/m<sup>2</sup>) ■ Affitto(€/m<sup>2</sup>)