

«LA SITUAZIONE È DRAMMATICA

La ripresa? E' ragionevole attenderla per fine 2021»

«Se prima del lockdown eravamo in difficoltà, adesso la situazione è drammatica». E' questa, in estrema sintesi, la situazione del mercato immobiliare pavese secondo **Alessandro Boffelli**, presidente dal 2017 dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (Upi) di Pavia.

«La situazione non era rosea nemmeno prima, seppure in leggera ripresa – continua Boffelli –. Adesso rispetto a dicembre 2019 i prezzi sono crollati, mediamente si parla di un -15%, e poi ci sono tutte le problematiche legate ai contratti di locazione».

I problemi più «caldi» sono proprio legati agli affitti. «Gli studenti fuori sede che vivevano a Pavia non sono più tornati in città e questo ha creato una serie di difficoltà e morosità. Non sfruttando gli immobili qualcuno, per fortuna una percentuale contenuta, si è sentito in diritto di non provvedere al pagamento degli affitti. E questo «fenomeno» non si è ristretto all'ambito universitario. D'altra parte se uno ha problemi legati a un fermo di lavoro o addirittura a un licenziamento, la prima cosa che non rie-



sce a pagare è l'affitto».

E non c'è solo il residenziale. «Negozi, ristoranti... categorie obbligate alla chiusura e situazioni complicate che hanno provocato problemi a cascata, insoluti. In questo momento si parla di locazioni per locali uso bar a 400 euro, quindi siamo a prezzi residenziali se non anche inferiori».

Si parla di Fase 3, è pensabile una rapida ripresa? «A essere ottimisti, molto ottimisti, la si potrebbe attendere per la fine del 2020, ma realisticamente non credo che sa-

rà così. Credo che faremo i conti con una situazione complicata ancora nel primo semestre 2021. Forse per la fine del 2021 possiamo realisticamente aspettarci una situazione economica più stabile».

E i piccoli proprietari? «Devo dire, con sincerità, che i nostri associati si sono resi disponibili a rivedere anche gli accordi con gli affittuari. Hanno compreso il momento di difficoltà, hanno acconsentito a ridurre i canoni e, in alcuni casi, li hanno anche sospesi per alcuni mesi, con la durata delle locazioni che

ovviamente si è allungata per lo stesso periodo. Accordi che sono sempre stati presi in armonia tra inquilino e proprietario. Qualcuno ha dovuto fare però i conti con morosità non giustificata».

Le compravendite? «Il mercato immobiliare si è fermato, vendite azzerate. D'altra parte si sono dovute fermare anche le agenzie immobiliari, le imprese, gli uffici notarili, tutti abbiamo dovuto osservare tre mesi di stop. Un peccato perché i numeri tra fine 2019 e inizio 2020 erano in leggera crescita».

I progetti di recupero dell'area Neca e area Necchi prevedono una forte componente residenziale: l'attuale situazione potrebbe portare a un... rallentamento? «Non credo e spero proprio che non sia così, vista l'importanza che questi due interventi possono rappresentare per il futuro della città. Interventi come questi prevedono aspetti finanziari, esposizioni economiche... che vanno oltre la situazione contingente. Non possono a questo punto essere trascurati o disattesi».