



Rassegna stampa

Martedì 9 maggio 2022

A cura dell' Ufficio comunicazione Gesco

# Casa impossibile per i giovani in centro si compra per investire dilagano i B&B per i turisti

Torna a crescere il mercato immobiliare ma prevalgono gli acquisti di residenze per i turisti. Il Comune: "Serve una legge nazionale"

di Antonio Di Costanzo e Alessio Gemma • a pagina 2

## Casa, in centro si compra solo per investire l'impossibile ricerca di giovani e famiglie

di Alessio Gemma

Cinquanta metri quadrati in piazzetta Nilo, prezzo richiesto: 250 mila euro. Significa: 5 mila euro a metro quadrato, in una zona valutata tra i 2-3 mila. Speculazione? «È cambiata la mentalità dei proprietari - spiega Salvatore Romano, agente immobiliare del centro storico - sanno che non ti stanno più offrendo una casa, ma un'attività commerciale. È come dirti: questo non è il piccolo appartamento per vivere, ma un buco dove fare reddito». Basta dare una occhiata all'identikit dei nuovi acquirenti: dimenticate giovani coppie in cerca della prima casa o famiglie che finalmente contraggono un mutuo dopo anni di sacrifici. No, è più facile trovare l'imprenditore che vuole dare in fitto camere ai turisti. O addirittura il pensionato francese che sceglie a Napoli la seconda casa. Sì, succede anche questo. Eppure: le compravendite in città tornano a crescere, 8.314 nel 2022, con un incremento del 2,6 per cento rispetto al 2021. L'effetto Covid c'è stato, eccome: erano crollate del 14,7 per cento nel 2020, per poi schizzare l'anno successivo del 27,8. Ma allora chi compra? È un record tutto nostro: Napoli è la città prima in Italia di acquisti per investimento. Che vuol dire soprattutto

turismo tipo B&B. E in parte seconde case per figli o rendite. La media - dati Tecnocasa - in Italia è del 17,5 per cento, all'ombra del Vesuvio è pari al doppio: 35,8. Vuol dire che su 100 case vendute, 35 sono per investimento. Firenze è al 23,9, Milano al 23,5, Roma sotto il 23. Così si respingono i residenti dal centro. Una legge di mercato, la città a uso e consumo dei visitatori, che si sta trasformando nel luna park del dolore. Perché c'è un altro primato che fa riflettere: Napoli risulta essere la città in Italia con la maggiore incidenza del costo del mutuo sul reddito medio. È un indice calcolato dal centro studi Tortuga basato su un ménage familiare acquisito: non più del 30 per cento dello stipendio può essere investito nel mutuo. Se si va oltre, quella casa non è abbordabile. Bene: un terzo dell'intera città ha un indice superiore al 40 per cento, rispetto al 24 di Milano e Roma, e al 21 di Bologna. Addirittura viene fuori che a Posillipo quel parametro supera il valore di zone di pregio come il Duomo di Milano o Villa Borghese a Roma. Non sono tanto i prezzi a metro quadro a fare la differenza: da 2.300 di Napoli ai 3 mila di Roma fino ai 4.200 di Milano. Ma il divario è nella ricchezza media: 21 mila euro a Napoli con-

tro i 31 mila di Roma e i 37 mila di Milano. Se poi ti imbatti nell'agente che vende case e non riesce a trovarla per sé, allora la situazione si fa seria. «Sono in cerca dal Covid - racconta Romano - avrò visto una quarantina di appartamenti. Niente. Prezzi assurdi, per cui ormai posso aspirare massimo a 55 metri quadrati, la metà dei nostri genitori. E poi sono un libero professionista, l'accesso al mutuo è un miraggio. Mi è capitato un appartamento a un valore accessibile ma è saltato fuori che c'era un pignoramento perché non era stato pagato un mutuo. A Capodimonte ero vicino all'acquisto ma per fortuna ho fatto una visura e ho scoperto che il terrazzo, compreso nella casa per giustificare il prezzo, in realtà non figurava al catasto. Molte case del centro hanno abusi non sanabili. Ma si vendono, tanto arriverà qualcuno che le pagherà cash». Non a caso l'86 per cento delle transazioni per investimento avviene in contanti. La soluzione per giovani, lavoratori e famiglie? «Si è costretti a cambiare zona di acqui-



sto - spiega Davide Agretti, manager Tecnocasa - ad accontentarsi di metrature più basse. E ci aspettano rialzi dei tassi dei mutui, in una città come Napoli non ricca sarà sempre più difficile accedere al credito. Ma se paragoniamo i nostri prezzi al metro quadro con l'Europa, sono i più bassi. Molti stranieri, francesi soprattutto, stanno investendo qui perché il costo degli immobili è inferiore, loro hanno capitali, il clima è buono. Sono perlopiù pensionati, vengono 2-3 volte l'anno e negli altri periodi cercano di fittare ai turisti. Ci stanno chiamando agenzie francesi per collaborare con noi e mette-

re a reddito le case a Napoli dei loro connazionali». Consigli per acquisti? Per un appartamento "medio usato" si va dagli 800 euro al metro quadrato al Pallonetto di Santa Lucia, 900 a Chiaiano e Piscinola, per salire a 1.900 a Montesanto, 2.100 a Fuorigrotta, 4.000 al Vomero, 4.600 a Posillipo. Nel secondo semestre 2022 ecco le variazioni registrate da Tecnocasa: «Rialzo del 4,1 per cento dei prezzi al Vomero, diminuiscono dell'1,3 ai Quartieri spagnoli dove ci sono investitori che affittano a immigrati o realizzano case vacanza; stabili i valori nelle zone di Manzoni, Petrarca, Orazio dove chi compra cer-

ca metrature generose, oltre i 200 metri quadrati, con vista panoramica sul golfo e picchi di 7-8 mila euro al metro quadrato». Occhio alla sorpresa: «San Giovanni a Teduccio - fanno sapere da Tecnocasa - prezzi più accessibili, un medio usato intorno a 1.500 euro al metro quadro, e attira la riqualificazione de quartiere per esempio con l'Academy Apple che ha portato studenti da tutta Italia e dall'estero. Negli ultimi mesi anche lì si cercano case da affittare a studenti o da destinare a B&B».

I DIRITTI DELLE DONNE

## Battaglia sulla pillola contraccettiva gratis così il governo prova a bloccarla sul traguardo

"I soldi non ci sono"  
Ma non è vero  
"L'Aifa sarà riformata"  
Ma fino a ottobre  
resterà com'è ora  
Resta l'ipotesi rinvio

di **Michele Bocci**

Una battaglia che va avanti sotto-traccia ormai da tre settimane. Dopo il via libera alla gratuità della pillola anticoncezionale da parte delle commissioni di Aifa, la tecnico scientifica (Cts) e quella che si occupa di prezzi e rimborsi (Cpr), vari esponenti del centrodestra hanno iniziato a pressare il governo perché blocchi tutto. I tentativi di boicottare la novità però stanno tutti fallendo. Intanto la lentezza con la quale sta avanzando il progetto di riforma dell'agenzia ha costretto a prorogare ancora una volta proprio le due commissioni non gradite, che resteranno in carica almeno fino ad ottobre malgrado la loro indicazione sia aversata da molti nella maggioranza. Si è anche tentato di buttarla sulla spesa economica, lamentando la mancata copertura dei 140 milioni stimati per pagare la misura, ma i soldi ci sono. Il 24 maggio si riunisce il Cda, che ha l'ultima parola, e si potrebbe tentare un rinvio. Ma anche quella è una strada strettissima, alla luce di una lettera di febbraio nella quale lo stesso Consiglio di amministrazione, parlava di «portare avanti il programma di inserimento dei contraccettivi orali nel prontuario del servizio sanitario nazionale». Alla fine il Cda, guidato da Giorgio Palù, potrebbe puntare sui consultori per la distribuzione del farmaco e così seguire quanto hanno fatto alcune Regioni, come Toscana, Emilia-Romagna, Lazio e altre.

**La riforma più volte rinviata**

Il 4 maggio il cdm ha deciso di prorogare Cts e Cpr fino ad ottobre. Sarebbero dovute scadere a giugno in base a un'altra proroga, l'ultima di una lunga serie, che è addirittura iniziata col precedente governo e ha fatto rimanere in carica i tecnici che deci-

dono sull'ingresso dei medicinali nel sistema sanitario, sulla loro rimborsabilità e sui loro prezzi, quasi tre anni in più del previsto. Appena insediato, il nuovo governo aveva annunciato di voler riformare l'agenzia, facendo sparire il direttore generale e lasciando il solo presidente. Nel frattempo, è stato applicato lo spoil system e allontanato il dg Nicola Magrini, sostituito da una facente funzioni, Anna Rosa Marra. Resta a capo del Cda Giorgio Palù, che vorrebbe rimanere quando sarà approvata la riforma ma ha il problema dell'età, avendo compiuto 74 anni.

**La questione economica**

Nonostante l'Aifa sia in condizioni di grande precarietà, la decisione sulla pillola anticoncezionale, che non piace a parte del governo, è arrivata quasi al traguardo. È giunta, tra l'altro, mentre dall'esecutivo si facevano grandi proclami sulla ripresa della natalità, che comunque niente ha a che fare con la gratuità dei metodi anticoncezionali. Il 24 maggio si riunirà il Cda, che di solito ratifica le decisioni delle commissioni. È quello il momento in cui chi vuole bloccare la novità giocherà le sue carte. Il ministro per i rapporti con il Parlamento, Luca Ciriani, ha detto alla Camera che potrebbero esserci problemi economici ad assicurare i 140 milioni necessari per la novità e che comunque «andrà valutato che non si concorra allo sfondamento della spesa farmaceutica». In realtà i soldi ci sono. Ogni anno in Finanziaria si stanziava il fondo sanitario nazionale, stabilendo quante risorse vanno in farmaceutica. Quella cosiddetta convenzionata, che riguarda prevalentemente i farmaci distribuiti dalle farmacie, vale 8,7 miliardi di euro. Di solito i soldi non vengono

spesi tutti, l'anno scorso sono avanzati 700 milioni (poi investiti dalle Regioni in altre spese sanitarie).

**Ipotesi consultori**

La novità di questi giorni è che il Cda, che si è già fatto consegnare dossier e approfondimenti sulla pillola, potrebbe dare l'ok al rimborso ma solo dei medicinali distribuiti attraverso i consultori. In questo caso, tra l'altro, l'acquisto lo farebbero le Asl, che strappano prezzi migliori rispetto alle farmacie. E si potrebbero assicurare solo a certe categorie, ad esempio alle giovani sotto i 25 anni, alle donne che hanno partorito o avuto interruzioni di gravidanza, a chi ha per problemi economici. È quello che accade già, in qualche caso da anni, in alcune regioni. La loro esperienza sarebbe estesa all'Italia.

**La lettera del cda: avanti così**

Ma Palù e la sua maggioranza in Cda potrebbero anche giocare la carta del rinvio. Cioè chiedere approfondimenti. Il problema è che della pillola anticoncezionale si discute in Aifa da gennaio del 2022 e il presidente e i membri del consiglio di amministrazione hanno seguito tutti i passaggi che hanno portato all'approvazione della rimborsabilità da parte di Cts e poi Cpr. Difficile far finta di scoprire nuovi problemi adesso. E del resto, già nel febbraio di



quest'anno il Cda ha firmato una lettera alle due commissioni per chiedere approfondimenti alla Cts dopo che la Cpr aveva avanzato delle richieste. «Ritenendo che tali approfondimenti rappresentino elementi propedeutici all'avvio di una negoziazione con le Aziende – recitava la lettera – si invitano le Ss.Vv. a proseguire il proficuo confronto, anche alla luce della riforma che interesserà

le due Commissioni e allo scopo di portare avanti il programma di inserimento dei contraccettivi orali nel prontuario del Ssn». L'invito, insomma, era quello di arrivare in fondo.

# Attivisti mobilitati per limitare i B&b Il Comune: “Serve una legge nazionale”

Lo slogan è diretto: “Restiamo abitanti della nostra città”. Lo lanciano gli attivisti che hanno organizzato per domani sera alle 18 un’assemblea pubblica nel cortile di Santa Chiara. Perché, tra gli innumerevoli fattori positivi, il boom del turismo nasconde anche rischi. Da qui l’appello di “Rete Set”. “Campagna per il diritto all’abitare”, “Rete dei Beni Comuni” e “Mi Riconosci-Napoli” ad adottare politiche pubbliche per difendere i diritti degli abitanti. “Troppe case vacanza distruggono il diritto all’abitare - affermano in una nota - gli affitti turistici di Airbnb le hanno trasformate da luoghi da abitare in alberghi diffusi. Attualmente sono già circa diecimila le case vacanza nei quartieri storici e aumentano sempre di più”. Per gli attivisti “sono numeri insostenibili. Diminuiscono drasticamente gli alloggi per gli abitanti, aumentano affitti e pretese dei proprietari. Ai nostri sportelli sono tantissime le famiglie, i precari, gli studenti costretti ad andare via. Come in tante grandi città europee servono con urgenza regole per frenare questa speculazione che arricchisce soprattutto multiproprietari e grandi intermediari. E servono politiche pubbliche per il diritto alla casa. La caratteristica del centro storico di Napoli è di essere ancora abitato da fasce popolari”.

Che servono delle regole lo afferma con forza anche il sindaco Gaetano Manfredi che sottolinea i rischi, ma aggiunge che serve una norma a livello nazionale. «Da un lato c’è la necessità di un modello di gestione su

cui stiamo lavorando come Comune, dall’altro c’è un tema di strumenti normativi che ci possano consentire di gestirlo. Il tema della limitazione degli affitti brevi, che è il tema reale rispetto alla casa, senza una norma nazionale, che è stata chiesta da tutti i sindaci delle grandi città, è un fenomeno inarrestabile. Io credo che si debba porre questo problema a livello nazionale» spiega il primo cittadino, a margine dell’apertura della settima edizione del Festival dello sviluppo sostenibile. Manfredi ricorda che questo tema «riguarda anche la gestione delle licenze degli esercizi commerciali, che, fermo restando il principio della libera iniziativa economica, serve che garantisca un equilibrio, altrimenti ci saranno dei vincenti e dei perdenti. La situazione di Milano, dove gli studenti non riescono a trovare residenze a un costo sostenibile, è la punta di quest’iceberg. Un mercato immobiliare drogato dal boom turistico diventa insostenibile». Il sindaco aggiunge che il Comune lavora per «trovare delle formule di gestione per le occupazioni di suolo pubbli-

co. La deroga Covid - ricorda - è ancora in vigore. Non possiamo da un lato chiedere ai sindaci di governare questi processi e dall’altro avere norme nazionali che sono di completa deregulation. Bisogna mettersi intorno a un tavolo e trovare un giusto equilibrio tra le esigenze di uno sviluppo economico legittimo e i temi dell’equilibrio sociale e anche della conservazione di un tessuto fondamentale». Questione su cui insistono gli attivisti che chiedono di “restituire lo spazio pubblico agli abitanti. Una delibera d’emergenza durante la pandemia, quando non si poteva consumare all’interno di bar, locali e ristoranti, ha permesso un’occupazione senza limiti e senza precedenti dello spazio pubblico, in particolare con i tavolini. Intere piazze sono quasi scomparse. Questa delibera dev’essere ritirata per restituire le piazze e i marciapiedi alla loro funzione pubblica e social. Una grande città non può essere solo una Disneyland del food&wine”.

– **antonio di costanzo**



▲ **Centro storico** Protesta contro case vacanze e tavolino selvaggio

**La proposta**

di **Anna Paola Merone**

# Clochard in Piazza dei Martiri «Meglio recintare i giardini»

Il gestore della Caffettiera al Comune: pronto a pagare di tasca mia

**NAPOLI** Dopo lunghi mesi di bivacchi non c'è più spazio per la tolleranza, né per un approccio morbido al problema. E così Guglielmo Campajola, patron della "Caffettiera", si è rivolto al Comune per denunciare — ancora una volta — l'accampamento dei clochard nei giardini di piazza dei Martiri. E per chiedere che lo spazio venga recintato, interdetto all'ingresso di senzatetto ma anche di vandali, offrendosi di pagare l'intervento.

La proposta è contenuta in una lettera inoltrata ieri agli uffici comunali territoriali nella quale — se ce ne fosse ancora bisogno — si ricorda che «i giardini prospicienti le statue del monumento di piazza dei Martiri versano in uno stato di grave abbandono e sono stabilmente abitati da senza tetto che urinano e defecano provocando non solo uno spettacolo poco gradito agli occhi degli utenti dei locali adiacenti, ma anche dei numerosi turisti che frequentano la città in questi giorni e che sono arrivati anche in zona» scrive Campajola, in qualità di amministratore della società cui fanno capo La Caffettiera e il Pdm 28.

«La cosa oltre a generare grave disagio e danni alle nostre attività commerciali, sta causando enormi proteste.



**La tutela**  
A sinistra, i giardini di piazza dei Martiri oggi bivacco di molti clochard. Il gestore della Caffettiera ne chiede la recinzione, ripristinando una situazione già vista. L'aiuola a inizi del Novecento (foto a destra) aveva una recinzione a protezione



tornati. Anche dopo un intervento dell'Asia, annunciato dal Comune con grande enfasi: neanche ventiquattro ore e gli inquilini (abusivi) dei giardini sono tornati al proprio posto.

I cancelli sono stati la soluzione adottata (con successo) in via Morelli, sotto i portici del garage dove dormivano decine di clochard che utilizzavano l'area come una latrina e che spesso si sono resi anche responsabili di aggressioni ai danni di qualche passante. L'area è stata completamente bonificata e recintata. E così è stato possibile arginare con successo la presenza dei clochard che per decenni avevano stabilito la propria dimora in quegli spazi.

Senza considerare i rischi cui vanno incontro i nostri collaboratori che si prodigano per rimuovere quotidianamente cartoni e coperte dalle aiuole, mettendo in gioco la propria incolumità. Siamo pronti fin da subito ad accollarci le spese di una recinzione — sottolineo l'imprenditore —. Una cancellata che impedisca l'accesso allo spazio e grazie alla quale ripristinare lo stato dei luoghi».

Stato pregresso che si evince da una immagine degli ini-

zi del Novecento che accompagna — insieme a quelle dei bivacchi — la richiesta inoltrata al Comune. Un disegno d'epoca dove si vede con chiarezza una inferriata che corre lungo l'aiuola sulla quale si trova il monumento ai martiri costituito da una colonna — che esisteva già nel periodo borbonico — circondata da quattro leoni che simboleggiano i martiri napoletani di quattro diversi periodi storici.

I clochard hanno allestito

un vero e proprio dormitorio ai piedi della colonna voluta da Ferdinando II circa due anni fa. Un accampamento tra giardini e scultura segnalato a più riprese da residenti e commercianti, con esposti vibranti accompagnati da documentazioni fotografiche più che esplicite. Fra queste quelle dell'edicolante dello piazza, **Ciro Maione**, che ha organizzato anche un intervento di pulizia.

Ma i senzatetto — peraltro litigiosissimi — sono sempre

© RIPRODUZIONE RISERVATA