

# MONFALCONE - Le agenzie immobiliari: in un appartamento vive più di una famiglia di stranieri. Casa, affitti più cari ai bengalesi

---

**Mercato vivace e sgravi fiscali per i proprietari con la concessione dell'alta tensione abitativa. Boom dei contratti concordati a scapito di quelli liberi**

di Elena Orsi

11 apr 2005

[fonte: Il Piccolo / ilPassaporto]

Non ci sono solo gli affitti Ater. Monfalcone è infatti interessata da un vivacissimo mercato immobiliare. Cantiere navale, ma anche le altre grandi aziende della zona fanno sì che, con il loro indotto, la «tratta degli appartamenti in prestito» sia divenuta una delle principali attività del terziario. Con esiti facilmente immaginabili: ad alta richiesta, la domanda si adegua, aumentando i prezzi. Un appartamento medio (due camere, cucina, soggiorno e bagno, ammobiliato) non costa meno di 500-600 euro mensili, spese condominiali escluse. Per questo, dopo numerose richieste, Monfalcone ha ottenuto lo status di città ad alta tensione abitativa. Cosa che permette, ai proprietari di case in affitto, di attuare speciali contratti che permettono una durata più flessibile e alcuni sgravi fiscali.

Una manovra che in un certo modo ha avuto i suoi frutti. «Dall'entrata in vigore dell'alta tensione abitativa abbiamo avuto un vero boom dei contratti concordati o transitori (i cosiddetti 3+2: il canone viene aggiornato annualmente e aumenta nella misura massima del 75%), in sostituzione di quelli liberi (conosciuti come 4+4) - spiegano in un'agenzia immobiliare - . E' una formula interessante per l'inquilino, che paga un affitto minore, e anche per il proprietario, che ottiene sgravi fiscali». Tutto risolto, quindi? Proprio no. Perché a una voce positiva, rispondono molte altre negative. I contratti per l'alta tensione sono fattibili per una percentuale minima della domanda a Monfalcone. Perché prevedono comunque una durata di anni, e almeno 6 mesi di preavviso per le disdette. Mentre chi cerca appartamenti in città sono operai delle ditte in appalto e subappalto, che spesso si fermano solo pochi mesi, e il lavoro ce l'hanno un mese sì e quello dopo no. «A parte casi eccezionali, come in questi mesi, quello di una ditta croata che sta praticamente monopolizzando il mercato per i suoi dipendenti - affermano in un'altra agenzia cittadina - le richieste di affitto sono in calo.

Chi infatti prevede di abitare in un appartamento per anni, preferisce comprarselo dal momento che ormai rata-mutuo e affitto mensile sono sulla stessa cifra». Una tendenza confermata anche da agenzie che si sono specializzate nelle locazioni. «Un settore che ha sempre un buon andamento sono i miniappartamenti, che, se ben arredati, trovano mercato tra i dirigenti, ufficiali, professionisti - spiegano - . Mentre, per quanto riguarda la tipologia di appartamento familiare, ci sono vari fattori che entrano in gioco». Quali? Soprattutto, il destinatario dell'affitto. Perché, a quanto sembra, il canone mensile varia, e di molto, se si l'affittuario sono ditte ditte, famiglie italiane o famiglie extracomunitarie. Un esempio: il classico appartamento medio di cui già parlavamo. Mettiamo che vada a una famiglia italiana. L'affitto mensile in questo caso sarà di 550-600 euro più spese. Se a richiederlo è una ditta per i suoi operai si sale a 650-700 euro. E se infine è una famiglia del Bangladesh, tanto per fare un esempio, si arriva anche a 750 euro. Per parlare in soldoni: tanto si sa che, nello stesso spazio occupato da una famiglia italiana ce ne stanno due di extracomunitari. Il prezzo finale cala di 150 euro se si parla di appartamenti non ammobiliati. Non c'è invece differenza tra centro e periferia. Tranne il fatto che, mentre gli italiani richiedono indifferentemente appartamenti nelle vie centrali o in quelle più lontane, gli extracomunitari scelgono solo case in centro città, perché per raggiungere il posto di lavoro per la stragrande maggioranza non possono contare su propri mezzi di motorizzati.

[origine: <http://www.ilpassaporto.kataweb.it/sezione.jsp?c=1>]