

L'intervista **Silvia Dell'Uomo**

**L'ANALISI**

**PADOVA** "Per ogni attività serve una sede fisica". Una regola che è rimasta vera fino a qualche anno fa, ma che oggi si scontra con la digitalizzazione del mondo del lavoro e con una serie di fattori che in due anni hanno stravolto il mercato degli immobili commerciali. La pandemia è diventata sinonimo di smart working e le difficoltà economiche hanno portato moltissime ditte e società a rinunciare ai loro negozi e uffici. A fare i conti quotidianamente con queste dinamiche è Silvia Dell'Uomo, presidente di Fimaa Ascom Padova, che rappresenta gli agenti immobiliari.

**Che situazione stiamo vivendo a Padova per quanto riguarda affitti e compravendite commerciali?**  
«C'è un aumento esponenziale di locali disponibili e nessuna richiesta per affittarli, meno ancora per venderli. Questo trend era

# L'agente immobiliare: «Ora agevolare il cambio d'uso»

cominciato in realtà prima della pandemia: da anni molti settori avevano cominciato a guardare alla digitalizzazione, al telelavoro e allo smart working, quindi ad esempio varie sedi di uffici erano state chiuse o delocalizzate. Però il Covid prima e il caos rincari ora, hanno accelerato il tutto, comprimendo in due anni quel che sarebbe dovuto avvenire in un tempo molto più lungo».

**Ci sono particolari tipologia di immobile più difficili da piazzare?**  
«Purtroppo non più. C'è di tutto: uffici, negozi di piccole dimensioni ma anche spazi grandi, come ad esempio le sedi di filiali di banche che hanno chiuso in

gran numero. Le grandi metrature sono le più difficili da piazzare, ma oggi la situazione è paralizzata a tutto tondo».

**C'è però anche un altro dato anomalo a Padova.**  
«È la totale opposizione fra mercato abitativo e commerciale: entrambi vivono situazioni para-

**«STIAMO VIVENDO UN PARADOSSO: NON SI TROVANO CASE, INVECE DI SPAZI COMMERCIALI C'È SOVRABBONDANZA»**

dossali. Il commerciale come detto ha un'enorme quantità di offerta, ossia di immobili sfitti, e domanda quasi nulla. All'opposto nell'abitativo la domanda è folle, ma non c'è offerta».

**Perché?**  
«Con la pandemia ad esempio migliaia di studenti universitari fuori sede hanno lasciato gli appartamenti affittati per seguire le lezioni online e l'autunno scorso, con il ritorno in presenza e l'aumento di matricole, c'è stato un aumento esponenziale di richieste. Tanti proprietari però hanno approfittato dei molti bonus fiscali per ristrutturare, quindi ci sono abitazioni non più disponibili, altre che servono ai



**SILVIA DELL'UOMO** Presidente Fimaa

proprietari stessi mentre lavorano nelle loro case principali, altre ancora che ora vengono affittate a famiglie o lavoratori, ritenuti più affidabili».

**Intravede un modo per superare questi due scogli?**  
«Dobbiamo lavorare d'intesa con il Comune per facilitare il cambio d'uso degli immobili

commerciali in abitativi. Non è semplice, innanzitutto perché non si può fare ovunque. E poi richiede uno sforzo economico da parte dei proprietari degli immobili, che quindi devono poter avere degli aiuti per decidere di affrontare le spese. Questa mossa però potrebbe aiutare su entrambi i fronti. Anche perché zone con locali sfitti e trascurati sono più esposte al rischio di degrado, quindi la riconversione converrebbe a tutti. Vi stiamo dedicando molto tempo e studio. Ricordiamo anche che durante i mesi della pandemia molti inquilini, soprattutto titolari di esercizi commerciali, avevano chiesto e ottenuto un abbassamento dell'affitto, ma ora i proprietari sono, anche comprensibilmente, meno disposti a questi compromessi, anche se d'altro canto il rischio è trovarsi con i locali sfitti e a rendita zero».

**S.d.s.**