

CASE TANTE, POPOLAZIONE STAZIONARIA, PREZZI ALTI. LA VARIANTE CHE DICE?

Terza puntata

Parliamo di case. Dal '98 il PRG vigente ha consentito la realizzazione di circa **1400 appartamenti**, potenzialmente in grado di accogliere circa 5000 persone, mentre la popolazione giuliese negli ultimi 9 anni è cresciuta solo di **qualche centinaio di abitanti**.

Gli alloggi, comunque, si vendono (l'invenduto è fisiologico); la richiesta di costruire da parte delle imprese aumenta; i prezzi delle case rimangono alti, pur con la diminuzione degli standard urbanistici; le fasce più deboli della popolazione e le giovani coppie hanno serie difficoltà a trovare la prima casa a costi accessibili. Sono dati su cui riflettere o no?

Alcuni fattori possono contribuire a spiegare le apparenti contraddizioni:

- La nostra bella città conserva ancora le sue caratteristiche naturali e storiche di pregio grazie alla politica urbanistica inaugurata negli anni '70 che, in pieno boom edilizio, ha preservato le peculiarità paesaggistiche sottraendole alla speculazione edilizia.
- Giulianova, per questo, attrae ancora turisti che acquistano la seconda o la terza casa.
- Comincia a manifestarsi, inoltre, un fenomeno che in prospettiva dovrebbe preoccuparci. Ormai una quota consistente e crescente degli alloggi disponibili viene acquistato, non come seconda o terza casa turistica, ma per investire nel mattone capitali piccoli e grandi. Di conseguenza l'immobiliarismo, attratto dalla qualità ambientale, esercita una grossa pressione sulle aree libere della costa, soprattutto a Giulianova.
- Questo tipo di domanda contribuisce a mantenere elevati i prezzi nel mercato immobiliare giuliese.
- Sull'esosità dei prezzi incide poi un altro fattore: la mancanza, da oltre un decennio di una politica abitativa, in grado di calmierare il mercato complessivo (chi non ricorda la cancellazione dell'edilizia economica e popolare di Via Cupa fatta dal centro-destra nel '95?)

Se le cose stanno così, cosa si potrebbe fare? Proponiamo di:

- o Favorire le politiche per la prima casa attivando leggi e finanziamenti per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.
- o Prevedere una percentuale di edificabilità per la nuova domanda locale di miglioramento della propria residenza.
- o Contemplare una percentuale di alloggi da destinare alla domanda turistica di seconda e terza casa, proporzionata alle dimensioni del nostro territorio e alla popolazione residente onde evitare il noto fenomeno dei quartieri-dormitorio.
- o Incentivare prioritariamente l'edificazione nelle aree industriali dismesse e nelle aree urbane degradate e spopolate, recuperando e riqualificando pezzi di città.
- o Aumentare gli indici di edificabilità nelle aree da recuperare e riqualificare, diminuendoli nelle eventuali, ben ponderate, nuove aree.
- o Non assecondare supinamente la domanda di nuovo territorio per l'edificabilità che nasce dall'esigenza di investimento più sicuro dei capitali.

Ricordiamo che gli indirizzi dettati dall'Unione Europea in materia di governo del territorio invitano a ridurre il consumo non necessario. In Europa si trova assurdo che, con le popolazioni a crescita zero, si continui a consumare il territorio agricolo e naturale. Le concezioni più responsabili e più innovative considerano **lo spazio rurale come bene comune in quanto risorsa multifunzione vitale e non riproducibile**. Il territorio rurale, infatti, garantisce molti beni: *la produzione agricola, la rigenerazione delle risorse base (acqua, aria e suolo), il mantenimento degli ecosistemi e della biodiversità (numero delle specie viventi), il paesaggio, il sostegno al turismo, l'offerta di occasioni di ricreazione e vita all'aria aperta*.

In Francia, Germania e Inghilterra ormai la riduzione del consumo di suolo costituisce un chiaro obiettivo dell'azione di governo. Le attività immobiliari vengono saggiamente dirette verso il riuso e la riqualificazione delle aree già urbanizzate e oggi dismesse o sottoutilizzate.

Giulianova vive le stesse problematiche di tutto l'Occidente. Eppure, nella bozza di variante, non si coglie affatto lo spirito europeo. Emerge, invece, la possibilità di notevole consumo di territorio naturale, agricolo e collinare per un'offerta di case enormemente superiore ai bisogni veri.

In essa, infatti, con una logica tutta quantitativa, si "rimpiazzano" i 100.000 mq. già realizzati per la residenza (i 1400 alloggi di cui sopra) con nuovi 150.000 mq. da realizzare. Va detto però che il PRG vigente permette di costruire ancora circa 3.500 appartamenti. Approvando questa variante, il totale vero, potrebbe avvicinarsi a circa 6000 nuovi alloggi edificabili.

Il Sindaco motiva tutto ciò col bisogno di casa dei giuliesi. E dove sarebbero questi nuovi 20.000 concittadini, se negli ultimi 10 anni con 1400 alloggi costruiti ne sono arrivati solo 500?

Se non esiste un reale bisogno perché così tanto cemento ed asfalto?

Le stesse norme sovracomunali del Dimensionamento consigliano più cautela.

Perché non si percepisce che quanto più si costruiscono case non necessarie (creando "città diffusa" o concentrazioni invivibili), quanto più si consuma territorio (mettendo mano corposamente anche alla collina e alla campagna), tanto più si compromettono la bellezza paesaggistica, la vivibilità e l'appeal turistico di Giulianova?

Per l'economia legata all'edilizia sarebbe un fuoco di paglia di qualche anno; la città, al contrario potrebbe ritrovarsi con un enorme parco case di proprietà, per una buona metà, di gente che vive altrove. Le nuove zone urbanizzate avrebbero bisogno di strade, pubblica illuminazione, rete fognaria, linee idriche, elettriche, telefoniche e del gas i cui costi di gestione e manutenzione graverebbero in massima parte sui cittadini giuliesi. Comincerebbero, infine, i tipici guai delle città limitrofe dove per circa 10.000 abitanti ci sono oltre 10.000 alloggi. Chiediamo allora:

E' giusto trasformare il nostro territorio in un gigantesco salvadanaio per capitali esterni in cambio di una crescita illusoria e di tanti nuovi problemi (esplosione della bolla speculativa compresa)?

Noi riteniamo che, nel governare la crescita cittadina, dovremmo continuare a guardare per *la sostenibilità dello sviluppo* Ferrara e non Pescara, per *il Centro Storico* Gubbio e non Teramo, per *il Lido* Sirolo e non Tortoreto-Alba Adriatica. Ora più che mai, per rimanere civili e vincenti. Parleremo di altri aspetti nella prossima puntata.

Giulianova 2.05.07

IL CITTADINO GOVERNANTE
Associazione di cultura politica