

IL BOOM EDILIZIO A PORTO RECANATI

parte prima

di Aldo Biagetti

Da tempo diversi lettori ci sollecitano informazioni e pongono domande circa lo sviluppo edilizio di Porto Recanati, che a tutti pare abnorme e si sottolineano inoltre i costi estremamente elevati (ma sempre accettati dal mercato), anche nel caso di unità immobiliari non situate nella privilegiata zona a margine della spiaggia e del Lungomare. Di recente anche la stampa locale ha tenuto ad evidenziare che per i 10.500 residenti qui sono disponibili ben 12.000 abitazioni, un rapporto che ha rari riscontri nella realtà italiana.

Ritenendo a questo punto del tutto doveroso un nostro intervento ci siamo rivolti al Comune per avere precisi dati sullo sviluppo edilizio di Porto Recanati negli ultimi venti anni ed, in attesa, abbiamo dato inizio ad un sondaggio tra gli operatori interessati nel settore (tecnici, imprese, agenzie immobiliari) cui abbiamo sottoposto il seguente quesito, a titolo informativo e di indicazione del problema e dell'argomento:

Da diversi anni si nota una crescita dell'edilizia residenziale nel territorio di Porto Recanati che appare superiore alle necessità ed alle esigenze di una popolazione di 10.000 abitanti. Tenuto conto che dette unità immobiliari sono immesse nel commercio e vendute a prezzi di certo elevati si chiede quali possono essere le motivazioni della crescita sopra accennata.

Riportiamo qui di seguito le risposte ad oggi pervenute.

Ing. Roberto Mozzicafreddo, per diversi anni Assessore Comunale all'Urbanistica:

La questione postami dal Centro Studi Portorecanatesi mi ha indotto ad un momento di pausa e di riflessione sul futuro dello sviluppo del Paese e mi sono trovato ad effettuare alcune considerazioni che di seguito espongo.

L'Italia ha un patrimonio ambientale e paesaggistico senza uguali al mondo. Dall'uso corretto e dalla tutela dell'ambiente dipendono anche la qualità della nostra vita ed una parte notevole della nostra ricchezza economica. Ci sono due modi diversi di salvaguardare l'ambiente e il territorio: il primo è quello di chi in questi anni ha pensato di ingessare i processi di sviluppo, bloccando

ogni sorta di cambiamento, il secondo considera la tutela e lo sviluppo non solo fattori che possono coesistere ma addirittura complementari.

La posizione ideologica più diffusa riguarda l'idea che salvaguardia e ripristino del territorio esprimono i principali valori della qualità ambientale, per cui sono fondamentali le azioni di conservazione e difesa, ciò che è definito "custodialità"; ma l'idea di sviluppo deve essere intesa come mantenimento delle condizioni socio-economiche favorevoli per le future generazioni, puntare a una qualità di livello preferibilmente superiore a quello delle generazioni attuali.

Centrare in questa chiave le iniziative conduce il gestore politico a evitare pericoli di conservatorismo e di congelare forzatamente lo sviluppo economico; inoltre garantisce la tutela ambientale in misura assai maggiore.

Senza sviluppo, infatti, ambiente e paesaggio non vengono tutelati ma abbandonati, per questo non occorrono irragionevoli proibizioni ma indirizzi attenti alle reali esigenze del Paese. Occorre un piano di intervento che preveda azioni puntuali e mirate anche per la valorizzazione di aree degradate; tutto ciò comporterà ricadute positive anche sul turismo.

Con la cultura della programmazione si possono raggiungere a breve e medio termine i risultati che ci attendiamo in materia di valorizzazione e sviluppo del territorio considerando che non c'è tutela senza sviluppo. Il problema non riguarda solo la politica ma anche gli operatori del territorio quali imprenditori e professionisti.

Il sistema produttivo è ormai consapevole che la qualità è un valore fondamentale per competere al pari sul mercato e per vincere anche la sfida della qualità ambientale. La figura del professionista assume un ruolo fondamentale giacché il buon esito di un programma, così come di ciascuna opera, è affidato alla qualità del progetto.

La figura del tecnico "colto", attento a tutti i problemi ed in evoluzione, in linea con le nuove esigenze, occorre che sostituisca quella tradizionale del tecnico, di stretta formazione scientifica, che si chiude nel tecnicismo della professione.

In relazione alla crescita dell'edilizia residenziale nel territorio di Porto Recanati che "appare" superiore alle esigenze della popolazione residente è da considerare che il fenomeno edilizio è

articolato e complesso ed è legato all'innalzamento degli standards abitativi, al frazionamento dei nuclei familiari, alla sottrazione dei vani per altri usi (uffici, commercio ecc...), ai fenomeni turistici e, non ultimo, a quello di considerare gli alloggi come bene di investimento.

I progettisti, nel dimensionare l'attuale Piano Regolatore Generale la cui validità è fissata in 15 anni, si sono basati su due fattori determinanti quali quello dell'aumento della popolazione e quello della scissione dei nuclei familiari.

I dati cui fare riferimento sono stati estrapolati dall'analisi ISTAT da cui si può desumere che la popolazione possa aumentare di circa 60 unità all'anno che, per 15 anni, ammonta a 900 abitanti; in relazione alla scissione dei nuclei familiari il Comune registrava nel 1991 2,84 componenti/famiglia contro il dato nazionale di 2,66 componenti/famiglia. Da questo dato si può ragionevolmente presumere che il Comune di Porto Recanati si dovrebbe attestare intorno a 2,7 componenti/famiglia il che, con opportuni calcoli, porta a presumere 216 nuove famiglie.

Per trasformare il dato in cubatura, considerando i 900 abitanti in più previsti e le 216 nuove famiglie, attribuendo ad ogni abitante una necessità di 1,6 vani/occupante (indice di affollamento 1991), si ottiene una necessità di 2.387 vani pari ad una cubatura di circa 286.440 mc.

Da tale cubatura occorre detrarre quella da assorbire con il recupero dei vani presenti sia nel centro storico che nel vecchio nucleo pari a circa 20.000 mc. e sommare le esigenze delle abitazioni turistiche che possono essere stimate in 50.000 mc.; in definitiva si ottiene un fabbisogno per 15 anni pari a 326.000 mc.

Oltre alle considerazioni effettuate, ricorrendo ad interviste presso le maggiori agenzie immobiliari di Porto Recanati, è stata ricavata la certezza che tutto ciò che è stato costruito è stato venduto e, in casi particolari, anche sulla carta con consegna nell'anno 2006.

Claudio Giri dell'Edil Portorecanatese

Porto Recanati è sicuramente un paese che piace, non solo ai portorecanatesi. Oltre a quello che è lo sviluppo fisiologico derivante dalla formazione di nuovi nuclei familiari i turisti che in passato venivano a Porto Recanati per fare la vacanza estiva e che pagavano

l'affitto, nel tempo hanno maturato l'idea di acquistare l'immobile per la vacanze.

In passato, chi poteva permetterselo, veniva a Porto Recanati in vacanza e questa, nella maggioranza dei casi, si protraveva per almeno un mese. Oggi con l'aumento esorbitante dei costi fare una vacanza di un mese è diventato un lusso per pochissimi. Il tenore di vita degli italiani è sensibilmente migliorato rispetto a 40 anni fa. In molti hanno una disponibilità economica che è frutto di anni i risparmio. La resa finanziaria dei risparmi è andata sempre più assottigliandosi mentre il costo degli affitti è sempre aumentato.

Rinunciare alla vacanza oggi sarebbe un sacrificio più grande che quello da affrontare per l'acquisto dell'immobile. L'accollo di un eventuale mutuo ha un costo relativamente contenuto, che se raffrontato con il costo dell'affitto nel tempo, facilita la scelta dell'impegno per diventare proprietari dell'immobile, che è sempre in cima ai desideri degli italiani.

Gli andamenti altalenanti dei mercati finanziari, non prevedibili, e delle borse possono mettere a rischio qualsiasi risparmio. L'acquisto dell'immobile nel tempo si rivelerà sicuramente un buon investimento, al riparo dei rischi finanziari.

Porto Recanati, oggi, offre non solo tranquillità e serenità per anziani e bambini ma anche attrattive e divertimenti per i giovani. Quindi una famiglia può essere sollecitata ad investire a Porto Recanati trovando il consenso anche dei giovani.

Il fatto che nel tempo Porto Recanati ha dimostrato di avere continuità di mercato è un altro dei motivi per cui chi acquista lo fa con la certezza che in qualsiasi momento decidesse od avesse necessità di rivendere l'immobile, non troverebbe difficoltà particolari.

Marino Gasparini dell'Immobiliare Antinori

La prima considerazione che mi viene in mente è che con l'entrata dell'euro, gli interessi bancari bassi, le borse in calo, il mercato edilizio in generale è aumentato, quindi il mattone rimane l'unica fonte d'investimento.

Essendo poi una cittadina turistica che piace, lo sviluppo edilizio è stato superiore rispetto ad altre località, quindi molte persone, provenienti dalle zone limitrofe hanno acquistato gli appartamenti per trascorrere le proprie vacanze o per affittarli nei

mesi estivi. Da noi, inoltre, l'appartamento è diventato un buon investimento in quanto la domanda di acquisto a volte supera l'offerta di vendita.

La seconda considerazione è quella residenziale, infatti il paese è cresciuto notevolmente quindi la domanda d'acquisto è cresciuta di pari passo aiutata anche da erogazioni di mutui bancari a tassi oggi interessanti rispetto a qualche anno fa.

Geom. Giuseppe Pierini costruttore

Si nota una certa preoccupazione nell'evidenziare perché Porto Recanati ha avuto uno sviluppo dell'edilizia residenziale superiore alle necessità e alle esigenze della popolazione con prezzi di vendita delle unità immobiliari superiori alla media, ci si domanda perché lo sviluppo edilizio nel nostro paese ha subito una trasformazione notevole, perché l'andamento demografico dei residenti negli ultimi anni si è notevolmente incrementato, perché questa espressa volontà di mercato ad acquistare proprio nel nostro paese, chi sono gli acquirenti e gli investitori attuali o futuri, come diventerà la nostra società futura, la cultura paesana si trasformerà, sarà un paese tranquillo o no, i nostri standard di vivibilità verranno modificati e in qual modo?

Queste preoccupazioni doverose quando si inizia una modificazione sociale ma non giustificabili, in quanto io credo che questo cambiamento radicale abitativo comporterà una notevole trasformazione culturale ed economica in senso positivo.

L'incremento demografico non è casuale, la popolazione aumenta e di conseguenza le strutture ed i servizi sociali dovranno adeguarsi alle future necessità abitative.

Quindi il settore dell'edilizia privata e pubblica sarà sicuramente un elemento fondamentale, vitale e trainante, che trasformerà la nostra realtà locale verso un'immagine urbanistica modificata in funzione alle esigenze di vita migliori.

Non dimentichiamo che il nostro paese così come è ubicato, è l'unico nella provincia che dispone di un lungomare appropriato alle esigenze turistiche e rispetto agli altri paesi limitrofi della costa, ha una linea ferroviaria ubicata, per fortuna, distante dal mare e dal centro del paese; tutti questi elementi dimostrano che il nostro

territorio anche in funzione agli ultimi interventi fatti nel centro storico, dove aree degradate sono state modificate in nuclei abitativi penso gradevoli alla vista e piacevoli per chi ci abita, costruiti nel rispetto degli standard urbanistici, ha fatto sì che il mercato immobiliare ha scelto Porto Recanati rispetto agli altri paesi vicini.

L'acquirente attuale ha valutato tutti questi elementi ed ha investito nel nostro paese anche se si pensa a prezzi non moderati.

Tutto ciò dimostra che, purtroppo le giovani coppie che si sposano sono quasi scomparse, il mercato si sposta verso l'acquirente che acquista l'immobile come seconda casa per scopo turistico o in funzione alla rivalutazione futura del bene acquistato, e provenienti dalle zone limitrofe in particolare dall'entroterra Maceratese ed Anconetano.

Questa nuova realtà immobiliare dovrà farci riflettere per cercare di dare un'immagine migliore alle potenzialità locali, migliorare soprattutto le nostre strutture turistiche e favorire un nuovo impulso in termini di immagini per un moderno sviluppo sociale ed economico del nostro ospitale paese.