

LOTTIZZAZIONE PIEVE-COLMARTINO

Come una follia di 250 appartamenti può divenire realtà

Una grande opera che suscita grandi preoccupazioni

Venerdì 6 marzo 2009, nel corso della conferenza stampa di presentazione della lottizzazione di Colmartino – denominata pomposamente “Le Torri di Settempeda” – tenutasi presso l’aula consiliare del comune di San Severino, il sindaco Cesare Martini e la società aggiudicataria dell’incarico (la TESAUT srl, di Roma, presieduta da Pietro di Pierri) hanno illustrato i dettagli dell’operazione.

Il volume in questione è di 60mila metri cubi, corrispondenti a circa 250 appartamenti. Metà rione Settempeda, per capirsi. Si è parlato di appartamenti da 65 a 110 metri di cubatura. Sarà una grande opera, faraonica, perché a detta dell’Amministrazione comunale in città ce n’è bisogno. Secondo il sindaco Martini a Sanseverino ci sono tante giovani coppie, famiglie con sfratti esecutivi, con persone a carico (le categorie privilegiate per la vendita degli appartamenti che si realizzeranno) che hanno difficoltà ad ottenere un’abitazione di proprietà. La zona della città identificata dall’Amministrazione per realizzare questa grande opera di lottizzazione – con un 50% della cubatura dedicato a “edilizia residenziale convenzionata” – è in località Colmartino, adiacente alla Pieve, nei pressi dell’area archeologica di *Septempeda*.

Non convince, questa operazione. Per diversi motivi. Anzitutto urbanistici e demografici: una lottizzazione di una portata tale farà confluire nella località in questione più di mille abitanti, quindi opere di urbanizzazione non indifferenti in un’area sensibile sia per il valore storico e archeologico, sia per quello naturalistico e agricolo. Ma Sanseverino ha davvero bisogno di mille alloggi in più? Le statistiche demografiche non sembra prevedano a breve un incremento della popolazione residente di mille abitanti, tutt’altro, di anno in anno il dato cresce di poche decine di unità e perlopiù grazie all’immigrazione. Che il saldo naturale settempedano sia gravemente negativo è cosa nota da anni e questi appartamenti non serviranno certo a giovani coppie o famiglie numerose settempedane.

Quindi, come conseguenza di una sconsiderata urbanizzazione, ci saranno considerevoli problemi immobiliari per gli anni a venire: l’indice previsto per questo alloggi porterà a bloccare il mercato – già oggi in forte crisi – in tutta la città. In periodi come questi, dove c’è difficoltà a vendere un appartamento a Cesolo – più facilmente raggiungibile, più vicino alla città, dotato di servizi e strutture commerciali – che andrà a comprare a 4 chilometri dal centro senza servizi né strade né piani commerciali? E in più al grezzo? Il mercato rischia di rispondere molto male alla lottizzazione, trascinando con sé l’investimento pubblico trasformandolo in un esagerato spreco. Ovvero appartamenti che crolleranno sotto la svalutazione, blocchi per i nuovi lotti finché non si sarà portata a termine questa lottizzazione e un prezzo di edilizia convenzionata paradossalmente più elevato della non convenzionata in centro. Ciò significa che in piena crisi economica un appartamento in un casermone a Colmartino costerà più che uno in centro e sarà rivendibile solo a chi ha i requisiti dell’edilizia convenzionata, quando intorno nessuno costruirà più e ci sarà un blocco commerciale per vent’anni almeno. Come se la situazione immobiliare settempedana se lo potesse permettere.

E i costi che sosterrà la popolazione? La TESAUT ha presentato il progetto in maniera affascinante, caratterizzandolo quasi come un villaggio turistico. Ma la realtà va oltre un progetto, se non altro nelle dimensioni: non serve un bilancio preventivo per quantificare l’operazione in un investimento con tanti zeri. Eppure, secondo i tecnici della TESAUT l’urbanizzazione di quella zona avrà un costo irrisorio. Colmartino – adiacente a *Septempeda*, e già questo farebbe inorridire un costruttore locale all’idea di urbanizzare, ma non un costruttore di Roma – è un’area difficile, ha seri problemi

di accesso e i servizi incontrano grossi ostacoli a raggiungerla. Si pensi solo all'acquedotto: portare l'acqua a Colmartino, realizzando un allaccio da San Pacifico, sarebbe una spesa enorme. E la depurazione? **Per evitare costi, non è previsto che la TESAUT realizzi allacci né collettori, ma che ogni lotto provveda per sé, così come negli anni Ottanta. Col Comune che realizzerà il collettore a spese pubbliche. Lo stesso vale per l'acquedotto, l'illuminazione, gli allacci Telecom e Enel, le rotatorie interne. E per le strade:** la Provincia si è limitata a prescrivere una rotonda sulla 361, ma l'unica via di accesso a Colmartino è stretta tra file di querce e troppo in salita nonché vincolata in quanto ricade nel parco archeologico. Passa a stento un'automobile: dove transiteranno i mezzi pesanti per cantierare l'area, intoccabile dal punto di vista archeologico? La Soprintendenza bloccherà tutto. Logico pensare a due bretelle di allacciamento da Granali e Taccoli, con un costo di realizzazione davvero esorbitante.

Per la TESAUT si parla di un totale di un milione e duecento mila euro per tutte le opere di urbanizzazione – tutte, dal primo colpo di ruspa all'ultimo lampione – mentre le nostre stime si assestano più ragionevolmente intorno ai 5 o 6 mila euro. Solo la lottizzazione sarà compito dell'Azienda. A carico dei cittadini tutto il resto, ovviamente. Impossibile pensare a una svista in fase di elaborazione del piano: l'Amministrazione non ha pensato che le infrastrutture sarebbero state a carico della cittadinanza? L'Amministrazione, che aveva fatto del recupero delle aree degradate, del centro storico, dell'asta fluviale, punti di forza della sua politica urbanistica, ora va a bloccare tutto – mai iniziato nulla, in realtà – per arenarsi decenni su quest'irrealizzabile lottizzazione? Va a togliere risorse da interventi annunciati, programmati, sbandierati anche – oltre che ai soliti settori “spolpabili” anche se già all'osso come cultura, politiche giovanili, turismo – per gettare soldi pubblici al vento in un'impresa, dove non incassa nemmeno gli oneri di costruzione sulla parte di edilizia convenzionata. Un'impresa che si fatica a capire che realmente la vuole se non i proprietari terrieri della zona.

Questa società, che viene da Roma, chi è? Quale spirito la anima? Ha questa società garanzie bancarie e credibilità sufficienti per un'opera così ampia? A queste domande, poste in conferenza stampa, il presidente della società TESAUT si è irrigidito evadendo in sostanza le richieste. Risposte precise a precise domande non ce ne sono state. Il sindaco, un po' imbarazzato, si è limitato a sostenere che non ci possono essere solo ville in città, ma anche un'edilizia popolare per permettere un dignitoso domicilio anche a chi non ha i mezzi. Il già sindaco Adriano Vissani ha tenuto a precisare che la storia di questa lottizzazione nasce da lontano, da quasi 30 anni fa (è stato primo cittadino dal 1980 al 1990), ma solo oggi esplose. E inizialmente si parlava di 100mila metri cubi, i quali col passare delle amministrazioni si sono fortunatamente ridotti a 60mila contenendo appena il danno.

Mentre Sanseverino si è sviluppata in maniera armonica, nel tempo, con le volumetrie che le esigenze hanno volta volta richiesto, senza grossi traumi né piani di urbanizzazione impropri alla sua stessa natura. Se casomai va cercato un difetto nell'assegnazione delle precedenti volumetrie, questo sta nella soggettività dei criteri di assegnazione che a volte ha favorito una stretta cerchia di costruttori. Ma in definitiva la città ha l'aspetto urbanistico che si è modellata addosso, magari anche un po' stretto se si vuole, ma sarebbe ancora più sbagliato cedere all'estremo opposto. Sanseverino non ha bisogno di eccessi come quelli previsti da questa sproporzionata lottizzazione.

Questa regione è già fin troppo densamente caratterizzata da opere incompiute. Viene in mente Torre Bregna, rocambolesco tentativo finito male di una speculazione anni Settanta oggi immersa nella nebbia dai quali emergono tristi scheletri di calcestruzzo. Viene in mente una serie di nuove zone di Camerino alle quali i fondi della ricostruzione sismica hanno dato uno slancio ben presto esaurito che ha lasciato di sé in eredità opere completate con enormi difficoltà o incompiute a rovinare il territorio. Viene in mente soprattutto il Passo Cornello, una vergogna per la regione di cui ancora – dopo decenni – non si sa se mai quel buco in un versante della montagna vedrà la luce

in quello opposto, dopo imprese fuggite, amministrazioni che se ne sono lavate le mani, viabilità spostate su altre vallate e l'Appennino ferito invano.

Alla luce di tanti e tali precedenti è lecito domandarsi cosa sarà di Colmartino tra qualche anno, cosa resterà di una delle zone più belle e importanti della zona, cosa distinguerà quello che era un paradiso da un qualsiasi quartiere dormitorio di una qualsiasi città. O, nel peggiore dei casi, da una delle tante opere incompiute vergogna di cittadini e amministrazioni. Una serie di villette al posto di questa programmazione intensiva – visto anche il basso indice di metri quadri su metri cubi – non avrebbe danneggiato i proprietari terrieri e avrebbe dato un impatto sicuramente minore sull'ambiente, evitando anche di ghetizzare l'area con la realizzazione di un anonimo quartiere alveare del tipo che spesso si vede in giro diventare campo base di criminalità varia. Si sta andando a costruire un secondo rione Settempeda – il numero di appartamenti previsti è all'incirca la metà – senza un piano commerciale, un bar, un supermercato, servizi vari. E l'azienda sanitaria non concede abitabilità senza servizi, il che aumenta il tasso di rischio di trovarsi un quartiere composto da scheletri e scatole vuote ai margini della città.

Tuttavia sembra ci sia decisione, in merito. **Realizzeranno un primo lotto di una trentina di appartamenti per vedere come reagisce il mercato.** Al domandare cosa succederebbe se il mercato reagisse male, la risposta dell'Azienda è stata ironica. Così come i proprietari terrieri di Colmartino rispondono con superficialità alle preoccupazioni sulla sorte del territorio. Questa storia, che ha radici lontane ed è cresciuta nelle amministrazioni che in 30 anni hanno abitato il palazzo comunale, nasce da egoismi profondi.

Possibile che nessuno si sia reso conto degli errori che si stanno programmando? Che nessuno pensi che i privati non compreranno più casa visto che non si costruirà né lottizzerà più per decenni e i prezzi saliranno sopra le stelle? Possibile che i costruttori non abbiano la loro da dire? Possibile che nessun cittadino dissenta sull'uso di soldi pubblici per realizzare infrastrutture faraoniche a sue spese in una lottizzazione che si basa su principi discutibili? Possibile che le forze politiche si limitino a convocare conferenze di capigruppo e le associazioni di tutela a tacere? Possibile imporre una soluzione del genere a una città che ha tutt'altre esigenze?

Luigi Zura-Puntaroni