

E' passato solo un mese dalla pubblicazione dello studio dell'Osservatorio sulle Politiche Abitative della Provincia di Pordenone che ha pubblicato senz'ombra di dubbio uno studio di grande valore oggettivo sul problema abitativo del territorio. E oggi, 10 dicembre, ci troviamo di fronte alla notizia che anche nel nostro Ambito si deve registrare un aumento degli sfratti. Un grave e amaro paradosso: da un lato 1650 abitazioni libere a **Sacile** e dall'altro, famiglie che l'abitazione la devono abbandonare.

SPS intende facilitare ai cittadini la lettura dello studio (il link alla fine) e ha estrapolato in questo articolo le parti riguardanti nello specifico il nostro Comune.

Ad oggi comunque non è apparso nessun commento da parte della nostra Amministrazione. In quale misura intendono tenere conto di questo studio? Nessun apprezzamento per un lavoro finalmente di rigore scientifico che dovrebbe, in quanto tale, essere alla base delle future scelte urbanistiche in provincia?

Eppure proprio la nostra città, proprio **Sacile**, emerge nello studio in modo significativo per svariati aspetti – purtroppo tutti negativi – cosa che dunque a maggior ragione dovrebbe essere oggetto di attenta analisi da parte di chi questo territorio lo deve amministrare nell'ottica del bene comune.

Il documento pubblicato nell'ottobre 2011 dall'Osservatorio sulle Politiche Abitative della Provincia di Pordenone ha preso in considerazione il periodo intercorso tra il 2001 e il 2009.

Si parte dal dato inequivocabile che il patrimonio abitativo in questi 8 anni è considerevolmente cresciuto: a livello provinciale si registra un +18,4% delle abitazioni, equivalenti a 25.400 abitazioni e 8,4 milioni di metri cubi.

Gli ambiti socio – economici che presentano livelli di crescita più accentuata, maggiore della stessa Pordenone, sono quelli del **Sacilese** e del Sanvitese: Infatti, se PN registra un tasso di crescita del 10,14%, proprio il **Sacilese** si piazza al primo posto con un aumento di volumetria del +25,0% ed un aumento di abitazioni di +24,8% (che ha portato alle attuali 44.485 abitazioni).

Nel suo complesso in provincia la quota maggioritaria di abitazioni, cioè il 65%, ha un patrimonio edilizio superiore a 30 anni.

Anche questo deve farci riflettere: se la nostra città possiede un patrimonio edilizio già superiore in media a 30 anni e una considerevole parte di questo patrimonio attualmente è, e probabilmente continuerà ad esserlo, non utilizzato, sarà un patrimonio in decadimento perché inutilizzato. E più passerà il tempo, più aumenteranno i danni e i costi per riqualificarlo.

Andremo verso una città Dr. Jekyll e Mr. Hyde, da un lato nuove edificazioni (non dimentichiamo che si vuol cambiare la visuale panoramica di Sacile con le prime due torri a dieci piani), dall'altro condomini datati mezzi vuoti e casette unifamiliari abbandonate – una visione che già oggi si coglie.

Lo studio sentenzia poi molto chiaramente che l'intensa attività edilizia tuttavia non ha prodotto alla fine alcuna facilitazione in termini di buona politica abitativa: ad oggi nell'intera provincia esiste un eccesso di offerta pari a 7.300 nuove abitazioni che, non avendo trovato riscontro nella domanda abitativa, ha aggravato il patrimonio sfitto/sottoutilizzato.

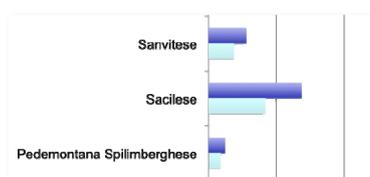
In tutta la provincia si sono costruite in media negli ultimi dieci anni 1,4 abitazioni per ogni nuova famiglia, nel Comune di **Sacile** per ogni nuova famiglia ci sarebbero teoricamente a disposizione 1,34 abitazioni.

Questo fervore nel costruire può aver fatto la felicità della speculazione edilizia anni fa, ma ora torna indietro come un boomerang. Nemmeno al mercato immobiliare questo surplus di cementificazione sta portando bene: l'ambito che attesta il maggior calo di intensità del mercato immobiliare, oltre alla Montagna, e alla pedemontana Maniaghese, è ancora una volta il **Sacile se**

nonostante il suo record di aumento del cemento. Le tre realtà complessivamente attestano un calo immobiliare notevole, del 23% - 30%.

Il dato più eclatante dello studio è la conclusione che il patrimonio esistente sul territorio e non occupato nel 2009, pari a 30.000 abitazioni, sarebbe in grado di coprire l'intera domanda aggiuntiva espressa dalle famiglie fino al 2020!!!

In questo ritaglio di grafico vedete in blu la quota di case sfitte al 2009 e in azzurro il previsto incremento delle famiglie al 2020. Si vede chiaramente che nemmeno per quella data **Sacile** avrebbe ancora occupato tutto l'attuale patrimonio già oggi esistente! Figurarsi aggiungendo le nuove previsioni!



Fino al 2020 dunque, l'intera domanda delle nuove famiglie (incremento previsto dall'ISTAT) sarebbe soddisfatta semplicemente attraverso il riutilizzo dell'attuale eccesso di patrimonio.

Ma le speranze che i nostri politici e amministratori riescano a cambiare prospettiva e trovare una nuova modalità di governare in modo virtuoso, lungimirante ed efficace questo fenomeno ci paiono deboli. Sul fronte della capacità di gestire il fabbisogno abitativo, sempre secondo lo studio, si evince che:

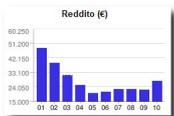
- le politiche pubbliche sono residuali ed in costante diminuzione sia per quanto concerne l'offerta di alloggi che sotto il profilo dei finanziamenti erogati;
- il contesto sociale è in progressiva precarietà economica, tanto che le richieste di sfratti, soprattutto quelle per morosità, sono aumentate in provincia di +99%;

Ovvio che il diritto alla casa è ancor più in pericolo dove i prezzi al metro quadro sono maggiori. In riferimento al valore sul mercato la provincia di Pordenone presenta una netta prevalenza di comuni i cui immobili hanno un valore di mercato medio compreso tra 600 e 900 €/mq.

Oltre al capoluogo, dove i valori superano i 2.600 euro/mq, tra le città di maggiori dimensioni si individuano due livelli di mercato:

- 1) livello medio caratterizzato da valori tra 1.300 – 1.500 (Casarsa e Spilimbergo)
- 2) livello alto con valori oltre 2.000 (Porcia e, guarda caso, **Sacile**)

Ma lo studio adotta anche un descrittore ancor più avanzato: incrociando i valori del reddito con quelli degli alloggi, lo studio rivela che il Comune di **Sacile** vanta il triste primato del tempo più lungo (10 anni) per l'acquisto di una casa. E con le attuali condizioni economiche questo lasso di tempo aumenterà. Vedasi il seguente grafico (fonte Istat) sull'andamento dei redditi a Sacile nel corso della decade passata:



Calma piatta dunque sul mercato immobiliare a Sacile e, per le stesse ragioni contenute in questo studio, nel resto del territorio.

Ora, la speculazione edilizia è stata per decenni impietosa con i cittadini, in particolare con i giovani ([v. l'articolo di Karin](#)), quindi non proviamo certo compassione per questa stasi, ma l'aspetto che emerge in tutta la sua gravità è il fallimento della politica che, legata a doppio filo con gli interessi della cementificazione, non ha voluto arginare questo fenomeno che adesso travolge tutti.

L'intero studio lo trovate in:

http://www.provincia.pordenone.it/fileadmin/servizi/pianificazione/pab/pdf/tecnico_urbanistico.pdf

[SEO by Artio](#)