

È nostro compito e nostro dovere di associazione Interrogarci sul cambiamento della condizione abitativa , quello già avvenuto e quello che potrebbe avvenire in futuro.  
dal 1974 molto è cambiato :

Allora c'era una città industriale , portuale , popolosa .  
Una massa di lavoratori stabili e reduci da conquiste salariali e normative che accedeva per la prima volta alla proprietà della casa , spesso acquistata già locata ad altri .  
I governi avevano adottato vasti programmi di edilizia pubblica o cooperativa  
Quindi un grande avvicendamento , con inevitabile insorgenza di numerose procedure di sfratto ed un conseguente problema sociale, esasperato dai canoni calmierati .

Oggi abbiamo una città sempre portuale , ma con una quota rilevante di attività terziarie e turistiche .  
Una popolazione diminuita e invecchiata , molto lavoro autonomo/molto lavoro a tempo determinato.  
La locazione è divenuta per i conduttori sempre meno una necessità e sempre più spesso una scelta, negli ultimi vent'anni anche a causa del basso costo del denaro che ha favorito l'accesso alla proprietà.

Il fenomeno migratorio extracomunitario ha determinato sensibili cambiamenti nelle caratteristiche di interi quartieri , con riflessi significativi al ribasso sui valori immobiliari .  
Le case ed i locali commerciali offerti in locazione/vendita sono oggi numericamente maggiori della richiesta , ma non sempre hanno caratteristiche idonee a soddisfare la domanda.  
Sul versante residenziale solo le fasce sociali a bassissimo reddito faticano tutt'oggi a trovare soluzione al problema abitativo.

Mancano programmi e investimenti pubblici nell'edilizia , che alla luce delle esperienze del passato , negative sul piano sociale ,non potrà più essere quella "popolare" degli anni 70 , con casermoni nel deserto e pochi servizi .

Sembra quindi di poter dire che è in atto ormai da tempo una domanda abitativa ,anche pubblica , diversa da quella del secolo scorso , più di qualità che di quantità .  
Avanzano esigenze che provengono soprattutto da singoli ( sia giovani che anziani ) o da nuclei familiari per lo più di anziani .  
Per l'uso commerciale la domanda sembra orientarsi verso le grandi metrature e trascurare quelle piccole , dove invece si insediano più frequentemente attività di immigrati nel settore alimentare o in quello del piccolo artigianato delle riparazioni.  
Molti di questi fondi dismessi commercialmente sono divenuti box, ma molti restano chiusi e inutilizzati per mancanza di domanda .  
Occorre quindi pensare a come orientarne e incentivarne il riuso.  
Perché non favorire e agevolare la destinazione a piccoli servizi di quartiere , come asili nido , presidi sanitari e veterinari , laboratori musicali , circoli ricreativi e sedi di associazioni ?

In ogni caso i piccoli proprietari debbono avere consapevolezza del fatto che non solo il reddito locativo , ma anche la valorizzazione immobiliare sono la loro fonte di arricchimento , mentre la sua svalorizzazione rappresenta la loro maggiore perdita .

Al riguardo , alcuni fattori " esterni" sono determinanti.  
il mare ad esempio è una componente rilevante di questa città .  
Ma lo è abbastanza ?  
Si può fare di più per promuovere le attività portuali e gli sport nautici , disponendo di uno spazio e nello stesso tempo di uno stadio immenso lungo più di 10 chilometri e che non costa nulla ?  
Le spiagge , che d'estate sono affollate e di fatto privatizzate , possono essere utilizzate meglio almeno nei mesi freddi , in sostituzione dei parchi che scarseggiano ?  
Abitare a Genova può divenire appetibile per altri fattori e non solo per il clima ?

Anche la mobilità ,oggi problematica , è una componente essenziale di una qualità abitativa migliorabile ,  
perché la casa è inevitabilmente un luogo da dove si parte e dove si ritorna .  
Grande importanza va quindi attribuita alla mobilità interna della città, ma anche ad una mobilità agevole e veloce tra le diverse città , per favorire gli spostamenti sia delle merci che delle persone , fattori che producono il lavoro e la crescita .

La tecnologia e le agevolazioni normative che incentivino la trasformazione possono far sì che le città ( come Genova , ma anche come molte altre ) con una quota preponderante di vecchi diventino città funzionali e piacevoli anche per gli anziani ( case di riposo , università , palestre ) ma soprattutto per i giovani ( lavoro e servizi ).

Quale contributo possiamo dare noi piccoli proprietari a questo processo evolutivo e conseguentemente di incremento di valore immobiliare ?

Innanzitutto possiamo essere aperti e non ostili al cambiamento .  
Possiamo assecondarlo ed esserne partecipi .  
Possiamo vedere i problemi anche come opportunità .  
Possiamo interrogarci , approfondire , avere curiosità e coraggio .  
Questo convegno vuole essere uno stimolo che APPC intende dare a questo processo.  
Ed è con questo auspicio che sono lieto di introdurne i lavori .

Marco Evangelisti