

Le dimensioni della crescita

Il nuovo PUC di Albenga afferma la necessità di costruire ancora. Secondo i suoi autori, a dispetto di una fase di recessione definita attuale e però marginale, nel periodo 2010-2023 il numero dei residenti dovrebbe aumentare, passando dai **24.378** di **fine-2010** a 25.139 (ipotesi “prudenziante”) o 26.217 (ipotesi ottimistica, ma formulata come se fosse in linea con le tendenze degli ultimi anni).

Come mai, allora, a **fine-2015** sono registrati solo **24.213** abitanti (-165 rispetto al 2010)? Per scovare un aumento, si deve risalire fino al 2008 (riga 11 nella tabella del dimensionamento): rispetto ai 24.154 abitanti di allora, l'incremento ammonta a sole 59 unità; +59 in 7 anni!

Pertanto, è più corretto dire che la popolazione è stabile e tende, anzi, a diminuire.

Gli indici usati per sostenere il contrario non sono plausibili: infatti,

- la **previsione della crescita delle famiglie** inserita nel nuovo PUC ipotizza incrementi non giustificabili nemmeno per la crescita più prudente: nonostante il calo medio del numero dei componenti (da 2,2 a 2), il numero delle famiglie **dal 2010** al 2015 è sceso da 11.074 a 11.012, cioè **-62 unità**; e se si considera la variazione **dal 2008**, il calo è ancora maggiore: da 11.342 a 11.012, cioè **-330 unità**!
- il **saldo tra iscritti** da altri comuni e **cancellati** per altri comuni, poi, positivo ma con tendenza al calo, è un dato **ambiguo** e, come ammesso nel dimensionamento del PUC, falsato da “trasferimenti di residenza 'puramente anagrafici' da parte di proprietari di seconde case” - i quali non vanno considerati nemmeno relativamente al fabbisogno abitativo, proprio perché già proprietari di abitazioni.

Si confrontino, invece, i dati obiettivi relativi al saldo naturale e a quello migratorio con l'estero nei due quinquenni 2006-2010 e 2011-2015:

- il **saldo naturale**, sempre negativo, scende da -355 unità nel primo quinquennio a **-514** nel secondo (39 nati in meno e 120 morti in più).
- il **saldo migratorio** con l'estero, pur positivo, cala sensibilmente dalle +854 unità del primo quinquennio alle **+599** del secondo.

Il **saldo totale** è di $-514 + 599 = +85$ unità quinquennali, o 17 annue: aumento risicato e precario, visto che il nuovo PUC, diminuendo di circa 60 ettari la superficie agricola, farà perdere posti di lavoro in un settore che impiega molti immigrati.

A conferma di ciò, scorporando dagli abitanti totali il numero degli stranieri (comunitari e no), si scopre che i cittadini albenganesi residenti sarebbero diminuiti di 669 unità (dati ISTAT).

	Abitanti (Albenganesi + Stranieri)	Stranieri	Cittadini di Albenga (Abitanti - Stranieri)
Anno 2005	23.588	1.236	22.352
Anno 2014	24.267	2.584	21.683
Differenza	+ 679	+ 1.348	- 669

Su questa base, diventa difficile accettare la determinazione del fabbisogno edilizio inserita nella qui richiamata tabella del dimensionamento. Riguardo a quest'ultima, per chiarezza d'esposizione sono stati distinti i dati acquisiti e le ipotesi formulate, nella cui colonna vengono comprese le due originarie colonne “scenario prudente” e “scenario alta crescita”. Per il resto, sono mantenuti i dati relativi alla popolazione e alle famiglie, nonostante quanto osservato escluda ogni crescita.

Numero riga	Fabbisogno	DATI ACQUISITI	IPOTESI	
			A (prudenziale)	B (ottimistica)
(1)	Popolazione 2010	24.378	–	–
(2)	Famiglie 2010	11.074	–	–
(3)	Popolazione 2023	–	25.139	26.217
(4)	Famiglie 2023	–	12.569	13.108
(5)	Residenze primarie 2023: r. (4) – r. (2)	–	1.495	2.034
(6)	Edilizia sociale 2023: r. (5) × 20%	–	299	407

La riga (5) indica nel 2023 un fabbisogno di nuove case per 1.495 nuove famiglie, nell'ipotesi prudenziale, o per 2.034, in quella ottimistica.

Ciò significa che, per i 13 anni considerati, l'incremento medio annuo sarebbe di $1.495 \div 13 = 115$ famiglie nell'ipotesi A, o di $2.034 \div 13 = 156$ nell'ipotesi B.

Può sembrare strano che le famiglie aumentino più delle persone (nell'ipotesi A addirittura +1.495 contro +761); tuttavia, ciò è teoricamente ammissibile, data la possibilità che un unico nucleo si divida in più famiglie: coniugi si separano, figli ormai adulti vanno a vivere per conto proprio, aumentano le famiglie unipersonali.

In aggiunta a ciò, la normativa previgente provocava la diffusione della già vista *cittadinanza puramente "anagrafica"*: per vantaggi fiscali e/o relativi a servizi (energia acqua rifiuti), componenti di un medesimo nucleo familiare risultavano residenti in comuni diversi; di conseguenza, non solo poteva esserci più di una "prima casa" per famiglia, ma ogni nuova residenza "anagrafica" era conteggiata come nuova famiglia dal comune in cui era stabilita.

Al dunque: ad aumento di famiglie non corrisponde aumento di popolazione.

Assodato ciò, un dimensionamento correttamente formulato dovrebbe almeno depurare i dati sulla popolazione dai cittadini puramente anagrafici: quello del nuovo PUC di Albenga non lo fa.

Anzi: teso com'è a motivare l'aumento di fabbisogno edilizio con l'aumento delle famiglie, esso s'impenna sulla corrispondenza appena esclusa. In più, continua a ragionare su dati viziati dalle residenze puramente anagrafiche, anche dopo che l'introduzione di una norma più restrittiva ne ha bloccato il proliferare e ha avviato addirittura un processo inverso di cancellazioni.

Perciò, andrebbero rivisti tutti i dati utilizzati e tutte le ipotesi che ne derivano.

Riguardo a queste, tuttavia, non sono possibili altre riflessioni, perché il dimensionamento non illustra i principi adottati per formularle - oscurità d'impostazione che rende difficoltosa l'analisi sulla correttezza non solo di quelle ipotesi (peraltro, tutte da verificare), ma perfino dell'uso dei dati già acquisiti sugli anni passati (2001, 2008, 2010).

Oltre a ciò, dati e ipotesi sono forniti promiscuamente sotto la medesima voce "fabbisogno" e alcune voci nelle tabelle del dimensionamento sono ambigue in sé: non si capisce se siano dati acquisiti o ipotesi pro futuro. Tra tutte, quelle delle righe 7 e 8:

- la prima, rubricata "alloggi non occupati al 2001 (escluse le residenze turistiche stimate al 72% del totale non occupato)", dà per scontate tre cose, arbitrarie quando non inveritiere:
 1. che il dato sia assumibile come costante – altrimenti, perché citarlo? E, peraltro, perché prendere proprio il 2001 e non un altro anno, a piacere?
 2. che la percentuale indicata sia un dato acquisito – mentre è presuntivo e non motivato;
 3. che ci siano due mercati immobiliari diversi, uno per il fabbisogno primario e uno per le

- seconde case – mentre il mercato immobiliare è indubbiamente uno solo;
- la seconda, rubricata “produzione edilizia media annua (stima su dati uff. urbanistica)”, è ambigua o inutile, dato che
 - o è un dato già acquisito – e allora è inutile, essendo immutabile per il passato e non vincolante per il futuro (tanto più che, nelle intenzioni dei pianificatori, la produzione richiesta dovrebbe tendere a soddisfare il fabbisogno delle 156 nuove famiglie annue ipotizzate appena una riga dopo);
 - o è un dato presuntivo ancora una volta non giustificato – ma comunque già in contraddizione con la medesima riga successiva, le cui stime d'incremento risulterebbero allora gonfiate;
 - o è un dato formulato *ad hoc*, apposta per poter affermare l'esistenza di un deficit edilizio, ed è, quindi, capzioso – peraltro tale deficit edilizio, anch'esso necessariamente medio e annuo (come i termini da cui è ricavato), contrasta con il dato obiettivo e già assodato di una popolazione stabile o tendente a diminuire.

Se questi possono sembrare semplici difetti di forma, qualcosa di davvero singolare e sostanziale si trova ricostruendo a ritroso il modo di determinare e combinare dati, reali o ipotetici: là dove vengono dichiarati i mq di SA residenziale, un criterio metodologico fondamentale diventa leggibile e risulta incongruo.

Alla riga 23 della tabella, il dimensionamento assegna ai distretti di trasformazione una superficie di 119.180mq, cui corrispondono **1.191 alloggi**: ognuno di essi, com'è facile ricavare, è **di 100mq** ($119.180\text{mq} \div 1.191\text{alloggi} = 100\text{mq/alloggio}$).

L'incongruità di questo dato rispetto alla realtà è ravvisabile da chiunque abbia presente l'attuale fase del mercato immobiliare e le dimensioni medie dei nuovi alloggi.

Ora, però, non foss'altro che per controllare se esso sia coerente almeno con gli incrementi di popolazione dichiarati, è bene ricavare il numero di abitanti che quegli ampi alloggi dovrebbero accogliere. Si segue il DM 1444/68: l'art. 3 ultimo comma impone che “ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile” (ora SA, che, escludendo i muri esterni, a parità d'estensione, rappresenta un'edificato maggiore rispetto alla SLA,).

Per i soli distretti di trasformazione si ottengono, così, 4.767 abitanti (ricavati da $119.180\text{mq} \div 25\text{mq/abitante}$); al complesso delle manovre urbanistiche e dei crediti edilizi corrispondono invece **8.410 nuovi abitanti** ($210.255\text{mq} \div 25\text{mq/abitante}$): numeri piuttosto distanti dagli ipotizzati +761 prudenziali o dai +1839 dello “scenario alta crescita”.

L'incongruità rimane anche procedendo dal numero degli incrementi di popolazione ipotizzati: applicando i 25mq/abitante, ai +761 dell'ipotesi A corrisponde un fabbisogno di SA di 19.025mq, ai +1.839 dell'ipotesi B uno di 45.975 mq.

Per soddisfare i nuovi abitanti delle ipotesi A o B basterebbero rispettivamente il 9,05% o il 21,86% della superficie residenziale che si progetta di costruire.

Fra i numeri ipotizzati c'è pure un “errore” macroscopico: come s'è già visto ed è utile ricordare, l'incremento medio annuo è, nell'ipotesi A, $1.495 \div 13 = 115$ famiglie. Nella tabella del dimensionamento, invece, appare un 156 identico a quello della colonna accanto, dedicata all'ottimistica ipotesi B.

Sembrerebbe un semplice errore materiale, ma non lo è: esso, infatti, distorce tutta la successiva determinazione del nuovo fabbisogno edilizio, influenza tutte le stime successive (come il deficit totale, per esempio) e pare un errore *voluto*.

A questo punto, però, rigore d'analisi impone di correggere le voci errate della tabella (riportate in parentesi), separando DATI (acquisiti) da IPOTESI e ricalcolando le previsioni con alloggi di

ampiezza congrua – e pure generosa nell'assegnare ai 2,0 membri tendenziali per famiglia una SA maggiore dei 25mq di legge.

Offerta implicita nel patrimonio edilizio esistente (alloggi)		DATI	IPOTESI			
			A		B	
			SA 100mq	SA 60mq	SA 100mq	SA 60mq
(7)	Alloggi non occupati al 2001...	771				
(8)	Produzione edilizia media annua		106	106	106	106
(9)	Incremento medio annuo delle famiglie		115 (156)	115	156	156
(10)	Surplus/deficit prod. edil. (8)–(9)		-9 (-50)	-9	-50	-50
(11)	Stima offerta virtuale al 2008: (7)+(10)*7		708 (421)	708	421	421
(12)	Vuoto frizionale al 2018: (4)*3%		377	377	393	393
(13)	Offerta implicita nel patrimonio (11)-(12)		331 (44)	331	28	28
(14)	Offerta residua PRG in SUA approvati	800	800 (400)	800	800 (400)	800
(...)						
(17)	Totale offerta (13)+ (14)		1131 (444)	1131	828 (428)	828
(19)	Deficit totale (5) - (17)		364 (1051)	364	1206 (1606)	1206
(22)	Produzione edilizia necessaria A=(19)/0,7; B=(19)/0,8		520 (1501)	520	1507	1507
	Manovra urbanistica PUC (in mq di SA residenziale)					
(23)	Distretti di trasformazione 119.180mq		1191	1984	1191	1984
(24)	Aree di integrazione frazioni 9.805mq		98	163	98	163
(25)	Ambiti di riqualificazione diffusa capoluogo 14.000mq		140	233	140	233
(26)	Crediti edilizi (67.270mq residenziali con il 100% di probabilità di attuazione)		672 (p.m.)	1119	672	1119
(27)	Totale manovre urbanistiche 23+24+25+26		2101	3499	2101	3499
(28)	Rapporto tra fabbisogno e quote programmate		24,75% (100%)	14,86%	71,72% (95%)	43,06%

Alla riga (14) compare un altro errore presumibilmente *voluta*: la quantità di 400 “Offerte residue PRG in SUA approvati” è incongrua rispetto agli **800** strumenti urbanistici attuativi già approvati, ma ancora inattuati, quantificati a p.148 della Relazione.

Questo dato, all'apparenza semplicemente distribuito sulle due colonne delle ipotesi A e B, in realtà

è dimezzato senza giustificazione: la distribuzione che restituirebbe la somma corretta è solo apparente, proprio perché A e B sono alternative mutuamente esclusive.

Quanto ai valori corretti attribuiti al totale delle manovre urbanistiche (3499 alloggi), essi sono compatibili con la superficie residenziale totale del dimensionamento.

Precisamente: per ogni possibile ipotesi, il totale della superficie residenziale è $209.940 < 210.255\text{mq}$.

Un Piano così strutturato dev'essere respinto, visti i suoi difetti, di merito come di metodo.

- Quanto al merito, il dimensionamento del nuovo PUC si impernia su un presupposto, arbitrario e logicamente inammissibile, il quale
 - parte da un falsato aumento delle famiglie,
 - lo traduce in aumento della popolazione, a dispetto di dati obiettivi e tendenze da essi deducibili,
 - e ne ricava un fabbisogno distorto, nelle ipotesi prudenziali come in quelle ottimistiche - delle quali, peraltro, non spiega il criterio di elaborazione.

È il divorzio fra computo della popolazione e pianificazione del suo fabbisogno abitativo!

Questo divorzio appare in proporzioni addirittura paradossali se solo si indaga sul rapporto fra gli incrementi di popolazione arbitrariamente ipotizzati e la superficie edilizia che viene effettivamente pianificata: nelle ipotesi A o B, rispettivamente, a 210.255mq totali corrisponde una metratura pro capite di $276\text{mq}/\text{abitante}$ o $114\text{mq}/\text{abitante}$: data la previsione di 2,0 CMF al 2023, questo garantirà a ogni nuova famiglia una magione.

È un risultato paradossale, ma evidenzia la separazione, dissimulata, fra la prima parte della tabella, dedicata a fabbricare un quadro di fittizio sviluppo, e la seconda, rubricata “Manovra urbanistica PUC”, che dichiara i veri dati di una pianificazione priva di ratio.

- Quanto al metodo, tutto ciò fa ravvisare due difetti d'impostazione:
 1. Il dimensionamento fornisce due ipotesi di sviluppo, A e B, non motivate prima, quando vengono enunciate, e non rispettate poi, quando dovrebbero determinare il totale delle manovre urbanistiche.

Però, una volta determinate, sia che la realtà futura rispecchi le previsioni, sia che le sconfessi, quelle manovre *potranno* comunque essere attuate; inoltre, il nuovo edificato *potrà* essere destinato a prima o seconda casa, secondo l'influsso di fattori esterni (quali gli andamenti demografici e il mercato immobiliare), non deducibili a priori, non quantificabili a priori e comunque ininfluenti sul pianificato.

La *possibilità* che nuove edificazioni vengano realizzate è condizionata all'approvazione del nuovo PUC. Esso, dunque, è condizione di possibilità comune a tutti gli scenari possibili: non sono questi a determinare il PUC, ma, all'opposto, è il PUC a contemplarli. Esso determina e disloca sul territorio la nuova superficie abitabile, che resta fissata indipendentemente da variazioni di popolazione, andamenti del mercato immobiliare, ecc. Una volta stabilito, l'incremento edilizio è indipendente da ogni altra considerazione: rimarrebbe vincolante anche con una crescita pari a zero, o perfino inferiore.

Questo spiega la separazione fra le due parti della tabella del dimensionamento: fra esse non c'è rapporto (se non, appunto, paradossale), perché la manovra urbanistica è slegata dalle considerazioni della prima parte.
 2. L'intero dimensionamento è un ragionamento circolare: stime ingiustificate (e ingiustificabili) motivano la necessità di nuove costruzioni; la loro quantificazione viene poi utilizzata per stimare al 100% l'attuabilità delle previsioni di partenza e così giustificarle. Tale verifica è, però, nulla.

Per sincerarsene, basta esaminare i dati ISTAT (elaborazione tuttitalia.it) relativi ai due quinquenni 2006-2010 e 2011-2015: le famiglie residenti non aumentano, anzi calano di 58 unità medie annue, travolgendo l'assunto-base per la previsione di fabbisogno abitativo.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	CMF
2006	31 dicembre	23.735	+147	+0,62%	11.030	2,15
2007	31 dicembre	23.974	+239	+1,01%	11.150	2,14
2008	31 dicembre	24.154	+180	+0,75%	11.342	2,12
2009	31 dicembre	24.249	+95	+0,39%	11.001	2,20
2010	31 dicembre	24.378	+129	+0,53%	11.074	2,19
(1) $\Sigma/5$ = numero famiglie (media annua)					11.119	
2011	31 dicembre	23.568	-810	-3,32%	11.133	2,11
2012	31 dicembre	23.778	+210	+0,89%	11.125	2,13
2013	31 dicembre	24.211	+433	+1,82%	10.990	2,20
2014	31 dicembre	24.267	+56	+0,23%	11.046	2,19
2015	31 dicembre	24.213	-54	-0,22%	11.012	2,19
(2) $\Sigma/5$ = numero famiglie (media annua)					11.061	
Variazione quinquennale media annua = (2) - (1)					-58	

Perciò, atteso che non c'è nessun aumento di famiglie, il dato della produzione edilizia necessaria (riga 22 del dimensionamento), già rettificato in 520 e 1507, va azzerato.

Oltre a tutto ciò, il Piano muta in modo assai consistente l'assetto del settore agricolo: i circa 60 ettari di terreno non più agricolo rappresenteranno per i proprietari un danno non solo fiscale (per via della tassazione maggiore dei terreni edificabili: la loro mutata destinazione impedirà la partecipazione a piani di sviluppo agrario e relativi investimenti previsti. Ma, a questo riguardo, bastino le condivisibili critiche avanzate dal Comitato Territoriale di Albenga, cui si rimanda.

Resta da capire, invece, il motivo di un'iniziativa di pianificazione così fatta: perché un Comune come Albenga vuole sottrarre spazio al settore storicamente più rappresentativo del proprio territorio?

A considerare tutte le lacune argomentative e l'ammontare reale delle manovre urbanistiche, sembra che gli autori del PUC si siano mossi a ritroso: dal quanto edificare, cioè dal dato finale, alla creazione di motivazioni per mezzo di teorie *ad hoc* e rilievi demografici travisati.

Essendo improbabile un difetto di competenza tecnica, sembra che sia stato svolto un lavoro su commissione: per qualche ragione imperscrutata il Comune vuole procurarsi delle risorse e cerca di farlo con ciò che ha, il proprio territorio. Così facendo, però, espone interessi collettivi e beni pubblici all'influenza del mercato e dei privati, con tutti i relativi problemi giuridici, amministrativi ed economici.

Specificamente riguardo a questi ultimi, bisogna ricordare che una condizione di possibilità non è una condizione di certezza: il Puc potrebbe rivelarsi un modo inefficace di reperire fondi, dal momento che non necessariamente il pianificato, ossia ciò che *può* essere costruito, sarà in effetti realizzato. A quel punto, svanirebbero le agognate risorse, insieme con la tutela del paesaggio, la funzione sociale della proprietà privata e la razionalità dello sfruttamento del suolo, sacrificate già in partenza.