

# Mestre, 8 mila case da rottamare «Serve un garante della qualità»

Progetti per 1.500 milioni, ma le trasformazioni urbane sono lente mentre quelle sociali corrono: cinque anni fa un mestrino su tre non c'era

**Il primo rapporto della Fondazione Pellicani sulla città. Molti degli abitanti espulsi ora vogliono tornare**

**MESTRE** — Una città dinamica e in crescita. Dove un terzo degli abitanti cambia faccia ogni cinque anni. Mestre scopre di avere l'anima di una metropoli e, dopo aver perduto abitanti e attività a vantaggio dell'hinterland, ora ritrova vitalità. Un dinamismo sociale che però non si accompagna ad una altrettanto vivace trasformazione urbana: vi sono cantieri aperti per due milioni di metri cubi ma i tempi di realizzazione sono lenti. Sullo sfondo, la duplice partita della qualità: il centro città ha almeno 8800 case che andrebbero rottamate, ma anche i nuovi progetti rischiano di non eccellere in questo senso.

La fotografia su Mestre è stata scattata dalla Fondazione Gianni Pellicani, che ha realizzato il rapporto «Abitare Mestre», con i contributi di Coses, Cgia e Confesercenti, di cui si parlerà martedì al Centro Candiani (ore 17,30) con il sindaco Massimo Cacciari e il presidente della Provincia Davide Zoggia.

## Dinamismo sociale

Dopo anni di spopolamento, Mestre ha acquisito 4.000 abitanti in 4 anni, raggiungendo quota 180.000 residenti. Merito degli immigrati, che hanno quasi raggiunto la soglia dei 2 mila abitanti registrati all'anagrafe. È merito anche di alcune dinamiche di ritorno. «Dopo essere state espulse dal centro città, verso i comuni dell'hinterland, molte famiglie stanno ritornando in centro, dove la qualità dei servizi, in particolare la mobilità, è migliore», osserva Nicola Pellicani. E intanto cambiano le famiglie: a Mestre vivono 13.800 anziani soli che vanno a sommarsi ad un'altra categoria di single, quella dei separati. Tutti fattori che accentuano in maniera straordinaria il dinamismo sociale: un terzo degli abitanti attuali di Mestre cinque anni fa non c'era.

## Le case

La trasformazione sociale ha la rapidità di una metropoli moderna, quella urbana è un pachiderma. I tempi, cioè, non coincidono. In cantiere ci sono circa 1600 alloggi che il Comune ha progettato con il meccanismo del social housing (affitti a canoni calmierati), ad un ritmo di 4-500 nuovi alloggi l'anno. «Solo che per rispondere alla domanda, ne servirebbero almeno 5000», aggiunge Pellicani. Non si tratta solo di costruire ex novo. «C'è un patrimonio immobiliare che purtroppo è povero», sottolinea Federico Della Puppa, ricercatore Inav. Il rapporto della Fondazione rivela che il 62% delle case della terraferma risale al «ciclo di Mestre», cioè negli anni dal 1965 al 1971, quando si badava più alla

quantità che alla qualità. «E oggi lo stato di conservazione è in molti casi pessimo», aggiunge il ricercatore. Meglio sarebbe dunque rottamare, magari (perché no?) approfittando del Piano casa del governo. Nella sola Mestre potrebbero essere rottamati 8800 alloggi.

## Cantieri

Non che la città stia ferma, anzi. I cantieri aperti non mancano. Solo nell'area mestrina si sta lavorando a progetti per cir-

ca due milioni di metri cubi, pari a una mole di investimenti di 1500 milioni di euro. Villa Ezizo, ex Umberto I, via Torino, Piazza Barche... «Tanti progetti, ma chi vigila e garantisce

## Le famiglie

Molti anziani e molti separati: in terraferma i single sono il 38 per cento delle famiglie

sulla loro qualità», chiede Pellicani. «Con l'esperienza negativa di Piazza Barche abbiamo sperimentato che la modalità del concorso di idee non funziona. Serve una strategia com-

## Tanti negozi

Il tessuto commerciale del centro regge: ci sono 12 mila attività, la maggior parte

pressiva, che definisce il ruolo di Mestre e indichi la geografia delle trasformazioni irrinunciabili».

## Attività economiche

Altro dinamismo che un po' sorprende è quello economico. Dopo l'apertura dei centri commerciali, e la conseguente chiusura dei negozi «di vicinato» ora Mestre sembra aver assorbito il colpo. La vecchia definizione di «città ciambella», con il centro svuotato delle funzioni

commerciali, non calza più. Ora, rileva Giuseppina Di Monte del Coses, «il centro sta ritrovando vitalità». E difatti Mestre ospita il più alto numero di attività economiche: 12.600, pari al 45% del totale comunale. E si potrebbe incrementare ancora se solo, conclude la ricercatrice, «si arrivasse ad aumentare le zone pedonali in centro».

Serena S. Lucchesi

## I NUMERI

### FAMIGLIE RESIDENTI - COMUNE DI VENEZIA ANNI 2004 E 2008

Partizioni territoriali	Il. famiglie		Dimensione media		% con il solo occupamento	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Città Antica	31.460	32.099	1,9	2,0	49,4	47,0
Estuario	13.783	13.669	2,2	2,3	36,6	33,2
<b>TERRAFERMA</b>	<b>88.947</b>	<b>79.288</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>38,3</b>	<b>35,0</b>
Favaro - Campalto	10.345	9.505	2,3	2,4	30,9	26,4
Carpenedo - Bisuola	18.158	17.369	2,2	2,3	37,1	32,2
Mestre Centro	24.942	23.836	2,0	2,1	44,4	41,0
Cipressina - Zefarino - Trivignano	6.551	6.154	2,3	2,4	33,4	29,2
Chirignago - Gazzera	10.502	9.736	2,2	2,3	34,5	29,3
Marghera - Catene - Malcontenta	13.449	12.685	2,1	2,2	39,8	34,8
<b>Totale comune</b>	<b>129.190</b>	<b>125.065</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>40,8</b>	<b>37,2</b>

### PERCENTUALE DI ABITAZIONI PER STATO CONSERVAZIONE NELLA TERRAFERMA VENEZIANA

	Stato conservazione				Somma media
	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	
Mestre Centro	17,5	65,3	16,4	0,8	0,8
Carpenedo - Bisuola	25,4	59,6	14,1	0,8	0,8
Marghera - Catene - Malcontenta	22,1	56,2	19,7	2,0	2,0
Chirignago - Gazzera	28,0	54,0	17,4	0,5	0,5
Favaro - Campalto	39,0	49,3	11,0	0,7	0,7
Cipressina - Zefarino - Trivignano	20,7	63,8	14,7	0,8	0,8



0881X