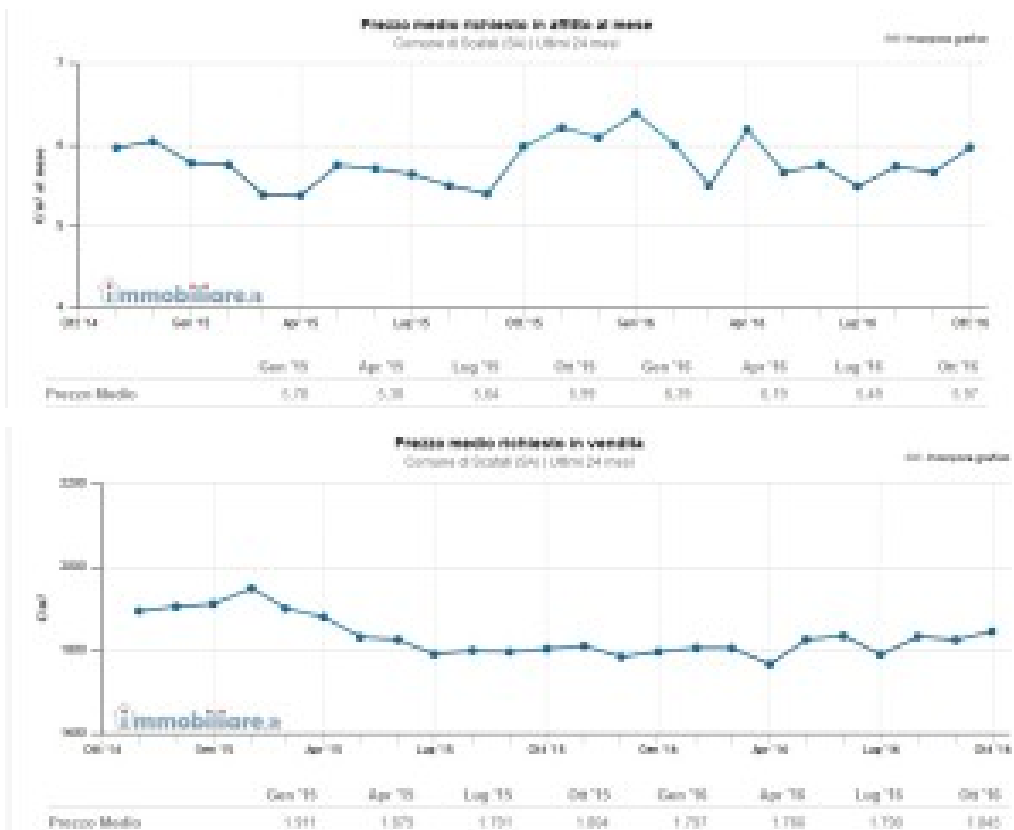


# Scafati. Mercato immobiliare senza ripresa, l'analisi

Di Adriano Falanga

Dopo un periodo di crollo verticale, resta stabile, seppur tendente al segno negativo, il mercato immobiliare scafatese. Il prezzo degli immobili stenta a decollare da un lato, mentre dall'altro registra un profondo stallo, causa anche dei fenomeni socio politici locali, che si riflettono sull'umore dei prezzi degli immobili. Secondo i dati del sito Immobiliare.it, nel febbraio 2013 il prezzo medio di vendita degli immobili a Scafati era di quasi 2.200 euro al metro quadro, ad Ottobre 2016 si attesta ad una media di 1.845 euro. Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Scafati ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2015, con un valore di € 1.949 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Aprile 2016: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.766 per metro quadrato. Con l'avvicinarsi dell'inverno si accentua il fenomeno allagamenti, e da quest'anno risulta influente anche la vicenda Helios, che ha letteralmente sconvolto il mercato immobiliare delle contrade Cappella e Mariconda, già alle prese con l'inquinamento del canale San Tommaso. Provare a vendere un bene immobile o darlo in locazione risulta impossibile, a causa del disagio legato alla puzza proveniente dal sito di stoccaggio, oggi commissariato e in fase di adeguamento alle normative, come imposto dal Tribunale. Non solo periferia, non va meglio al centro storico, finito oramai in balia dell'incuria e della mancanza totale di investimenti mirati per il suo recupero e riqualificazione. Questa è una zona commercialmente morta, è palese la difficoltà che hanno temerari investitori nel mettere su, e sprattutto tenerla aperta, un'attività commerciale. Piazza Vittorio Veneto è zona franca, e se non

fosse per la comunità parrocchiale di Santa Maria delle Vergini, ci sarebbe il coprifuoco già all'imbrunire.



Si apprezza il sacrificio di giovani imprenditori che negli ultimi mesi stanno provando a investire sul corso Nazionale, ma anche qui, l'assenza di investimenti comunali pesa non poco. E poi c'è il perimetro degli allagamenti: Via Passanti, via Cesare Battisti (qui addirittura il problema non è a quanto vendere, ma trovare chi compra) via Dante Alighieri, via Roma, Via Oberdan, piazza Garibaldi. In via Passanti, oltre agli allagamenti ad esempio, l'indotto che c'era attorno all'ospedale funzionale e funzionante creava economia, via Cesare Battisti e con essa l'intero centro storico sono diventate zone commercialmente morte, dove si registra un alto tasso di mercato immobiliare al nero, che lucra sugli immigrati irregolari. Sembrava andare meglio alle periferiche e popolate San Pietro e Bagni. Se la prima regge il suo mercato immobiliare, la seconda assiste ad un crollo, conseguenza del dilagare della microcriminalità, che ha letteralmente messo in crisi centinaia di famiglie. Furti, rapine, prostituzione, soffocano questa storica contrada,

ricca di tradizioni popolari. Non esistono strutture idonee per la movida, che di contro, si è “trasferita” nella vicina San Pietro, nei pressi del centro Plaza. La Villa Comunale vive una profonda crisi, dovuta all’assenza di un progetto di manutenzione e di iniziative mirate a ripopolarla. Il parco botanico chiude quando altri parchi simili e decisamente meno interessanti, si animano. Nel corso del mese di Ottobre 2016 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,97 mensili a metro quadro, con una diminuzione del 0,26% rispetto a Ottobre 2015 (€ 5,99 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all’interno del comune di Scafati è stato di € 6,39 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Gennaio 2016. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Aprile 2015: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,38 al mese per metro quadrato.

## **DAL BARATRO DELLA MOVIDA AL BOOM DEI CENTRI SCOMMESSE E DEI CINESI**



Non solo carenza di infrastrutture alla base del crollo del mercato immobiliare, a spaventare gli investitori sono anche alcuni elementi sociali. Lo svuotamento del centro storico e l’assenza di progetti di riqualificazione hanno comportato la chiusura di attività commerciali appetibili alla movida. Bar, abbigliamento, pizzerie, sono stati sostituiti dai centri scommesse, che di contro in città registrano un forte aumento. In salita anche i negozi di oggettistica made in Cina. Il basso prezzo di questi prodotti, nonostante l’opinabile qualità, sfavorisce le piccole mercerie e le ferramenta. I cinesi a Scafati hanno acquistato, soldi alla mano, strutture di grande dimensioni, idonee ad ospitare l’enorme varietà di

articoli che offrono, dall'oggettistica all'elettronica, passando per l'abbigliamento alla cartoleria. Poi c'è il traffico, figlio della speculazione edilizia degli anni 80, che ha creato nuovi quartieri senza predisporre preventivamente una dovuta catena di sottoservizi. A calare l'appetito degli investitori è la chiusura dell'ospedale: i tempi di percorrenza per raggiungere il più vicino pronto soccorso sono un problema per chi ha in casa soggetti anziani o malati. La questione sicurezza pure viene molto avvertita, e l'aver meno di 40 vigili e una manciata di carabinieri, su circa 55 mila abitanti, non è certo segno di protezione garantita. C'è poi il fiume e suoi canali, e se il Sarno negli ultimi anni è sensibilmente migliorato, di contro si vive il totale abbandono, al limite dell'allarme ambientale, dei suoi canali: il Bottaro, il Marna, il San Tommaso, il rio Sguazzatoio. Se da un lato l'amministrazione comunale ha molto investito nella manutenzione stradale, e in nuovi centri di aggregazione di quartiere, dall'altro lato è stata carente di progetti cosiddetti "a lungo termine". Tra cui il ripristino del pronto soccorso, che oltre a garantire salute, portava anche un discreto indotto. Non ci sono uffici pubblici di enti governativi, e questo pure comporta perdita di interesse commerciale. Non c'è una ztl, a differenza di quasi tutti i paesi limitrofi, che possa rilanciare l'economia. Falliti i Pip, fermo il Puc. Ed è da qui che deve partire il rilancio economico della città, fermo restando gli investimenti per lo sport, per il sociale, per la cultura che l'attuale amministrazione ha largamente profuso. Occorre di più, occorre pensare in grande.