



# PORTO RECANATI - HOTEL HOUSE

# L'inizio dei lavori dell'Hotel House data fondamentale per Portorecanati

Stimolo apportato dal Ministero Nazioni Unite e dal Comune di Portorecanati in seguito alla nascita della prima cooperativa. Videro al centro la prima attività - la prima giunta statale - nel corso di un'attività a quattro piani che costituisce il nucleo fondamentale dell'opera. Il sito sarà presto alle prese con la parata dei palazzoni e delle attività.



Il progetto di un nucleo urbano a Portorecanati è stato approvato dal Comune di Portorecanati e dal Ministero Nazioni Unite. Il progetto prevede la costruzione di un nucleo urbano a quattro piani che costituisce il nucleo fondamentale dell'opera. Il sito sarà presto alle prese con la parata dei palazzoni e delle attività.



Nasce nel 1968  
17 piani per 480 appartamenti di 64 mq ciascuno  
Acquirenti di livello medio alto

Inizia la trasformazione per :  
mutate esigenze turistiche delle famiglie  
terremoto/bradisismo Ancona  
offerta occupazionale / immigrazione (anni 80)





I primi immigrati (Tunisia, Senegal) si sono perfettamente integrati sia nel lavoro che nella vita sociale dell'Hotel House rispettandone regole e abitudini, bene accolti dalla comunità portorecanatese.

Per 10 anni il fenomeno immigrazione è costantemente cresciuto senza alterare alcun equilibrio e acquistando anche gli appartamenti messi in vendita dagli italiani a 40 milioni di lire ciascuno.

**Man mano che gli italiani venivano sostituiti dagli immigrati (fino a 34 etnie diverse), all'inizio del 2000, iniziano i problemi per la gestione dell'Hotel House.**

**I nuovi arrivati non pagavano le quote condominiali, per cultura, per furbizia, per imitazione. Ed ancora oggi è così.**

**Da qui l'inizio della decadenza dell'immobile e la inarrestabile vendita degli italiani a loro favore.**

**La crisi economica ha aggravato la situazione senza arrestare il fenomeno immigratorio che è anzi iniziato a manifestarsi senza regole.**

# Chi vive oggi all'Hotel House



Vivono all'HH : **1. 691** cittadini di cui:  
1.176 M e 515 F  
410 i minori tra 0 e 17 a

## **Nazionalità:**

411 italiani (solo 10% oriundo)  
402 Pakistani ,  
301 Senegalesi,  
229 Bengalesi  
95 Tunisini  
74 Nigeriani  
65 Afghani  
37 Marocchini  
22 Algerini,  
15 Macedoni  
11 Cinesi  
10 Indiani

e poi, Domenicani, Rumeni, Argentini, Egiziani,  
Bosniaci, Brasiliani, Francesi, Moldavi, Ungheresi  
ed Inglesi



## L'IMMOBILE OGGI

Una necessaria premessa :

L'Hotel House è un mega condominio totalmente privato

nel quale se tutti pagassero le quote non ci sarebbero problemi per l'immobile ma solo per le dimensioni, la presenza di tante etnie diverse e la sicurezza.

## Oggi il condominio ha :

Conti bancari e postali pignorati dai creditori  
Debiti complessivi per circa 5 milioni di €  
Manca l'acqua potabile (fornita con autobotte)  
Non funzionano gli ascensori e montacarichi  
Garages sotto sequestro

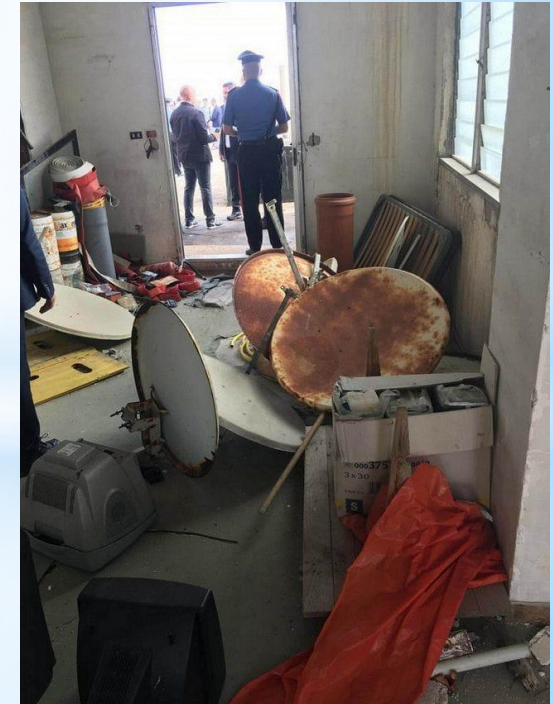
Non esiste servizio di portineria  
Problema pulizia spazi condominiali e ingombranti  
Molti i vetri rotti nelle scale condominiali  
Riattivato impianto antincendio  
Realizzato collegamento diretto alla rete fognaria



## Problema sicurezza

Nell'anonimato di corridoi e scale tutte uguali si nascondono coloro che delinquono (prevalentemente spaccio) ed anche se si tratta di una minoranza richiedono continuamente l'intervento delle Forze dell'Ordine e rappresentano un problema per i più giovani soprattutto in un momento socio-politico quale l'attuale

La maggior parte degli abitanti sono persone perbene che vive con poco e manda la maggior parte dei loro guadagni nelle terre d'origine.



Questi i risultati delle cattive abitudini di alcuni - molti abitanti.

Il problema dei rifiuti e del corretto uso dell'isola ecologica è un problema serio.

La pulizia periodica fatta da volenterosi viene vanificata in poco tempo



I bambini frequentano le scuole fin dalla materna  
Frequentano, a seconda dell'età, il Centro Giovanile, l'Oratorio, gli impianti sportivi .

Frequentano la ludoteca e doposcuola gestita dal Comune in locali al piano terra.

Hanno contatti con i loro coetanei senza problemi.

L'età più complicata è, come ovunque, quella adolescenziale/giovanile

## Come vivono i bambini dell'Hotel House



Fin dal 2006, l'A.C. ha inserito nella variante generale al PRG una scheda progetto in tutta l'area limitrofa al fine di consentire un collegamento tra l'HH ed il resto della città.

E' intervenuta ed interviene continuamente e da anni con Regione, Provincia, Prefettura e Questura per ogni problema relativo alla sicurezza degli abitanti ed all'ordine pubblico.

Ha realizzato una grande isola ecologica nelle immediate vicinanze dell'immobile al fine di favorire un agevole smaltimento di rifiuti ed ingombranti ed un parcheggio con pensilina per lo scuolabus

Con la Prot. Civ. Reg.le fornisce l'autobotte per la fornitura di acqua potabile

Ha attivato la soluzione per l'impianto antincendio e fognature

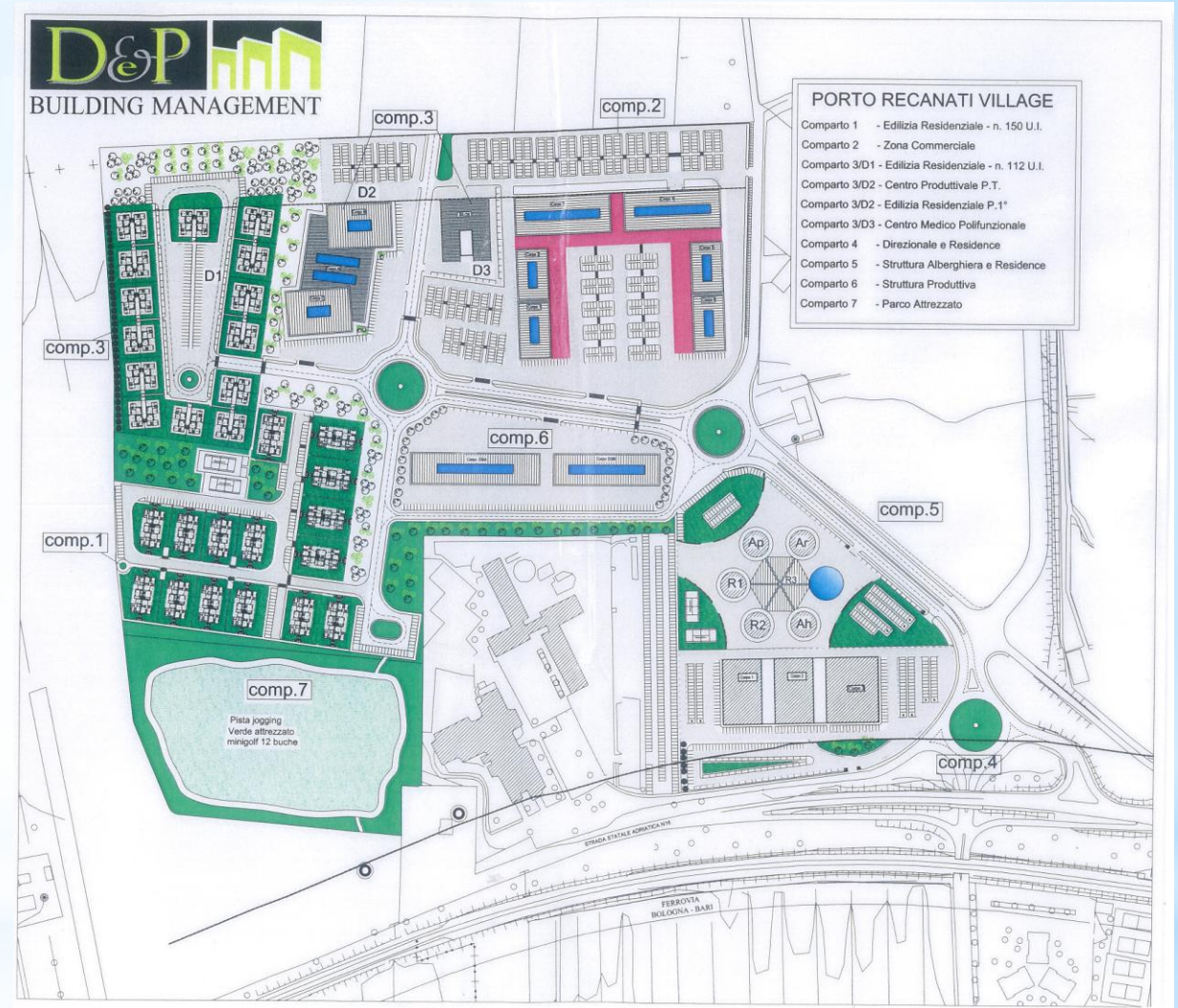
Ha partecipato a tutti i bandi per l'integrazione e sta attuando il bando per la «riqualificazione delle aree degradate» che consentirà investimenti sulle aree pubbliche adiacenti e azioni di integrazione e formazione

## L'Amministrazione Comunale e l'Hotel House

Questa è la scheda progetto dell'area che circonda l'Hotel House approvata con la Variante Generale al PRG nel 2006.

Si può notare come l'HH non sia più isolato ma entri a far parte di una valorizzazione totale dell'area.

La proposta non trova l'interesse degli investitori





Nel 2014 ci è stato prospettato un progetto che riteniamo molto valido pur nelle sue difficoltà.

Il progetto prende corpo in quanto già previsto nel PRG

Alla luce di quanto illustrato 3 sono le soluzioni esaminate :

1. Dichiarare la inagibilità del palazzo non appare percorribile perché strutturalmente sicuro e gran parte degli appartamenti decorosi e ben tenuti.
2. Il condominio trova in se la forza di affrontare la situazione, una volta approvato il bilancio, ma la situazione appare seriamente compromessa sotto il profilo debitorio
3. Abbattere l'HH mediante un progetto che preveda una valida alternativa

## Quali soluzioni per l'Hotel House



Realizzazione di altrettanti appartamenti quali quelli che si intende demolire, in 3 anni

Centro commerciale, Bar e Ristorante, Uffici pubblici, PT, Banca

Caserma

Centro sociale e culturale

Spazi verde attrezzati e ampio parco giochi con impianti sportivi a raso e coperti

ABBATTIMENTO dell'attuale HH e realizzazione al suo posto di una grande piazza

**Il nuovo progetto in fase di studio**

1. l'intervento è stato proposto da un privato con la possibilità di mutui a fondo perduto della CDP
2. Il non gravare i costi degli interessi avrebbe calmierato il prezzo finale
3. agli attuali proprietari veniva proposto l'acquisto del nuovo alloggio in cambio del vecchio al quale era attribuito un valore. Quel valore o era incamerato dal proprietario o era l'inizio del pagamento del nuovo
4. La realizzazione di alloggi su due piani con ingresso e servizi autonomi rendeva nulla la problematica delle quote condominiali
5. La possibilità di vendere a famiglie/persone diverse dagli attuali abitanti rendeva la zona molto più omogenea rispetto alle altre zone della città
6. Chi abita clandestinamente nel palazzo o delinque, non ha alcuna possibilità di accedere alla soluzione prospettata

## Punti base del progetto

## Punti di forza :

1. l'intervento è effettuato dal privato
2. Non occorre alcuna variante né c'è aggravio urbanistico
3. Viene recuperato a piazza l'attuale volume dell'HH che è di circa 100.000 mc
4. Consente una naturale selezione degli abitanti attuali e a nuove famiglie di trovare alloggio
5. Offre la possibilità a chi acquista di pagare un affitto possibile a riscatto
6. Le aree comuni verrebbero assunte al demanio comunale

## Punti di debolezza o incognita :

1. La possibilità di accettazione di tutti gli attuali proprietari o della maggior parte di loro

# Punti di forza e di debolezza del progetto



## PORTO RECANATI E L'HOTEL HOUSE

Porto Recanati è una cittadina piena di colori, che si estende per circa 8 km lungo l'Adriatico, a sud del M. Conero.

Vive essenzialmente di turismo ed è la quarta realtà turistica delle Marche.

E' una città che vive tutto l'anno al contrario di altre realtà turistiche che d'inverno si spopolano.

Ha 12.500 residenti ma almeno 15.000 la vivono tutto l'anno.

**Non abbiamo mai dovuto registrare fenomeni di razzismo e/o intolleranza razziale e questo lo riteniamo motivo di orgoglio ed intenso lavoro.**

Ma è un equilibrio che può rompersi proprio per gli Aspetti di sicurezza e di ordine pubblico che l'Hotel House comporta.



Grazie.