

# LETTERE AL DIRETTORE

**BRESCIA E FUTURO**

## Politica della casa? E' un boomerang

Egregio direttore, in assenza del Piano di Governo del Territorio (PGT), si vanno definendo scelte urbanistiche di enorme importanza, che vedranno poi il PGT limitarsi ad una presa d'atto di quanto già determinato in questi mesi. Pesanti le conseguenze per la città. Penso agli effetti dell'operazione ex Magazzini generali sul centro storico, all'estensione dei centri commerciali, all'inventuto di spazi direzionali, come in via Dalmazia, all'intervento in via Sostegno, all'uso occupativo di nuovo territorio, quando di ben più rilevante importanza dovrebbe essere il riuso di numerosi contenitori storici, oggi inutilizzati. Penso anche all'edificazione prevista nel Parco delle cave, alle costruzioni sul sedime delle Torri a S. Polo, pari almeno a cinque volte i volumi delle torri abbattute. E via di questo passo.

L'idea di fondo della Giunta Paroli è quella di portare la città da 190 a 250 mila abitanti, con relativi interventi edificatori. Insostenibili e dirompenti. Con l'intenzione di fare un'operazione urbanistica tesa a ridimensionare la popolazione straniera rispetto a quella bresciana. Con una modifica della situazione odierna, oggi più o meno suddivisa tra 160 mila bresciani e 30 mila extracomunitari.

Molti gli aspetti critici, tra questi le politiche abitative. Come Assessore alla Casa della Giunta Corsini, nel 2008

avevo fatto un'analisi, che comprendeva anche gli anni precedenti, in cui bene si erano impegnati gli assessori Venturini e Comini. Tale bilancio, che comprendeva il Welfare abitativo, le politiche urbanistiche e di Housing sociale, ha fatto registrare tra il 2001 e il 2007 un incremento di 2 mila nuovi alloggi (compreso Sanpolino) e 20 milioni di manutenzioni per edilizia pubblica. E' stato il picco più elevato in coincidenza con una forte domanda abitativa. La fotografia di oggi presenta un rovesciamento di segno, in presenza di una grave crisi. Ma la Giunta Paroli va ipotizzando interventi massicci, in totale assenza di programmazione, senza un'analisi sulla futura domanda di abitazione.

Desidero in questa sede non riproporre problemi collegati alle politiche di integrazione, ma limitarmi a dire che se il nuovo costruito abitativo è finalizzato a "brescianizzare" Brescia, quell'obiettivo rischia di diventare un boomerang, perché in base alle dinamiche demografiche e di mercato il risultato sarà opposto. E com'è cresciuto in questi due anni il numero di extracomunitari in città, anche se c'è la Giunta Paroli-Rolfi, così si vedrà che le dinamiche di mercato non dipenderanno dal permesso di nessun sceriffo. E se le società immobiliari vorranno collocare sul mercato nuove case si rivolgeranno in prevalenza a nuclei familiari di ex-

tracomunitari. Può non piacere, ma il netto dell'incremento si ricollocherà principalmente così. Quand'anche fossero livelli medio alti di abitazioni, stante il fatto che si determina una mobilità interna che vedrà subentrare famiglie di stranieri nelle fasce medio basse, come peraltro già avvenuto in varie città europee.

Una recente ricerca del Cresme-Coop Casa rileva negli anni 2000 un boom abitativo, con un saldo attivo di 300 mila nuove famiglie-casa all'anno,

tra italiane e straniere. Nell'ultimo periodo però le cose sono peggiorate perché nel periodo 2006-10 il mercato è crollato del 33%. Nei prossimi 10 anni, con l'invecchiamento della popolazione italiana e la bassa media dei figli per famiglia, il saldo attivo si ridurrà a più del 50%. Quindi, non più 300, ma circa 130 mila famiglie-casa. Inoltre si rileva che i capifamiglia italiani di 30 anni, e quindi i potenziali nuovi fruitori di abitazione, si ridurranno del 28%. Per Brescia tale indice è peggiore, infatti dal 1990 al 2009 i giovani si sono ridotti del 40% e le famiglie straniere giovani sono il 64% del totale delle famiglie giovani.

Sul fronte opposto si libereranno molte abitazioni oggi abitate da una popolazione anziana e che in Italia è attualmente di ben 9 milioni di nuclei familiari, con una media sopra i 65 anni.

In altri termini tutto il saldo

attivo di circa 130 mila alloggi - al netto di una ovvia mobilità interna tra le diverse tipologie abitative - sarà coperto quasi principalmente da stranieri, i cui nuclei familiari, dal 2007 al 2017, passeranno da 1.3 a 2.3 milioni. E questo, chiunque governi, perché a pilotare l'immigrazione sarà il bisogno sociale e la dinamica di mercato del lavoro, non i proclami leghisti.

Tale tendenza è estendibile a quanto avviene a Brescia. Dove si registra una sostanziale stabilizzazione abitativa, dopo l'espansione negli anni 70-90 dell'Hinterland, con tipologie e qualità abitative di maggiore attrazione rispetto alla città. Una stabilizzazione non facilmente reversibile. Tant'è che l'operazione Sanpolino ha visto circa il 90% degli abitanti provenire dall'interno della sola città.

Nel settore abitativo non sempre è l'offerta a determinare la domanda. Tanto è vero che in città vi sono già oggi 5000 alloggi invenduti o sfitti. Sono determinanti prezzi e qualità ambientale.

In base alle previsioni dell'Ufficio Statistica, nel 2021 vi saranno in città 154.000 bresciani e nel 2031 140.000. Con i bresciani a livello di consolidata saturazione del bisogno abitativo, mentre gli stranieri stabilizzati in fase di progressiva acquisizione. Se queste considerazioni, per quanto approssimative, sono fondate, significa che negli anni a venire la maggior parte dell'incremento delle abitazioni verrà richiesto da stranieri. E non solo nelle fasce basse, com'è avvenuto finora, ma anche nelle fasce intermedie, a seguito di una progressiva stabilizzazione sociale e di reddito.

Il problema va posto quindi in termini molto diversi da ciò che va facendo la Giunta Parolini. In assenza di studi di tendenza, oggi fermi alla relazione sul fabbisogno abitativo dell'Università di Brescia del 2088 (Carini-Riva). Studi che potrebbero anche essere aggiornati valorizzando l'ottimo Ufficio Statistica del Comune.

E' inaccettabile che un incremento abitativo così rilevante sia sospinto non da una preci-

sa idea di governo, ma da scelte ideologiche e da interessi economici, interessati a spostarsi dai settori Direzionale e Terziario, oggi saturi e bloccati, all'abitativo, ma con livelli quantitativi che comportano cementificazioni massicce ed insostenibili.

Un sostenibile incremento qualitativo è augurabile, anche per fornire nuove opportunità abitative ai bresciani. Ma la pressione in atto fa deragliare i convogli e determina effetti perversi del tutto fuori scala. Per l'ambiente, in primo luogo, ma anche per lo squilibrio della politica abitativa. Tra questi, la necessità di collocare comunque sul mercato un eccesso di offerta, tutto concentrato in città, e che non potrà che essere rivolto ai potenziali acquirenti rappresentati da famiglie straniere. Con un ulteriore aggravamento di problemi di organizzazione dei servizi, di inserimento sociale e di integrazione multiculturale.

**Claudio Bragaglio**  
CONSIGLIERE COMUNALE PD

