

Lettere al direttore

URBANISTICA

Scelte strategiche senza Pgt

■ In assenza del Piano di Governo del Territorio (PGT), si vanno definendo scelte urbanistiche di enorme importanza che avranno pesanti conseguenze per la città. Penso agli effetti dell'operazione ex Magazzini generali sul centro storico, all'estensione dei centri commerciali, all'invenduto di spazi direzionali, come in via Dalmazia, al pesante intervento in via Sostegno, all'uso dissipativo di nuovo territorio. Penso all'edificazione del 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 250mila abitanti, con interventi edificatori insostenibili e dirimpenti. Con l'intenzione di ridimensionare la popolazione straniera rispetto a quella bresciana, oggi suddivisa tra 160mila bresciani e 30mila extracomunitari.

Molti gli aspetti critici riguardanti anche le politiche abitative.

Se l'obiettivo è «brescianizzare» Brescia, esso 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 di alcune migliaia il numero di extracomunitari in città, anche se c'è la Giunta Paroli-Rolfi, così si vedrà che le dinamiche di mercato non dipenderanno dai proclami di nessun sceriffo. E se le società immobiliari vorranno collocare sul mercato nuove case si rivolgeranno in prevalenza a nuclei familiari di extracomunitari. Può non piacere, ma il netto dell'incremento si ricolocherà principalmente così. Quand'anche fossero abitazioni di livello medio alto, considerata una mobilità interna che vedrà subentrare famiglie di stranieri nelle fasce medio basse, come peraltro è avvenuto in varie città europee.

Una recente ricerca del Cresme-Coop Casa rileva negli anni 2000 un boom abitativo, con un saldo attivo di 300mila nuove famiglie-casa ogni anno. Nell'ultimo periodo però le cose sono modificate perché nel periodo 2006-10 il mercato è crollato del 33%. Nei prossimi 10 anni, con l'invecchiamento della popolazione

italiana il saldo attivo si ridurrà al 50%. Quindi, non più 300, ma circa 130mila famiglie-casa. Inoltre si rileva che i capifamiglia italiani di 30 anni, 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 di ben 9 milioni di nuclei familiari, con una media d'età sopra i 65 anni.

In altri termini tutto il saldo attivo di circa 130mila alloggi - al netto di una ovvia mobilità interna tra diverse tipologie abitative - sarà coperto principalmente da stranieri, i cui nuclei familiari, dal 2007 al 2017, passeranno da 1.3 a 2.3 milioni.

Tale tendenza è già presente anche a Brescia. Dove si registra una sostanziale stabilizzazione abitativa, negli anni 70-90, verso l'«Hinterland», e non facilmente reversibile. Tant'è che la stessa operazione Sanpolino ha visto circa il 90% degli abitanti provenienti dalla città.

Nel settore abitativo non sempre è l'offerta a determinare la domanda. Tanto è vero che in città vi sono già oggi 5.000 alloggi invenduti o sfitti. Sono determinanti i prezzi degli alloggi e le qualità ambientale.

In base alle previsioni dell'Ufficio Statistica, nel 2021 vi saranno in città 154mila bresciani e nel 2031 140mila. Con i bresciani a livello di saturazione del bisogno abitativo, mentre gli stranieri in fase di progressiva acquisizione.

Ciò significa che negli anni a venire la maggior parte dell'incremento abitativo verrà assorbito da stranieri. E non solo nelle fasce basse, com'è avvenuto finora, ma anche nelle fasce intermedie, a seguito di una loro stabilizzazione sociale e di reddito.

Il problema va posto quindi in termini molto diversi da ciò che va facendo la Giunta Paroli. In assenza di studi di tendenza, oggi fermi alla relazione sul fabbisogno abitativo dell'Università di Brescia del 2008 (Carini-Riva).

Studi che potrebbero essere aggiornati da un ottimo Ufficio Statistica del Comune.

È inaccettabile che un incremento abitativo così rilevante sia sospinto non da una precisa idea di governo della città, ma da scelte ideologiche e da interessi economici, e sulla base di livelli quantitativi che comportano cementificazioni insostenibili.

Un limitato incremento degli alloggi è augurabile, anche per fornire nuove opportunità abitative ai bresciani. Ma l'eccessiva pressione in atto determina solo effetti perversi.

Per l'ambiente, ma anche per lo squilibrio della politica abitativa derivante dalla 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
Brescia

