

AZ. FLORICOLA
LEONE
di Raggi Maria Rosa
un fiore per ogni occasione

CRONACADIBRESCIA

Telefono 030.2294.252 - 221 - 258 Fax 030.2294.229 | E-mail: cronaca@bresciaoggi.it

24155

I VANI DI EDILIZIA SOCIALE CHE
SERVIRANNO IN CITTÀ ENTRO IL 2018

A fronte di questa necessità, stimata dal Sict e dal Politecnico di Milano, l'offerta nel capoluogo sarà di soli 253 vani nell'arco dei prossimi sette anni

LA CITTÀ CHE CAMBIA. I costruttori rispondono alla crisi del residenziale puntando sulle grandi strutture commerciali

Grande distribuzione avanza In cantiere cinque nuovi centri

Outlet e ipermercati: in Regione già ok due accordi di programma I «piccoli»: «Progetti illusori» Loggia: «No, formule innovative»

Massimo Tedeschi

Nella «cucina» del Pgt entreranno molti ingredienti: infrastrutture e residenza, impianti sportivi e aree verdi. Ma una parte sostanziosa potrebbe giocarsi su un altro tavolo: quello dei centri commerciali dove, non a caso, si concentrano gli appetiti più robusti. E dove la Regione ha già acceso due semafori verdi, aderendo ad altrettanti accordi di programma.

Nell'area della ex Pietra (80.000 metri quadrati) sono previsti spazi commerciali per 27.500 mq con la presenza di una grande struttura di vendita, medie strutture ed esercizi di vicinato, affiancati da strutture per l'accoglienza e la ristorazione (2.000 mq), per servizi paracommerciali (500 mq) e showroom dedicati all'imprenditoria bresciana (5.000 mq). In più ci saranno un hotel (6.750 mq) e un edificio a terziario (6.750 mq) oltre alla sede di un'amministrazione pubblica.

A Sant'Eufemia, su un'area di 97.000 mq all'angolo sud-est dell'intersezione fra via Serenissima e viale Sant'Eufemia, sono previsti 25.000 mq destinati parte a commerciale (grande struttura di vendita), parte a terziario e servizi.

Ma non basta. Importanti aree commerciali sarebbero richieste nella ex Idra di via Triumfina; 30mila mq commerciali rientrano nel bilancio di sostenibilità economica del Parco dello sport a Buffalora; da 15 a 20mila metri di commerciale potrebbero diventare essenziali per rendere sostenibile l'intervento sugli ex Magazzini generali (dove potrebbe migrare la Coop ora nel Centro Flaminia).

Insomma: nel volgere di poco tempo potrebbero materializzarsi tre centri poco più piccoli del «Freccia Rossa». E la notizia allarma le associazioni di categoria. Di «scenario tragico» parla Carlo Massoletti, presidente Ascom: «Brescia e

il suo hinterland - dice - hanno livelli di concentrazione commerciale da primato europeo, se non mondiale. Il mercato sta ripiegando, le imprese faticano a stare sul mercato: pensarne di nuove è un azzardo. Rischiamo il grottesco: hai realtà commerciali in difficoltà e ne proponi di nuove come se il mercato potesse assorbirle».

ALESSIO MERIGO, direttore della Confesercenti, è drastico: «Ci piacerebbe che qualcuno ci consultasse su questi temi. A Brescia non c'è bisogno di neppure un metro quadrato in più di commerciale: se invece questi centri si realizzeranno, sarà solo per una riconversione speculativa. Siccome gli altri settori dell'edilizia non tirano si crede, erroneamente, che il commerciale possa andare». Merigo la definisce «una speranza illusoria, che si tradurrà al massimo nel killeggio di attività esistenti».

L'assessore al Commercio Maurizio Margaroli prova a rassicurare i commercianti: «A Sant'Eufemia - dice - è previsto un intervento innovativo con un outlet per i produttori locali del casalingo. Alla ex Pietra ci sarà un impatto commerciale zero, visto che gli operatori hanno rastrellato autorizzazioni esistenti». Quanto alla ex Idra, l'assessore sottolinea che «non esistono atti amministrativi». Per gli ex magazzini generali «la previsione parla di piccola distribuzione» mentre le trattative indicherebbero «la dislocazione possibile di un'attività già esistente».

Quanto al parco dello Sport «non esistono atti che indichino se e quanto commerciale si farà». «Io - conclude Margaroli - la grande distribuzione cerco di non inserirla. Sono convinto che i grandi centri commerciali tradizionali, alle porte della città, non abbiano spazio. Diverso il discorso per una grande distribuzione innovativa o per centri a impatto commerciale "zero"». ♦

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I centri commerciali progettati



SCENARI. Da qui al 2018 ci sono 5.460 vani di troppo di «libera». Ne mancano 24mila di «sociale»

L'offerta edilizia? Esagerata

Un'indagine del Politecnico di Milano avverte: in città da qui al 2018 mancheranno 7.700 vani di convenzionata

Un'eccedenza clamorosa di residenza «libera». Una carenza drammatica di edilizia sociale e convenzionata.

Se il gruppo di lavoro del Pgt coordinato dal professor Francesco Karrer ascolterà il grido d'allarme lanciato dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano e dal Sict (il Sindacato inquilini della Cisl), nel prossimo futuro a Brescia dovrebbero aprire solo cantieri per case in cooperativa e per l'housing sociale, riservato alle fasce sociali più deboli. La residenza «libera» è un mercato saturo, e che tale resterà nell'imme-

diato futuro. L'istantanea scattata dallo staff coordinato dal professor Antonello Boatti non lascia adito a dubbi.

Il consumo di territorio nell'ultimo decennio è stato insostenibile: in tutta Italia 96mila ettari sono stati «invasi» ogni anno dal cemento, e per effetto di questa dinamica la superficie costruita è aumentata nella Penisola del 6,8% in un decennio.

IN PROVINCIA di Brescia, nel quinquennio '99-2004, sono stati consumati 929 ettari di superficie all'anno. È come se ogni anno ogni bresciano cementasse 8 metri quadrati di superficie.

Ma oltre a un problema di quantità, c'è un problema di qualità del nuovo costruito.

Il fatto è che l'Italia accusa

un ritardo drammatico rispetto alla consistenza del Patrimonio di edilizia pubblica, che rappresenta solo il 4,5% del totale costruito contro il 17% della Francia e il 34% dell'Olanda.

Eppure è proprio questo il settore dove la «fame», anche a Brescia, è più grande. Gli studiosi del Politecnico hanno guardato le tendenze demografiche (natalità, nuzialità, separazioni, immigrazione, ricongiungimenti familiari, ecc.) e ne hanno dedotto il fabbisogno abitativo di città e provincia.

Nel capoluogo, da qui al 2018, serviranno 24mila vani di edilizia sociale, 7.700 di edilizia convenzionata (in cooperativa) mentre rimarrà un eccesso di offerta di edilizia libera di oltre 5.400 vani.



Se non interverranno robuste correzioni di rotta (da parte di chi governa il territorio) l'offerta di edilizia sociale in città nei prossimi 7 anni si limiterà a 253 vani, quella di edilizia convenzionata a 4.822 vani mentre quella di edilizia libera (sproporzionata alle necessità) sarà di 8.922 nuovi vani.

UN PROBLEMA economico e sociale di dimensioni straordinarie, che rischia di lasciare scoperte la domanda che proviene dai ceti deboli, lavoratori temporanei, singles, divorziati, anziani, immigrati, saturando invece il mercato libero oltre ogni ragionevole misura.

Le proporzioni non cambiano se l'osservazione abbraccia l'intera provincia: nel Bresciano - stando alle proiezioni del Politecnico e del Sict - da qui

al 2018 ci sarebbe bisogno di 134mila vani di edilizia sociale (Aler, convitti, housing sociale, ecc.) ma ne saranno realizzati solo 1.837, ovvero poco più dell'1,3% rispetto alle reali necessità.

Il fabbisogno di edilizia convenzionata è stimato invece in oltre 37mila vani, di cui solo 17.583 sono alle viste (pari al 46% di una domanda che abbraccia soprattutto le giovani coppie, le famiglie con doppio reddito, i ceti medi).

La previsione su scala provinciale, infine, è che sul mercato vengano offerti 82.640 vani di edilizia libera che, sommandosi all'inventuro già esistente, porterebbero a 107mila vani l'eccesso di edilizia libera nel Bresciano: un vistoso sperpero di territorio, di risorse, di ricchezza. E un clamoroso fallimento per una politica di programmazione territoriale che miri a commisurare l'edificazione e le reali necessità. ♦ M.TE.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bar Trattoria
Maza

Grumello Cremonese (Cr) - Via Ponchielli, 18
Tel. 0372 729398

T.I.A.

Sabbatura - Metalizzazione
Zincatura e Verniciatura (Brunitura)
NOVITÀ: Verniciatura a polvere

T.I.A. srl - Soncino (Cr) - Via I Maggio, 28
Tel. 0374.84960 - strevignoli@inwind.it

APERTI TUTTA L'ESTATE

ristorante
Harlem
pizzeria

SPECIALITÀ
CAPPON MAGRO e PENTULÙ

ROMANENGO (CR) - VIA ROMOLO GORLA, 13
TEL. 0373 270377 - CELL. 331 3161500

SPECIALITÀ
DEL MERCOLEDÌ
GIRO CARNE

SPECIALITÀ
DEL GIOVEDÌ
GIRO PIZZA

OFFANENGO (CR) - VIA SAN LORENZO, 18
TEL. 0373 780341 - CELL. 347 1607886