



CISL
BRESCIA

unione sindacale territoriale

Al Sindaco

Palazzo Loggia – Piazza Loggia 1
25121 BRESCIA

All'Assessore all' Urbanistica e Ambiente

Via Marconi 12
25128 BRESCIA

e, p.c.,

Ai Capi Gruppo del Consiglio Comunale

Palazzo Loggia – Piazza Loggia 1
25121 BRESCIA

All'Assessore alle Attività Produttive

Via Marconi 12
25128 BRESCIA

All'Assessore alla Casa

Piazzale Repubblica 1
25124 BRESCIA

All'Assessore ai Servizi Sociali

Piazzale Repubblica 1
25124 BRESCIA

Brescia 14 settembre 2011

Oggetto: **Documento di Piano del PGT - Conferimento di parere
ex articolo 13 comma 3 Legge Regionale 12/2005.**

Relativamente all'aspetto residenziale riteniamo che la priorità non debba essere assegnata “all'obiettivo strategico di riportare la città nel medio lungo periodo sopra la soglia dei 220.000 abitanti” quanto piuttosto alla necessità di costruire un'offerta abitativa rispondente alla domanda di abitazione già presente sul territorio comunale e a quella prevedibile per il breve-medio periodo.



I dati della ricerca allegata in copia e che è stata svolta recentemente dal Politecnico di Milano proprio su incarico della Cisl parlano in modo estremamente chiaro.

Con riferimento al Comune di Brescia e all'anno 2018 la ricerca stima un fabbisogno abitativo di oltre 24.000 vani per quanto riguarda l'edilizia a canone sociale e di circa 7.700 vani per quanto riguarda l'edilizia convenzionata mentre si prevede un eccesso di edilizia libera di 5-6.000 vani.

La Relazione di accompagnamento al documento di Piano riporta semplicemente che “negli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale dimensionalmente più rilevanti (capacità edificatoria superiore a 7.000 mq di slp) si prevede una quota minima di edilizia convenzionata pari al 30% della slp residenziale complessiva” senza peraltro fare alcun riferimento al fabbisogno attuale e a quello prevedibile per il prossimo futuro. Non vi sono invece né analisi quantitative né obiettivi dichiarati in relazione all'edilizia residenziale pubblica.

Qualche riferimento è reperibile nelle “Linee Guida P.G.T. 2009” che vengono richiamate nella predetta Relazione come “incipit” del processo di formazione del PGT ma non si tratta comunque di dati ricavati sociologicamente.

Fra questi riferimenti spicca l'indicazione di un rilancio delle periferie fondato su tre direttrici e cioè: “a) l'obbligo dell'integrazione sociale, funzionale e morfologica (mixité) degli insediamenti; b) la possibilità di operare anche sul mercato, senza cioè dover costruire tutto il patrimonio pubblico residenziale ex novo; c) la necessità di operare sia con riguardo alla abitazione di proprietà che e soprattutto con quella in affitto”.

La ricerca del Politecnico di Milano dimostra ben altro vale a dire la sostanziale incapacità del mercato di offrire abitazioni a costi sostenibili, considerazione peraltro



facilmente ricavabile dal fatto che ci troviamo di fronte ad una situazione quasi paradossale in cui vi sono case vuote per effetto di un'offerta di mercato poco accessibile e contemporaneamente sono aumentati in città gli sfratti per morosità dai 250-350 del periodo 2004-2008 ai 570 circa del periodo 2009-2010.

Relativamente invece alla “mixite” non possiamo non evidenziare che si tratta di un corollario talvolta utile ma non certamente di un concetto che dovrebbe essere posto alla base del rilancio della residenza sociale.

La priorità non può che essere una risposta, sia pure parziale, alla domanda primaria di abitazioni tenendo conto della diversa tipologia della domanda e certamente non facendo passare in subordine quella dei ceti meno abbienti.

Inoltre dal nostro punto di vista il disagio sociale non si risolve certamente mediante una sua “diluizione” sul territorio né attraverso procedimenti di ingegneria sociale che postulano meccanismi di acculturazione dall'esito in realtà tutt'altro che scontato e pertanto la “mixite” può costituire un valido criterio di supporto soltanto in quei pochi casi in cui la concentrazione del disagio sociale è talmente elevata e consolidata da pregiudicare seriamente l'integrazione e la convivenza civile.

Per il resto si tratta di intervenire mediante politiche attive del lavoro e della formazione perché soltanto queste, oltre all'offerta di una casa dignitosa a costi sostenibili, possono ridurre il disagio ed eventualmente costituire anche un'occasione di riscatto sociale.

Teniamo poi a ricordare che la Legge 167 del 1962 tuttora in vigore obbliga i Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti a determinare il fabbisogno di edilizia economica e popolare e a vincolare aree sufficienti per soddisfarne almeno il 40%.



Riteniamo dunque che il Comune non possa esimersi dal fissare quote non marginali per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

D'altra parte nel sistema d'obiettivi e nei meccanismi di attuazione del PGT dovrebbero reperirsi le condizioni per dare una risposta ai bisogni abitativi più urgenti.

In particolare pare possibile un rafforzamento del sistema abitativo locale dal lato dell'offerta di alloggi sociali con la formazione di una congrua provvista pubblica di aree (o di quote minime di volumi cedibili obbligatoriamente dagli operatori negli ambiti di trasformazione urbana) da destinare all'ERP tramite i dispositivi urbanistici della cessione compensativa e perequativa o dell'incentivazione volumetrica.

Tutto ciò premesso e considerata anche la fondamentale esigenza di limitare al massimo il consumo del suolo, evidenziamo l'opportunità di procedere ad un'operazione di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente pensata anche e soprattutto come occasione per realizzare nuovi alloggi a canone sociale.

In altre parole nella politica d'incremento dello stock abitativo dovrebbe prevalere il recupero o la sostituzione di stabili degradati esistenti e il riuso dei nuovi "vuoti urbani".

Contemporaneamente riteniamo che il Comune deve in qualche modo farsi promotore di un processo di riassorbimento dell'invenduto sia per soddisfare una parte della domanda di abitazioni sia per ridare un po' di linfa al sistema delle imprese edili.

A questo scopo potrebbe essere ulteriormente incentivata la locazione a canone concordato oppure andrebbero mantenute le attuali agevolazioni sull'ICI e penalizzato ulteriormente lo sfitto.

Infine sarebbe forse utile ipotizzare già nel PGT un Accordo di programma o di pianificazione finalizzato alla gestione dell'emergenza abitativa e al rilancio dell'edilizia pubblica.