

Al vasto consumo di suolo si affianca la marginalità storica dell'intervento pubblico nell'edilizia

Domanda e offerta di abitazioni a Brescia e provincia

Franco Gheza

Il consumo di suolo

I dati raccolti mostrano anzitutto un troppo vasto consumo di suolo. A Brescia come in tutto il territorio della Regione la salvaguardia del territorio non è stata messa al primo posto pur costituendo una condizione preliminare ad ogni forma di crescita umana e sociale.

Nella Regione Lombardia si è consumato suolo in misura sette volte maggiore rispetto al dato medio nazionale. Nei cinque anni che vanno dal 1999 al 2006 si sono consumati a Brescia 929 ha/anno. Si tratta di 8 mq per abitante ogni anno.

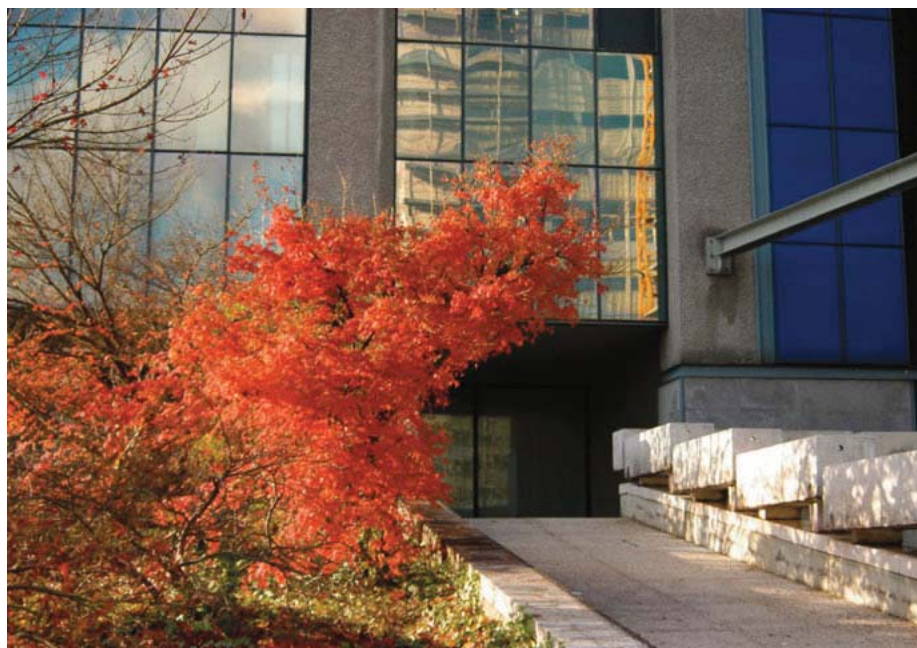
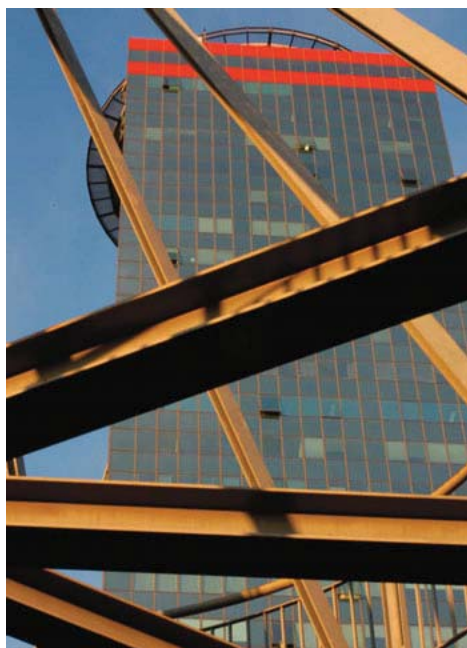
La marginalità storica dell'intervento pubblico nell'edilizia in Italia

Se da una parte si impone la necessità di risparmiare suolo, dall'altra si evidenzia un nuovo bisogno di abitazioni per far fronte alle situazioni che colpiscono le fasce più deboli della popolazione e che necessitano di una risposta fornita dall'edilizia sociale e in primis dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

In Italia il patrimonio pubblico, sul totale del residenziale, è stimato attorno al 4,5%. Anche se l'80% degli italiani vive in case di proprietà o di

proprietà di parenti, rimane grave il problema del 20% che vive in affitto, circa un quinto della popolazione totale (12 milioni di persone). Il 4,5% è assolutamente insufficiente a soddisfare il fabbisogno di edilizia sociale e convenzionata, considerato il livello degli affitti, soprattutto nelle grandi concentrazioni urbane. La ricerca indica il metodo nuovo che si diffonde in Europa per superare l'emergenza. Si tratta di politiche contrattate per l'acquisizione e la realizzazione di edifici con il contributo economico pubblico per agevolare l'affitto o l'acquisto della prima casa.

La ricerca che presentiamo è stata commissionata dalla CISL e dal Siset della Lombardia al Dipartimento di Architettura e Pianificazione (DiAP) del Politecnico di Milano ed è stata realizzata in cinque Province lombarde (Bergamo, Brescia, Como, Milano, Pavia)





Il fabbisogno reale di abitazioni al 2018

La proiezione del fabbisogno di case nei prossimi anni (la ricerca si ferma al 2018) evidenzia una volta di più l'urgenza generata dall'edilizia sociale.

Nella Provincia di Brescia ci sarebbe bisogno di altri 134.358 vani.

Il fabbisogno dell'edilizia libera invece risulta inesistente, anzi, in tutte le Province della Lombardia esisterebbe un clamoroso *surplus* di produzione di edilizia libera. Solo Brescia avrebbe un *surplus* di 107.081 vani.

Il fabbisogno forte e crescente dal 2008 al 2018 riguarda dunque l'edilizia sociale intesa come Edilizia Pubblica Residenziale (ERP) o edilizia realizzata da privati e ceduta all'Amministrazione pubblica da destinare all'affitto.

La domanda di abitazioni sociali proviene per circa il 40% da cittadini stranieri che risiedono o sono presenti nella città. Riguardo ad una domanda così rilevante è necessario innanzitutto chiedersi – scrivono gli estensori della ricerca - se la legislazione nazionale e le norme regionali siano in grado di offrire risposte adeguate o se invece siano fortemente penalizzanti nei confronti dei cittadini stranieri.

Nuove povertà si affacciano poi sulla scena della città: anziani soli, disoccupati, cassintegrati. Inoltre esiste la domanda fisiologica generata da matrimoni, nuove unioni e convivenze, che rappresenta un ulteriore aspetto cui rispondere in *primis* con l'edilizia sociale e convenzionata e solo parzialmente con l'edilizia libera.

L'*housing* sociale può rispondere in parte

alla domanda di edilizia convenzionata e solo molto marginalmente a quella di edilizia sociale anche perché la sua realizzazione è indissolubilmente legata al decollo di iniziative edilizie private sempre più connesse alle sorti, quanto mai incerte, del mercato (tab. 1).

A fronte di queste esigenze, la ricerca evidenzia una tipologia di offerta rovesciata rispetto alla domanda proiettata nei prossimi anni (tab. 2). Dalla ricerca esce dunque l'indicazione a costruire complessivamente molto meno e a ribaltare i caratteri dei nuovi quartieri, incrementando fortemente la presenza di edilizia sociale e convenzionata.

Occorre un riequilibrio anche nella natura stessa degli interventi di edilizia residenziale – dicono i ricercatori – dando la preferenza al recupero di aree abbandonate, come ad esempio quelle ex industriali, per contenere al massimo il consumo di suolo.

Contemporaneamente occorre creare strumenti, anche legislativi, per convincere le proprietà a locare le consistenti quote di sfitto, fenomeno tipicamente italiano.

La ricerca si conclude con una considerazione che ha una valenza anche culturale: è necessario rimettere in campo principi basilari come accoglienza, solidarietà, integrazione per disegnare la città in un modo nuovo, attrezzandola per procedere nella sfida posta dai processi mondiali della globalizzazione, delle grandi migrazioni e dello sviluppo sostenibile.

Tab. 1 - Proiezioni al 2018	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Fabbisogno al 2018 di edilizia sociale	24.155 vani	134.358 vani
Fabbisogno al 2018 di edilizia convenzionata	7.692 vani	37.690 vani
Eccesso al 2018 di edilizia libera	5.460 vani	107.081 vani

Tab. 2 - Proiezioni al 2018	Comune di Brescia	
Offerta 2009-2018 edilizia sociale	1,80%	253 vani
Offerta 2009-2018 di edilizia convenzionata	34,45%	4.822 vani
Offerta 2009-2018 di edilizia libera	63,75%	8.922 vani