

*Le ragioni della contrarietà alla demolizione*

## La vicenda delle torri di San Polo

**Claudio Bragaglio**

La questione delle Torri di S. Polo e del loro eventuale abbattimento presenta problematiche molto complesse di carattere sociale, urbanistico ed ambientale, che rinviano più in generale al modo di affrontare la crisi profonda delle periferie urbane. Ma, non ultime, anche problematiche di natura politica, se si considera la presa di posizione del centro destra sulla necessità di segnare una forte discontinuità rispetto alle scelte urbanistiche operate da Luigi Bazoli e da Leonardo Benevolo negli anni '70.

Tale discontinuità – soprattutto per la Lega – assume anche il profilo di una decisione politica ed ideologica che rinvia a ciò che le Torri di S. Polo sono diventate, ovvero un problema sociale collegato alla numerosa presenza di famiglie extracomunitarie, oltre che alle problematiche della sicurezza.

Ma l'abbattimento delle Torri non rappresenta certo il modo più corretto per risolvere tali questioni. È una scelta che porta dentro di sé “il germe radicale del distruzionismo”, ov-

vero la ricerca di una soluzione sommaria neppure dei problemi sociali, quanto piuttosto della loro “visibilità”. Una tale impostazione, in realtà, è destinata a peggiorare la situazione trasferendo negli altri quartieri, e in tutta la loro gravità, i numerosi nodi irrisolti, con possibili effetti moltiplicatori. In particolare nel vicino quartiere di Sanpolino, che registra in modo allarmato le decisioni assunte dalla Giunta Paroli.

Voci autorevoli – da Renzo Piano a Vittorio Gregotti – sostengono che nella sfida del futuro, rappresentata proprio dalla riqualificazione delle periferie, l'intervento di distruzione “è solo un grido di impotenza”, mentre “la vera scommessa sta nel trasformare e non nel demolire”.

È del tutto evidente che ci troviamo di fronte ad un passaggio molto rischioso per la vita amministrativa, per il modo stesso come la città si misura con la propria trasformazione, per il possibile imporsi di una logica di interessi economici e speculativi in grado di condizionare pesan-

temente le scelte della nuova Loggia. Mentre sempre più allarmanti giungono anche i segnali politici più generali che la Giunta di centro destra, fortemente condizionata dalla Lega, sta lanciando all'intera città su tematiche riguardanti il disagio sociale e le politiche di integrazione.

Per quanto riguarda la questione delle Torri non ho mai nascosto il fatto di condividere le obiezioni espresse dall'arch. Benevolo e la mia netta contrarietà alle decisioni assunte dalla Giunta Paroli.

In primo luogo va rilevato che la situazione delle due Torri è effettivamente critica e non è certo su questo punto di valutazione che vi possono essere differenze sostanziali. Infatti, proprio sulla base di questa consapevolezza la Giunta Corsini aveva avviato per tempo, con l'Aler e la Regione Lombardia, le procedure per un Contratto di Quartiere al fine di risolvere alla radice tale questione sociale, proponendo un intervento anche di ristrutturazione edilizia.

La nuova Giunta, con una scelta improvvisata ed irresponsabile, ha radicalmente modificato tale proposta, che nel frattempo era stata formalizzata con la presentazione alla Regione di una "Manifestazione di Interesse", elaborata e sottoscritta anche dall'Aler.

Nel rovesciamento dell'impostazione si sono potuti registrare anche passaggi particolarmente gravi in quanto vi è stata un'evidente scorrettezza istituzionale per le modalità stesse che sono state seguite nel definire il

nuovo percorso. Cammin facendo, infatti, si sono registrate determinazioni che hanno introdotto rilevanti cambiamenti, senza che i Consiglieri di maggioranza e neppure – ritengo – lo stesso Assessore alla Casa se ne avvedessero. Al punto che anche la documentazione agli atti delle Commissioni registrava, su parti sostanziali, continui cambiamenti nell'affannosa rincorsa alle obiezioni politiche e di legittimità messe in campo dall'opposizione.

L'accesso alla documentazione – che nei giorni successivi alle riunioni di Commissione è stata depositata in Regione – su disposizione del Direttore Generale, per alcune settimane è stato impedito all'opposizione. Ci siamo così trovati di fronte ad una inquietante opacità di comportamento da parte del Segretario Generale e della Presidente del Consiglio, oltre che al silenzio del Sindaco. Un *vulnus* di particolare gravità, senza precedenti nella storia del nostro Consiglio, dovuto ad una mancanza di trasparenza ed alla negazione di un diritto dei Consiglieri Comunali. Nella seduta del Consiglio Comunale del 21 luglio 2008, in risposta ad una interpellanza del PD riguardante proprio il tema delle Torri, l'Assessore alla Casa non aveva fatto alcun cenno alla decisione dell'abbattimento delle stesse, nascondendo al Consiglio una decisione già assunta. A distanza di pochi giorni, il 26 luglio, la Giunta rendeva pubblica tale decisione, senza che le Commissioni, il Consiglio Comunale e la Circoscrizione fossero minimamente informa-

## D O S S I E R

ti. E neppure risulta siano stati coinvolti gli Assessorati dell'Urbanistica e dei Servizi Sociali, in una gestione censurabile promossa dalla Direzione Generale, all'insaputa di gran parte della stessa Giunta.

Non a caso si sono manifestate posizioni contraddittorie. Si pensi che, il giorno stesso della Conferenza stampa in cui il Sindaco ha annunciato l'abbattimento, e prima di essere esonerato dalla responsabilità di "registra trasversale", l'Assessore ai Lavori pubblici stilava un comunicato in cui dichiarava che "si sono valutate numerose modalità di intervento tecnico per la riqualificazione della Torre Tintoretto e del quartiere, dalle quali non sono state escluse quelle più radicali di parziale o integrale demolizione dei corpi di fabbrica". Una formulazione analoga, e di tenore prudentiale, verrà riproposta successivamente anche nella "Variazione alla Relazione previsionale e programmatica", dove l'abbattimento viene considerato come una "possibilità" da valutarsi in base ad un confronto tra opzioni diverse.

Ma alla fine si impone il *diktat* leghista. Un vero confronto che esaminasse le diverse soluzioni, tra cui anche l'ipotesi prospettata dalla Giunta Corsini non è mai stato effettuato in alcuna sede istituzionale. Al punto che i nuovi Consiglieri ancora oggi ignorano il progetto in base al quale la Giunta Corsini e l'Aler di Brescia, in data 30 ottobre 2007, hanno avanzato la proposta di ristrutturazione, nell'ambito di una proposta molto complessa di riqualificazione ur-

banata, edilizia e sociale, indirizzata alla Regione, che riguardava anche interventi del Comune nel Quartiere del Carmine e della Congrega Apostolica nel quartiere Mazzucchelli. Per le Torri di S.Polo è promotore insieme al Comune anche l'Aler che però, con una certa disinvoltura, sulle Torri è riuscito ad inanellare ben tre diverse proposte: la vendita alla Provincia per la costruzione della propria sede, la ristrutturazione, l'abbattimento.

### Una difficile situazione sociale ed abitativa.

La "Manifestazione di interesse", predisposta per la Regione dall'Assessorato alla Casa della Giunta Corsini, è stata accompagnata da un'analisi approfondita delle condizioni sociali e demografiche, nonché del quadro ambientale, edilizio ed abitativo delle due Torri. Anche da queste analisi usciva confermato il livello di criticità che è stato alla base della richiesta del Contratto di Quartiere, avanzata dalla Giunta Corsini.

Una criticità dovuta a molteplici fattori, tra cui: la difficile integrazione sociale ed interetnica, la presenza di atti di vandalismo e di irresponsabili comportamenti lesivi d'una civile convivenza di vicinato che, in particolare, riguardava alcune decine di nuclei familiari.

Per quanto poi riguarda il contesto sono stati evidenziati ulteriori aspetti negativi riguardanti la concentrazione di tipologie residenziali esclusivamente a canone sociale, nonché il

fallimento della promozione di attività commerciali di prossimità ai piedi dell'edificio.

La proposta progettuale della Giunta Corsini era finalizzata, oltre che al recupero architettonico, tipologico e strutturale dei due corpi di fabbrica – uno di proprietà comunale e l'altro di proprietà Aler, realizzati a metà degli anni '80 – anche al recupero funzionale e sociale dei diversi spazi di contesto urbano, limitrofi alle due Case Alte, come peraltro prevede la normativa dei "Contratti di Quartiere". La priorità dell'intervento in ogni caso riguardava la soluzione della problematica sociale mentre le scelte edilizie dovevano risultare funzionali a tale prospettiva e, quindi, rappresentare una variabile dipendente da essa. E non viceversa.

La scelta di un recupero socialmente ed urbanisticamente integrato, così come era stato ipotizzato, risultava favorito anche dal fatto che nella zona, con il nuovo insediamento di Sanpolino, distante alcune centinaia di metri, e la costruzione della linea del Metropolitana, con relativa stazione nelle adiacenze delle Torri e la sistemazione viabilistica di contesto, veniva offerta una straordinaria opportunità di promuovere una qualificata rimodulazione territoriale e sociale.

Un aspetto su cui opportunamente è stata richiamata l'attenzione riguarda la diversità esistente tra le due Torri ad est, Tintoretto e Cimabue, e le altre tre Torri collocate nella zona ovest dell'insediamento di S. Polo. Queste ultime, infatti, sono suddivise verticalmente in tre parti, costi-

tuite all'incirca da 50 nuclei familiari ciascuna, con una distinta organizzazione di servizi e di attività di vicinato condominiale. Le altre due Torri ad est, viceversa, sono caratterizzate da una problematica e pesante unitarietà, con un unico corpo di scala e vano ascensori per l'accesso agli alloggi. Di conseguenza la dimensione di vita comune risulta sovraccaricata, di difficile gestione, con una moltiplicazione di problematiche sia sul piano dei rapporti di vicinato che nella organizzazione dei servizi e degli spazi comuni.

Nel corso del tempo si sono così sommati esponenzialmente vari fattori che hanno contribuito ad alimentare una convivenza sempre più difficoltosa che ha innestato un processo involutivo. Tutto ciò ha determinato un progressivo allontanamento di famiglie "stabili e normali" che rappresentavano un punto di mediazione e di riferimento positivo nella complessa realtà condominiale. A queste famiglie sono poi subentrati nuclei con crescenti criticità sotto il profilo sociale, lavorativo e comportamentale, spesso anche di legalità. Il degrado, quindi, non è attribuibile di per sé, come si è erroneamente sostenuto, alla "verticalità" di un insediamento, quanto piuttosto all'eccesso di dimensionamento e di concentrazione di situazioni problematiche che ha prodotto un sovraccarico di tensioni, di conflitti e di comportamenti a rischio. Un dimensionamento di circa 200 alloggi, con esclusiva tipologia a canone sociale, ha avuto un effetto moltiplicativo di

## DOSSIER

tutte le difficili problematiche sociali, manutentive e gestionali. Ed ha finito per caratterizzarsi come uno spazio abitativo vissuto sempre più da nuclei familiari con maggior disagio, a crescente connotazione etnica, privi d'ogni alternativa abitativa.

L'Ufficio Statistica del Comune ha documentato con precisione i vari fattori di problematicità presenti nel decennio 1995–2005. Il movimento in ingresso ed in uscita che ha interessato le Torri, sia per effetto delle decisioni degli enti gestori che della normativa regionale di assegnazione, è risultato particolarmente elevato ed ha coinvolto la metà delle famiglie residenti. Rispetto ad altre zone limitrofe, nelle Torri è entrato in proporzione un numero maggiore di famiglie estese, o con più nuclei. Per quanto poi riguarda la cittadinanza l'analisi mette in rilievo l'impatto dei nuovi fenomeni di immigrazione. Mentre solo il 5% delle famiglie uscite era di cittadinanza straniera, tra le famiglie subentrate nel decennio la componente straniera ha raggiunto il 28 % e di queste la metà ha trovato residenza nelle Torri.

In base ai dati dell'Ufficio Statistico, aggiornati al 2007, emerge che gli stranieri residenti nelle due Torri sono il 42,4 %, contro un dato medio della città di Brescia del 14% e nel Quartiere di S. Polo del 10%, con una netta prevalenza di cittadini africani, pari al 59%.

Si tenga inoltre presente che l'eccesso di mobilità delle famiglie residenti impedisce il formarsi di una identificazione con lo spazio abitativo e

comunitario, con il conseguente accentuarsi dell'incuria degli spazi, sia propri che comuni, e la crescita di un disagio abitativo.

Nel corso degli anni si è venuta così accrescendo la frattura con gli altri abitanti delle case a schiera e delle palazzine, che nel complesso si ritrovano positivamente inseriti in un quartiere che dispone di una elevata dotazione di servizi e di una buona qualità abitativa.

Anche la difformità di composizione sociale si è andata accentuando rispetto all'insieme del Quartiere. La presenza di diplomati e laureati raggiunge il 35% nelle vicine case a schiera, contro il 10% delle Torri. Molto problematico risulta l'effetto prodotto dai criteri di selezione per l'edilizia residenziale pubblica che riflette anche le difficili condizioni lavorative e di reddito. Infatti vi è un'ampia presenza di categorie non professionali: famiglie con la persona di riferimento occupata sono circa il 35% ed i senza lavoro il 10%. Mentre le famiglie con persona di riferimento inabile al lavoro vanno dal 7% della Torre Cimabue al 35% della Tintoretto.

Si registra inoltre una situazione eterogenea nelle tipologie familiari. Le famiglie monopersonali sono il 47%, mentre le famiglie allargate raggiungono una media di circa 15%. Molto diffusa è la situazione critica di famiglie con separazioni di coppia, mentre il numero di famiglie con figli arriva soltanto al 44%. Anche in questo caso si riflette negativamente la

logica del bando regionale per l'ERP che alla luce delle nuove dinamiche demografiche e sociali andrebbe radicalmente ripensata.

La qualità della vita di queste famiglie è dunque molto problematica, con tensioni interne al corpo di fabbrica, con esasperazioni dovute al venir meno di elementari regole di senso civico, con problemi di sicurezza e di attività illegali.

La contraddizione si manifesta, dunque, tra uso dei servizi e qualità dello spazio comune che risultano molto critici e le tipologie alloggiative dei singoli appartamenti che, viceversa, non presentano particolari problemi, registrano sistemazioni soddisfacenti, con caratteri innovativi dal punto di vista impiantistico, gestionale e prestazionale.

In particolare, la criticità dell'organizzazione degli spazi comuni è dovuta agli ingressi degli alloggi, posti su di un unico corridoio per piano, e all'esistenza di un unico punto scala, dotato di servizi inadeguati. Infatti vi è una sola localizzazione per i quattro ascensori, che sono di piccole dimensioni, per una utenza media elevata di circa 600 persone, mentre manca un montacarichi di servizio. Il che rende difficili le operazioni di trasloco, oltre che la gestione di varie problematiche, tra cui l'emergenza sanitaria del trasporto delle persone.

Tutto ciò comporta rilevanti problemi di convivenza relazionale ed una pesante invasività per ogni intervento manutentivo. Gli stessi interventi effettuati nel corso degli anni, con il

ricorso al portierato sociale, all'attività del Centro diurno per anziani e dell'Associazionismo, agli interventi di manutenzione e di contrasto per gli atti di vandalismo, hanno dato risultati positivi, ma insufficienti.

### **La "Manifestazione di Interesse" proposta dalla Giunta Corsini.**

Considerata la situazione particolarmente critica la Giunta Corsini ha formulato una proposta di ristrutturazione e di riqualificazione dell'edificio, scartando l'ipotesi dell'abbattimento, in quanto la problematica investe non tanto la struttura edilizia quanto piuttosto una complessa questione sociale.

Con la consapevolezza che, verificata una prima disponibilità della Regione, la definizione del cammino avrebbe richiesto l'apertura del più ampio processo di "democrazia partecipativa", sia sul piano del "concorso di idee" che della necessaria partecipazione civica per definire e costruire un progetto complesso, destinato a riqualificare non solo le Torri, ma una parte significativa del quartiere di S. Polo.

Le idee guida iniziali si sono sviluppate su alcuni piani.

In primo luogo si è posto il problema di promuovere un diverso processo di integrazione sociale dei nuclei familiari favorendo una rimodulazione della loro collocazione territoriale, avvalendosi in parte delle stesse Torri ristrutturate e riqualificate, ma utilizzando anche le disponibilità presenti nell'ampio patrimonio abitativo comunale, in modo puntiforme e non concentrato.

## D O S S I E R

In secondo luogo, accogliendo l'impostazione positiva del Contratto di Quartiere che opera su diversi assi (sociale, sicurezza, attività commerciali e produttive di vicinato), promuovere le diverse forme di accompagnamento e di integrazione sociale, avvalendosi di Organizzazioni sociali ed imprenditoriali e costituendo una Associazione temporanea di scopo.

In terzo luogo, per quanto riguarda l'edificio, superando una destinazione d'uso unicamente rivolta all'abitazione con canone sociale in modo da prevedere una spiccata diversificazione della composizione sociale dell'inquilinato. L'obiettivo era quello di promuovere *mixité urbanistica e sociale*, rendendo possibile l'accesso alla residenza pubblica a giovani coppie e a famiglie di reddito medio, con un canone moderato, quindi più alto del canone sociale, favorendo così una diversificazione sociale delle famiglie. In particolare si riteneva auspicabile, considerata la vicinanza della stazione della metropolitana, prevedere alloggi anche per studenti universitari. L'obiettivo della *mixité* andava in ogni caso perseguito prevedendo diversificazioni d'uso anche di tipo multifunzionale, quindi con destinazione d'uso non solo di tipo abitativo. Era questo, peraltro, un indirizzo di fondo della politica abitativa dell'Assessorato alla Casa volto a costruire un "civismo comunitario" in cui il sistema abitativo non è una "sequenza di non luoghi", per riprendere l'efficace immagine di Marc Augé, ma supera l'idea del ghetto abitativo e dell'anonimato urbano per

diventare parte integrante di una rete multifunzionale di attività, servizi, spazi, associazionismo e vita civica. Ed in particolare per le nuove Torri la sfida della ricucitura di un rapporto con la realtà più diffusa del quartiere, oggi molto critico.

Per quanto riguarda, infine, la modalità di intervento edilizio alcune ipotesi di lavoro illustrate in Regione ed esaminate sulla base di progettazioni di massima predisposte dall'Aler di Brescia, avrebbero dovuto prevedere, oltre alla ristrutturazione degli alloggi, anche l'aggiunta laterale esterna alle Torri di due ulteriori accessi con ascensori. Una scelta, questa, decisiva al fine di ottenere una suddivisione verticale dell'edificio in tre diverse parti, tra loro autonome anche per quanto riguarda gli accessi e le modalità di organizzazione interna, di circa 60 alloggi ciascuna.

In fase di valutazione anche altre ipotesi sono state considerate praticabili, tra queste una modalità di organizzazione degli spazi interni con suddivisioni non in senso verticale, ma bensì orizzontale, con l'assegnazione di interi piani a varie destinazioni d'uso, diverse dall'abitazione a canone sociale.

In ogni caso si intendeva promuovere un intervento di cambiamento in particolare degli spazi comuni operando sul numero degli accessi, sugli spazi di percorrenza e di relazione, sulla differenziazione dei blocchi degli ascensori. Un'operazione dal contenuto edilizio ed impiantistico promossa "nella consapevolezza – così si afferma nel Documento accompagnatorio della

Manifestazione di Interesse – che la situazione descritta dovrà necessariamente passare attraverso una completa diversificazione, sia sociale che funzionale, dovendosi raggiungere un completo mix tra residenti, operatori, servizi, tipologie alloggiative, gerarchie degli spazi, accessibilità”.

La soluzione tecnica, espressa in prima istanza solo in forma indicativa per poter avviare il Contratto di Quartiere, avrebbe dovuto poi essere successivamente approfondita attraverso la partecipazione democratica dei cittadini, del mondo della cultura, dell'Università e delle professioni. Ben consapevoli di possibili e sostanziali varianti in fase di realizzazione del processo attuativo, come peraltro previsto dalla normativa del Contratto di Quartiere.

L'intervento prevedeva un preciso impiego di risorse per la ristrutturazione degli alloggi e dei due edifici e la messa a disposizione di circa 400 alloggi qua-

litativamente ristrutturati, ma non certo la loro demolizione. A questo si accompagnava un ampliamento del numero di alloggi che, in base alla normativa PRG vigente nell'area, corredata da una necessaria variante di completamento allo stesso PRG, rendeva possibile una capacità edificatoria di circa il 10%. Quindi ulteriori 60 alloggi, anche se di dimensioni più contenute.

Una riqualificazione, che si proponga di modificare il contesto con una significativa trasformazione della tipologia abitativa e della composizione sociale, renderebbe possibile anche un'utilizzazione più conveniente degli spazi commerciali ai piedi della Torri, che in passato non si era dimostrata praticabile.

I dati economici previsti dal progetto dalla Giunta Corsini e dall'Aler per la ristrutturazione delle due Torri e la riqualificazione urbana e sociale sono i seguenti:

Superficie residenziale delle due Torri	44.600,00 mq
Superficie "piastre" a terra	13.000,00 mq
Superficie complessiva attuale	57.000,00 mq
Superficie complessiva incrementata 10% della superficie esistente e consentita dal PRG	63.300,00 mq
<b>Costo per la riqualificazione edilizia delle Torri</b>	<b>€ 20.000 000,00</b>
Costo per la nuova costruzione aggiuntiva	8.000 000,00
Parcheggi	2.000 000,00
<b>Costo complessivo intervento edilizio (ristrutturazione, nuova edificazione, parcheggi)</b>	<b>30.000 000,00</b>
Per Interventi sociali	1.500 000,00
Per Sicurezza	2.000 000,00
Per Attività economiche	1.000 000,00
Per Ambiente ed Energia	1.500 000,00
<b>Costo complessivo dell'intervento edilizio e sociale</b>	<b>36.000 000,00</b>



## D O S S I E R

I costi previsti di 36 milioni di euro per la ristrutturazione di entrambe le Torri ed un incremento di circa 60 nuovi alloggi, con riferimento alla singola Torre possono essere suddivisi a metà, considerando la sostanziale identità di ciascun intervento.

### **La proposta della Giunta Paroli.**

Con la nuova proposta si prevede la demolizione delle due Torri a cominciare dalla Torre Tintoretto dell'Aler, ed il trasferimento dei residenti negli alloggi ERP del Comune e dell'Aler. Si prevede, con riferimento all'operazione riguardante la sola prima Torre, la realizzazione di 230 nuovi alloggi ERP – così risulta scritto nel documento della Giunta Paroli – con un incremento di 35 alloggi rispetto ai 195 attuali della Torre Tintoretto (+17,9%) realizzando nuovi corpi di fabbrica nel sito della torre per 80 alloggi ed altri 150 alloggi nei piani di zona e in altri contesti abitativi della città”; viene prevista, inoltre, la realizzazione di una piattaforma commerciale nel sito della “Tintoretto” di circa 1500 mq. Questa affermazione risulta volutamente approssimativa perché in realtà cerca di nascondere la verità dei fatti. Ovvero che queste cifre sui nuovi alloggi possono essere conseguite solo attingendo ad ulteriori risorse regionali e nazionali, ben oltre quindi lo stanziamento previsto dal Contratto di Quartiere. O ricorrendo ad espedienti numerici di basso profilo.

Va inoltre segnalato che con la proposta Paroli il carattere originario del

Contratto di Quartiere, che prevedeva l'unitarietà dell'intervento su entrambe le Torri, viene spezzato. Tale scelta rende così di difficile lettura la proposta che continuamente oscilla tra il progetto integrato della Giunta Corsini ed il ridimensionamento dell'intervento alla sola Torre Tintoretto, deciso dalla Giunta Paroli, mentre si limita a rinviare ad un successivo Contratto la questione della Torre Cimabue.

Ma le scelte di spezzare il carattere integrato del Contratto di Quartiere attiene non tanto ai criteri, peraltro ovvi, di un cronogramma esecutivo che si sviluppa per fasi diverse, ma alla difficoltà dell'attuale Giunta di rendere esplicito l'intero piano di predisposizione e finanziamento degli alloggi che devono rimpiazzare i 400 demoliti. Rimane quindi nella totale incertezza il problema del futuro reperimento di risorse proprie e regionali, aggravato dal fatto che non può limitarsi alle eventuali risorse di un nuovo Contratto di Quartiere, in quanto anche tali risorse saranno del tutto insufficienti per rimpiazzare con nuovi alloggi quelli della Torre Cimabue che verranno demoliti.

La proposta Paroli prevede quindi per ora l'operazione “Tintoretto”, ma lascia totalmente all'oscuro il problema del reperimento degli alloggi e delle risorse per la “Cimabue”, limitandosi a rinviare il problema.

Nell'elenco dettagliato presentato in Commissione Consiliare il 2 settembre c.a. – e che risulta a verbale – figurano interventi già realizzati dalla Giunta

Corsini, o in fase di realizzazione e progettazione, sia nella zona di Sanpolino che in varie altre zone della città; tra questi: Lascito Arvedi, via Verona, Folzano, Verziano, via Fiorentini e altri. In una pubblicazione predisposta dall'Assessorato alla Casa della precedente Giunta sono elencati nel dettaglio gli alloggi in fase di realizzazione e di progettazione previsti per far fronte alla domanda di edilizia residenziale pubblica dei prossimi anni.

Dal raffronto con la documentazione emerge la coincidenza tra i vari interventi previsti dalla Giunta Corsini per l'ERP e gli edifici che ora verrebbero dirottati per far fronte all'esigenza di rimpiazzare i 400 alloggi che con la demolizione verrebbero meno. Tali interventi stanno dentro piani di realizzazione che hanno avuto fonti di finanziamento che non riguardano il Contratto di Quartiere e la cui costruzione è già stata in gran parte realizzata dalla precedente Amministrazione.

Dal documento presentato in Commissione emerge chiaramente che 244 alloggi vengono reperiti a Sanpolino (Alloggi Aler, Comune, lascito Arvedi e via Fiorentini). Quindi, in base alla prima proposta formulata dalla Giunta Paroli, si rischia di trasferire a Sanpolino più della metà della popolazione delle due Torri (630 su 1026 persone).

Tutti questi alloggi – in grande parte realizzati con qualificate scelte urbanistiche promosse dall'assessore Mario Venturini – potrebbero servire eventualmente a risolvere il grave problema che si apre con la scom-

parsa di 400 alloggi abbattuti, ma nel contempo si produrrà l'effetto perverso di bloccare per un lungo periodo di tempo l'accesso alla casa per buona parte di quelle 2700 famiglie che sono da anni in lista d'attesa. È del tutto evidente che così impostata questa decisione non può che determinare una lesione di interessi legittimi per queste famiglie, e quindi anche la condizione di una possibile iniziativa di tutela in sede di giurisdizione amministrativa.

Nella prima proposta della Giunta Paroli l'incremento degli alloggi veniva realizzato utilizzando alloggi già decisi e costruiti, ma con finalità diverse rispetto a quelle di una sistemazione degli abitanti delle due Torri. Si tratta, quindi, di alloggi che nulla avrebbero a che fare con il Contratto di Quartiere.

Smascherato dal centro sinistra il tentativo di utilizzare gli alloggi fatti costruire dalla precedente Amministrazione per coprire la demolizione dei 400 alloggi decisa dalla Giunta Paroli, si cambiano le carte in tavola ed alla Commissione del 9 settembre viene presentata una nuova proposta. Essa però è volutamente incompleta, contraddittoria, e si riferisce alla sola Tintoretto, mentre l'Assessore alla Casa cerca maldestramente, ricorrendo con disinvoltura ad un qualche trucco contabile, di celare la verità dei fatti.

Nella nuova proposta, l'elenco dei nuovi immobili i limita a considerare i 20 alloggi del PdZ di Folzano, i 40 alloggi del PdZ di Sanpolino, gli 80 alloggi nel sito di demolizione della Tintoretto.

## D O S S I E R

In realtà di fronte alle forti obiezioni anche del quartiere di Sanpolino, che rischia di venir coinvolto con ben 244 alloggi per entrambe le Torri, si è cercato di distorcere la verità.. Non riuscendovi, però. Infatti, mentre in una parte del documento si fa riferimento ai “40 alloggi” di Sanpolino, poco più avanti è rimasta la precedente formulazione, ovvero che Sanpolino per la sola Tintoretto “accoglierà anche un centinaio di nuclei trasferiti”. Quindi a Sanpolino per la Tintoretto abbattuta non già i 40 ipotizzati, ma i 100 alloggi che rifanno capolino a poche pagine di distanza nello stesso documento! La considerazione da riprendere concerne ancora la corretta applicazione della normativa, sia nazionale che regionale, sui Contratti di quartiere, che prevede come necessario un incremento quantitativo del numero di alloggi. Tale condizione di legge, a seguito dell’abbattimento di 400 alloggi, non può essere in alcun modo realizzato se non incrementando a dismisura la dotazione finanziaria del Contratto di Quartiere o utilizzando alloggi già costruiti o finanziati con altre modalità. In ogni caso al di fuori dal binario previsto dalla legge. Un problema che non può essere aggirato con un espediente, come tenta di fare la Giunta Paroli, che è quello di far lievitare il numero degli alloggi, ridimensionando drasticamente la metratura per tutti i 230 nuovi alloggi a soli 50mq. ciascuno.

Anche su questo passaggio ci si trova di fronte ad una obiezione di le-

gittimità interpretativa ed applicativa della legge. Obiezione, anche questa, meritevole di una valutazione in sede di giurisdizione amministrativa.

L’incremento del 17.8% degli alloggi, che risulta dalla documentazione, fa anch’esso parte del corredo dei trucchi contabili. Esso comprende alloggi del Comune – 92, per la precisione – già esistenti, che non sono dovuti alla realizzazione del Contratto di Quartiere, in quanto sono alloggi la cui ristrutturazione era stata pensata e decisa dalla precedente Giunta per far fronte al bisogno abitativo già ampio della graduatoria ordinaria, ed in particolare per i piccoli nuclei familiari. Che tra l’altro sono in testa di lista, ma che non trovano case della metratura adatta.

In altri termini sono 92 alloggi che verranno sottratti alle famiglie in attesa da anni in graduatoria. Se nell’ipotesi considerata per la Tintoretto, di fronte alle obiezioni dell’opposizione consiliare, si è voluto tentare di ridimensionare il problema intervenendo sulla ristrutturazione di edifici comunali esistenti, ciò significa che il problema si presenterà aggravato con l’operazione della Cimabue, perché esauriti gli espedienti non vi sarà altra alternativa che il ricorso al nuovo patrimonio abitativo. Esattamente come indicato dal documento consegnato alla Commissione il 2 settembre.

Dopo che si è negata ai Consiglieri la documentazione, dopo le disinvolute variazioni di proposte sugli alloggi,

dopo che i costi per l'abbattimento e lo smaltimento delle macerie sono passati da 3 milioni ad un solo milione di euro, dopo che ai piedi della Torre abbattuta lo stesso progetto architettonico riesce a prevedere, per gli abitanti della Tintoretto, in una prima versione 48 alloggi e in una seconda versione 80 alloggi, è difficile dar credito, anche minimo, alla serietà ed alla affidabilità amministrativa di questa Giunta.

Non risulta chiaro se gli Assessori siano consapevoli delle implicazioni di questi difficili passaggi, sia sul piano urbanistico, che economico e sociale, sapendo che una gestione non adeguata di tali operazioni è destinata a produrre laceranti tensioni sociali. Non ultimo, si evidenzia anche un problema riguardante la necessità di contemperare e di bilanciare i diversi interessi in campo e di far fronte ad una responsabilità amministrativa che investe direttamente coloro che dovrebbero esprimersi in sede di Consiglio Comunale a favore di una scelta che si rivelasse economicamente dannosa per gli interessi del Comune. Si tratta infatti dell'abbattimento di edifici senza che esista alcun presupposto di illegalità per quanto riguarda lo strumento urbanistico adottato, senza che esistano motivazioni di natura strutturale, fatiscenza, insicurezza od insalubrità. Si produrrebbe un danno patrimoniale immotivato, stante il fatto che non possono certo fare testo, in sede di giurisdizione contabile presso la Corte dei Conti, motivazioni di natura estetica, pure

echeggiate disinvoltamente sulla stampa.

Per quanto poi riguarda le motivazioni sociali, che potrebbero – con un qualche fondamento – far ritenere inadatta la struttura delle Torri per l'edilizia sociale, esse al massimo possono sollecitare una deliberazione regionale che le sottragga all'ERP, al fine di rendere possibile, per non dire obbligatoria, la loro alienazione, con le procedure di legge.

Ma non si può certo partire a testa bassa con "l'ideologia del tritolo", che senza alcun vantaggio né compensazione economica determinerebbe un danno pubblico di svariati milioni di euro. E del tutto risibile risulterebbe la motivazione di un abbattimento resosi indispensabile per dover costruire su quel sedime – e solo su quello – gli 80 alloggi previsti. Si dovrebbe a quel punto dimostrare alla Corte dei Conti che un così grave danno economico è giustificato in quanto in tutta Brescia, in particolare a S. Polo, non c'è in alternativa una sola area edificabile disponibile. Ma la possibilità dell'alienazione o di una diversa utilizzazione, per una sconosciuta scelta di natura ideologica, ancora una volta imposta dalla Lega, non è stata neppure valutata e tentata. E verrebbe addirittura esclusa, in linea di principio, la possibilità di una alienazione che consentirebbe al Comune ed all'Aler di poter ricavare risorse da poter reimpiegare nell'edilizia residenziale pubblica. Mi chiedo se la Regione Lombardia possa davvero accettare simili impo-

## D O S S I E R

stazioni che, applicate su scala regionale, dovrebbero prevedere, soprattutto nell'area milanese, l'abbattimento di numerose decine di edifici in situazioni ben peggiori.

L'assurdità di questa scelta deriva proprio dal fatto che si è di fronte ad edifici che hanno solo poco più di vent'anni e che non sono fatiscenti. E ad affermarlo è la stessa relazione stilata dalla Giunta Paroli, dove si dice che "strutturalmente le Torri sono senza dubbio immobili sani, realizzati a regola d'arte, con riferimento alla normativa antisismica e con coefficienti di sicurezza assolutamente rassicuranti". Ancora: "le componenti impiantistiche utilizzate erano per l'epoca innovative e, salvo alcune complessità dovute al periodo di realizzazione, non hanno evidenziato specifiche problematiche se non per

la vetustà (indicativamente 23 anni dalla costruzione)". Da cui discende che "da tali valutazioni è deducibile la possibilità di una ristrutturazione". Edifici sani, realizzati a regola d'arte, di soli 20 anni, con possibilità di ristrutturazione, sostiene Paroli. Per poi concludere: che comunque vanno distrutti!

**Raffronto tra i progetti. Paroli: 30% in più di costi, 60% in meno di risultati.** Può risultare utile un raffronto semplificato ed indicativo tra i due progetti, tenendo conto non soltanto del numero degli alloggi messi a disposizione, ma anche delle metrature complessive, in quanto la scelta della Giunta Paroli, come si è detto, è quella di operare con una metratura limitata a soli 50 mq. per alloggio.

	Giunta Corsini	Giunta Paroli
Costo complessivo del progetto per una Torre (comprensivo di edilizia, sociale e commerciale)	18.000.000 di euro	24.000.000 di euro
Costo edilizio per ristrutturazioni e nuovi alloggi	14.000.000 di euro	17.500.000 euro
Superficie residenziale e commerciale disponibile dopo l'intervento	31.650 mq.	13.000 mq.

Come si può riscontrare, l'operazione proposta dalla Giunta Paroli risulta significativamente più costosa (e le cifre sopra riportate dovrebbero essere raddoppiate se si considerano entrambe le Torri). La proposta Paroli, infatti, richiede

globalmente un 33% in più di risorse impegnate, ma ottiene la possibilità di utilizzare un 60% in meno di metrature per abitazioni e commerciale. Considerando anche possibili ridimensionamenti, dovuti ad una diversità di conteggio delle parti co-

muni, non ci si discosta molto da un 50% in meno rispetto all'ipotesi formulata dalla Giunta Corsini.

Un altro dato risulta significativo. Considerando il costo edilizio dell'edificato per metro quadro con la proposta Corsini l'importo è di 473 euro/mq., con la proposta Paroli è di 1346 euro/mq., quindi quasi il triplo. Infine è possibile esprimere, seppure indicativamente, un'ipotesi di costo medio "onnicomprensivo" per un appartamento di 50mq., depurato per entrambe le proposte dei costi delle aree e degli interventi commerciali ed artigianali, ma comprensivi oltre che dei costi edilizi anche di tutti gli interventi sociali di accompagnamento delle famiglie. Da questo raffronto riferito ai costi di residenzialità, sia edilizia che sociale, emerge che con la ristrutturazione proposta dalla Giunta Corsini il costo medio di residenzialità per un alloggio di 50 mq. è di 32.800 euro (656 al mq.), mentre con l'operazione Paroli, comprensiva dell'abbattimento degli alloggi della Torre, il costo è di 91 253 euro (1825 al mq.).

Insomma, da qualunque parte si affronti l'argomento osservando non solo le cifre globali, ma mettendo a raffronto il costo per mq. od il costo degli alloggi con le stesse misure, o il costo globale (edilizia e interventi sociali) l'operazione Paroli costa alla collettività sempre tre volte di più. D'altronde, risulta evidente come nel distruggere una superficie abitativa residenziale e commerciale di una Torre, pari a 28.800 mq. non pos-

sa che risentire in modo drasticamente pesante la quadratura dei conti generali.

A maggior ragione se si pensa di replicare con la seconda Torre, demolendo quasi 60.000 mq. di superficie costruita, sapendo che in ogni caso il costo di una ristrutturazione è circa un terzo rispetto al nuovo edificato. E i conti non possono tornare neppure per il numero degli alloggi in quanto con la proposta Paroli i 92 alloggi da mettere a disposizione dei residenti della Torre Tintoretto, e che sono conteggiati come un incremento numerico, in realtà sono già di proprietà del Comune ed essi verranno sì ristrutturati, ma anche sottratti alle famiglie che sono in lista di attesa.

Ci si deve chiedere se sia giusto gettare al vento una tale quantità di risorse perché il centro destra vuol dare un segno forte di discontinuità con la politica urbanistica degli anni '70, o perché nella Lega è scattato il riflesso di un cortocircuito pavloviano tra extracomunitari e sicurezza, a cui reagire "simbolicamente" con le cariche di esplosivo.

Sono questi alcuni motivi di riflessione, che mi auguro possano suggerire anche al centro destra bresciano un ragionevole "ritorno al Programma". Al suo Programma, s'intende, che ancora fresco di stampa e di voti non prevede nulla di tutto ciò che sulla vicenda delle Torri di S. Polo, la Giunta Paroli vorrebbe – con costi spropositati, in una fase di crisi economica – imporre alla città.

