

Conferenza stampa su demolizione torre Tintoretto (Brescia san Polo) e contratto di quartiere.  
27 gennaio 2011  
TRACCIA PER I GIORNALI

### **Il contesto bresciano (vedi documento graduatorie)**

La condizione di crisi perdurante colpisce soprattutto, e non solo, gli strati popolari della popolazione. Pensionati, disoccupati, cassaintegrati, giovani precari, lavoratori autonomi di piccolo commercio e piccolo artigianato, soggetti che tradizionalmente ritroviamo nella graduatorie di richiesta di casa popolare, si sommano a giovani coppie e single. Lo "spaccato" di questa realtà è facilmente verificabile consultando le graduatorie di assegnazione di case popolari nel comune di Brescia ( **2295 domande ammissibili per alloggi a canone sociale e 197 domande ammissibili per alloggi a canone agevolato, cioè leggermente inferiore ai valori di mercato**).

### **La situazione degli sfratti ( vedi documento sfratti SUNIA e % di quelli per morosità)**

A causa della crisi in molte famiglie vengono a mancare o diminuiscono considerevolmente i redditi precedenti. Questa situazione mette in difficoltà al pagamento dell'affitto di mercato privato e comporta un'impennata mai conosciuta nei decenni scorsi delle procedure di sfratto per morosità. La condizione precaria di queste famiglie preme ovviamente sulle già densissime graduatorie di case popolari e determinerà un aumento di condizione di disagio con la necessità di assegnazioni straordinarie per evitare che ci siano esecuzioni di sfratto senza soluzione, cioè con la gente in strada. Si tenga conto che il fondo sostegno per l'affitto è stato decurtato dalla Regione di 20 milioni di euro!!

### **La situazione dei finanziamenti per edilizia pubblica e l'offerta di alloggi**

A fronte della situazione sopra descritta prosegue, all'inverso, la sostanziale riduzione dei finanziamenti per l'edilizia popolare da parte del soggetto titolato, cioè la Regione Lombardia, e dunque della possibile offerta nel breve, medio e lungo periodo. L'altra possibile fonte di finanziamento determinata dai piani di vendita degli alloggi popolari agli inquilini che li abitano va a rilento con scarsi risultati perché molti inquilini non sono nella condizione economica di affrontare la spesa di acquisto ancorché agevolato.

Questa situazione determina che l'offerta di alloggi reale, da parte del Comune di Brescia e dell'Aler sia di poche decine all'anno, la maggior parte non di nuova offerta, ma risultante della liberazione di alloggi per decesso o per trasferimento dell'inquilino.

**E' IN QUESTO QUADRO DI CRISI SOCIALMENTE DRAMMATICO E DI RIDUZIONE DI FINANZIAMENTI PUBBLICI CHE IL CENTRODESTRA SIA IN REGIONE CHE AL COMUNE CHE ALL'ALER DI BRESCIA L'OPERAZIONE DEMOLIZIONE DELLA TORRE TINTORETTO, DISTRUGGENDO 195 ALLOGGI BUONI PER SOSTITUIRLI CON ALTRI 220.**

**UN IMPEGNO DI SPESA DI CIRCA 50 MILIONI DI EURO PER UN INCREMENTO DI SOLI 25 ALLOGGI NEI PROSSIMI ANNI, 25 ALLOGGI CHE COSTERANNO CIRCA 2 MILIONI DI EURO CIASCUNO!!!**

**IL TUTTO BLOCCANDO SOSTANZIALMENTE LE GRADUATORIE GIA' GREMITE E DIMINUENDO DUNQUE RADICALMENTE L'OFFERTA DI CASE POPOLARI.**

**UNA SCELTA SOCIALMENTE INQUALIFICABILE, FINANZIARIAMENTE ASSURDA AL PUNTO DA DEFINIRSI UN GIGANTESCO SPRECO DI DANARO PUBBLICO SOTTRATTO ALLE SUE EFFETTIVE FINALITA', CIOE' DI AUMENTARE L'OFFERTA DI CASE POPOLARI SOPRATTUTTO IN UNA SITUAZIONE DI CRISI E DI EMERGENZA ABITATIVA.**

**CON 50 MILIONI DI EURO POSSONO ESSERE COSTRUITI O RECUPERATI CIRCA 600 ALLOGGI**

**L'operazione demolizione della Torre: i dati. (vedi scheda dettagliata allegata e documenti sul contratto di quartiere)**

**La distruzione di un valore immobiliare di qualità (vedi scheda qualità della torre)**

**Il gigantesco spreco energetico (vedi scheda del saldo energetico della demolizione)**

### **Considerazioni finali**

**PER QUESTI MOTIVI SEL CHIEDE AL COMUNE, ALLA REGIONE ED ALL'ALER DI FERMARE QUESTA OPERAZIONE E DI INVESTIRE I 50 MILIONI DI EURO A DISPOSIZIONE PER INCREMENTARE L'OFFERTA DI CASE POPOLARI IN QUESTA SITUAZIONE DI GRAVE EMERGENZA ABITATIVA.**

**CON QUEI SOLDI, SECONDO GLI STANDARD DI PREZZO AL MQ E DI DIMENSIONE FISSATI DALLA REGIONE LOMBARDIA ED IN VIGORE, E' POSSIBILE RECUPERARE O COSTRUIRE PIU' DI 600 ALLOGGI CHE SAREBBERO INDISPENSABILI PER POTER FRONTEGGIARE LA SITUAZIONE.**

**LA DISTRUZIONE DI UN VALORE IMMOBILIARE DI ECCELLENTE QUALITA' E TOTALMENTE INGIUSTIFICATA E RAPPRESENTA UNO SPRECO INSOPPORTABILE.**

**DI QUESTA SCELTA SI AVVANTAGGERA' SOLO IL MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO CHE VEDRA' IL PUBBLICO DEMOLIRE IL PROPRIO PATRIMONIO PER SOSTITUIRLO ACQUISTANDO A PREZZI DI MERCATO UNA PARTE DELL'INGENTE STOCK DI ABITAZIONI PRIVATE INVENDUTE PER METTERCI GLI INQUILINI DELLA TORRE.**

**QUESTA OPERAZIONE AVRA' DUNQUE DEI BENEFICIARI EVIDENTI , GLI OPERATORI IMMOBILARI PRIVATI, E DEI SOGGETTI SOCCOMBENTI, I CITTADINI CHE HANNO BISOGNO DELLA CASA POPOLARE**

**PER SEL LA SCELTA DEL MANTENERE LA TORRE COME EDIFICIO RESIDENZIALE E' LOGICA E PRIORITARIA. SEMMAI SI METTA MANO AD UNA SUA RIQUALIFICAZIONE CHE ANCHE NOI GIUDICHIAMO NECESSARIA ED URGENTE.**

**VA INOLTRE SOTTOLINATO CHE LA TORRE SI TROVA IN UN QUARTIERE CHE SARA' SERVITO DALLA METROPOLITANA.**

**SE SI CONSIDERA CHE LA METROPOLITANA HA EVIDENTI DIFFICOLTA' DI RAPPORTO COSTI/BENEFICI IN RELAZIONE ALLA UTENZA PRESUNTA, SAREBBE SBAGLIATO E FINANZIARIAMENTE OTTUSO PRIVARE IL MEZZO METRO' DI UNA POSSIBILE UTENZA.**

**PER QUESTO MOTIVO DI NATURA URBANISTICA E TRASPORTISTICA SEL RITIENE SBAGLIATE, INGIUSTIFICATE E DANNOSE ANCHE LE SCELTE DEL**

**COMUNE E DELLA PROVINCIA DI UBICARE IL PROGETTO DEI PROPRI NUOVI UFFICI (AMMESSO E NON CONCESSO CHE CE NE SIA BISOGNO) COMUNALI (NELL'AREA EX MAGAZZINI GENERALI) E PROVINCIALI (EX CASERMAPAPA), CIOE' IN ZONE NON SERVITE DAL METRO'. ANCHE QUI CON UNA SCELTA MIOPE CHE SOTTRAE UTENZA AD UN MEZZO PUBBLICO CHE OGGI CHE C'E', VA VALORIZZATO.**

**QUESTE ULTIME CONSIDERAZIONI CI PORTANO A DIRE CHE, FERMA RESTANDO LA NOSTRA OPZIONE PRINCIPALE CIOE' IL MANTENIMENTO DELL'USO RESIDENZIALE DELLA TORRE PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA, COMUNQUE, PIUTTOSTO CHE LA DISTRUZIONE ASSURDA DI UN COSI' RILEVANTE VALORE IMMOBILIARE DI PREGIO, LA TORRE POTREBBE ESSERE ACQUISTATA DAL COMUNE O DALLA PROVINCIA PER I PROPRI UFFICI CON UNA OPERA DI RIQUALIFICAZIONE DI SOLI ALCUNI MILIONI DI EURO, E CON UN NOTEVOLISSIMO RISPARMIO RISPETTO AI COSTI PREVISTI PER LE NUOVE COLLOCAZIONI ( EX MAGAZZINI GENERALI E CASERMA PAPA). QUESTA SCELTA OLTRETUTTO SAREBBE GIUSTIFICATA ANCHE DA RAGIONI TRASPORTISTICHE , METTENDO SUL TRACCIATO DEL METRO' FUNZIONI ASSAI FREQUENTATE E DI RILEVANZA TALE DA DARE AL QUARTIERE DI SAN POLO UN ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE E DI RICUCITURA CON LA CITTA'.**

**ANCHE QUESTA EVENTUALE OPERAZIONE COMPORTEREBBE UN FLUSSO FINANZIARIO DISPONIBILE ( TRASFERIMENTO ALL'EDILIZIA PUBBLICA DEL RICAVATO DI VENDITA DELLA TORRE, DA SOMMARE AL RISPARMIO CONSISTENTE RISPETTO ALLE OPERAZIONI PREVISTE DEI NUOVI UFFICI COMUNALI O PROVINCIALI) PER ESSERE SUBITO INVESTITO PER INCREMENTARE L'OFFERTA DI CASE POPOLARI DI ALCUNE CENTINAIA DI ALLOGGI CHE SI SOMMEREBBERO A QUELLI FATTIBILI CON I FINANZIAMENTI DEL PROGRAMMA DI QUARTIERE.**

**LE OPERAZIONI CERVELLOTICHE ED IDEOLOGICHE< DEL CENTRODESTRA BRESCIANO PORTANO A SCELTE CHE DISTRUGGONO INGENTISSIME QUANTITA' DI DENARO PUBBLICO IN UNA FASE DI CRISI CHE DOVREBBE INVECE ORIENTARE ALLA OCULATEZZA ED AL RISPARMIO. QUESTE SCELTE RICADONO SUI CITTADINI, A COMINCIARE DA QUELLI PIU' DEBOLI ED IN CONDIZIONI DISAGIATE.**

**ENERGIA BUTTATA VIA CON LA DEMOLIZIONE DELLA TORRE.**

**(L'ecologia è una scienza non una opinione)**

Con "energia grigia" si indica la quantità di energia incorporata nei materiali.

Non essendo possibile determinare in via analitica l'energia grigia incorporata nella Torre (ci vorrebbero mesi di analisi) si prende come

parametro di riferimento il calcestruzzo strutturale in quanto materiale prevalente nella costruzione.

Assumendo come parametro 155 KWh/mc edificato (quello del calcestruzzo è di 775-1000kWh/mc), moltiplicando per i mc della torre si ha una energia grigia di circa 7-9 milioni di kWh.

Se volessimo produrre quell'energia con un impianto fotovoltaico della potenza di picco di 20 kWp (Il massimo che normalmente si utilizza negli edifici residenziali) ci vorrebbero dai 300 ai 375 anni per produrre l'energia grigia incorporata !

Se poi si aggiunge a questo spreco di energia anche l'energia necessaria alla operazione di demolizione e di trasporto delle macerie (quasi equivalente alla prima ) si ha un saldo negativo impressionante.

Se poi si considera che la maggior parte della energia che verrà utilizzata per tutte le opere di demolizione e movimentazione delle macerie sarà prodotta da idrocarburi (gasolio e benzine) è evidente il carico di emissione di co2 aggiuntivo che l'operazione comporta. Oltre all'incremento nell'aria di altri inquinanti derivati dall'ingentissimo traffico di mezzi pesanti per lo sgombero delle macerie.

### **dati della torre Tintoretto**

Edificata nel 1985

Totale 17 piani

-Piani 15 per alloggi (13 alloggi ogni piano pari a un totale di 195)

-Piani 2 non residenziali

larghezza m. 15,30

lunghezza m. 80,70

altezza m. 52,30

superficie utile riscaldata 11544 metri quadrati

volume lordo riscaldato 45133 metri cubi

Stato di conservazione:

- eccellente stato delle strutture
- eccellente condizione di antisismicità
- eccellente stato delle performances di contenimento energetico e termico
- buona classe energetica (di molto superiore alla media del complesso del patrimonio pubblico) ulteriormente e facilmente migliorabile fino all'eccellenza.

## L'OPERAZIONE DEMOLIZIONE TORRI DI SAN POLO

COME SPENDERE 47 MILIONI DI EURO PER DISTRUGGERE 195 ALLOGGI E SOSTITUIRLI  
CON 220 (o meglio: come aumentare di 25 alloggi il patrimonio di edilizia pubblica al "modico"  
costo di circa 2 milioni di euro cadauno)

*I dati sono tratti da documenti ufficiali del Comune, dell'Aler e della Regione*

---

### 1 - OPERAZIONE DEMOLIZIONE TORRE TINTORETTO

Torre TINTORETTO: alloggi 195 - valore immobiliare corrente 14 milioni di euro +  
Costo della demolizione (salvo imprevisti) della torre TINTORETTO 3 milioni di euro =

**Perdita totale fra valore immobiliare e costo di demolizione 17 milioni di euro**

*Dunque nella operazione di demolizione si perdono 195 alloggi che hanno un valore immobiliare medio ciascuno di 72.000 euro.*

---

### 2 - OPERAZIONE COSTRUZIONE ED ACQUISTO NUOVI ALLOGGI IN SOSTITUZIONE DI QUELLI DEMOLITI

Alloggi demoliti	195
Alloggi che verranno costruiti o acquistati in sostituzione	220
<b>Incremento</b>	<b>25</b>

Costi:

a carico della Regione	13.300.000 euro +
a carico del Comune	13.700.000 euro +
a carico dell'Aler	6.000.000 euro =

**costo totale 33.000.000 euro**

*Dunque nella operazione di sostituzione degli alloggi demoliti si incrementa il numero di 25 unità.  
Il costo medio per alloggio è di 150.000 euro.*

---

### 3 - SALDO FINALE DELLE OPERAZIONI 1 E 2

Demolizione torre Tintoretto + costruzione o acquisizione 220 alloggi	33 milioni di euro +
Cancellazione del valore immobiliare della torre demolita	14 milioni di euro =

totale valore immobiliare perso più costi effettivi per i 220 alloggi 47 milioni di euro

*Dunque, a saldo, si avrà una perdita secca di patrimonio di edilizia pubblica pari a 170 alloggi (195 – 25). I 220 alloggi che verranno costruiti o acquistati in sostituzione dei 195 della torre demolita avranno un costo medio di circa 210.000 euro ciascuno, cioè di un terzo abbondante superiore a l loro reale valore di costruzione e di mercato. Se invece di spalmare il costo sui 220 alloggi si vuol mettere l'accento sull'incremento di 25 alloggi ebbene questi saranno costati all'incirca 2 milioni di euro ciascuno.*

---



SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI  
SUNIA BRESCIA – 25126 BRESCIA – via Folonari 7 - Tel. 030/3729260 Fax 030/3729261

---

## **UDIENZE PER SFRATTI**

### **TRIBUNALE DI BRESCIA**

(non sono comprese le udienze dei Tribunali di Salò e di Breno che hanno la competenza per i Comuni della Val Sabbia, dell'Alto Garda e di Val Camonica e Sebino).

**2008:** sfratti totali 1.275 di cui per morosità 1191 (residenti in città 360) – gli altri 820 nei comuni della provincia.

Il dato è superiore di circa il 20% rispetto al **2007** e del 80% rispetto al **2006**.

**2009:** aumento ancora di circa il 30% sul dato già pesante del 2008. Dati non ancora ufficiali ma di fatto definitivi: numero 565 solo città capoluogo su circa 1.900 sfratti totali.

**2010:** udienze di sfratto da gennaio a dicembre n° totale circa 2.220, di cui poco meno di 600 nel comune capoluogo.

(Esiste anche una significativa suddivisione in tipologie dove risultano che le udienze riguardano per il 34% italiani – per il 55% famiglie di immigrati – per l'11% società/negozi/studi professionali).

**2011:** dato significativo della prima giornata di udienze nel gennaio 2011; n° 96 di cui 37 italiani, 41 immigrati, 18 società/negozi.

\* giov. 5/3/2010 vi è stato sciopero di alcuni magistrati e pertanto alcune udienze si sono ripetute.

**\* circa il 10% delle citazioni sono per fine locazione, 90% per morosità.**

Brescia, lì gennaio 2011.

Il Segretario provinciale SUNIA  
Adriano Papa

Nota aggiuntiva

La morosità dal 2008 è circa il 90% degli sfratti; la fine locazione è  
quasi inesistente.

Prima del 2006, a Brescia, la morosità era inferiore al 10% degli sfratti.