



POLITECNICO DI MILANO

Facoltà di Architettura e Società

Corso di Studi in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali

ELABORATO DI LAUREA MAGISTRALE

**“IL CASO DEL BASSO SEBINO
TRA SVILUPPO IMMOBILIARE E
IMMIGRAZIONE STRANIERA”**

Relatore: Professore Massimo Bricocoli

Laureando: Gian Pietro Vitali Matricola 740824

Anno accademico 2010 – 2011

Indice

Abstract della tesi	pag. 7
Introduzione	» 8
Capitolo 1 Il contesto territoriale del Basso Sebino	» 11
<i>1.1 Il lago d’Iseo e l’industria</i>	<i>» 11</i>
<i>1.2 La definizione del campo territoriale</i>	<i>» 12</i>
<i>1.3 La dotazione infrastrutturale</i>	<i>» 14</i>
<i>1.4 Il caso della linea di trasporto pubblico Sarnico – Milano</i>	<i>» 16</i>
Capitolo 2 Relazione del distretto sullo sviluppo del territorio	» 21
<i>2.1 L’influenza degli investimenti industriali sulla trasformazione di un territorio</i>	<i>» 21</i>
<i>2.2 Il caso della Franciacorta</i>	<i>» 22</i>
<i>2.3 La Valle Calepio - Grumello del Monte</i>	<i>» 25</i>
<i>2.4 Il Basso Sebino</i>	<i>» 28</i>
<i>2.5 Questioni sulla relazione distretto territorio</i>	<i>» 31</i>
Capitolo 3 Il distretto industriale della gomma e della plastica del Sebino	» 33
<i>3.1 Storia del distretto e relazione con il territorio del Basso Sebino</i>	<i>» 33</i>
<i>3.2 Il rapporto con l’industria tedesca</i>	<i>» 38</i>
<i>3.3 Il distretto tra reti familiari e sviluppo</i>	<i>» 39</i>
Capitolo 4 I mutamenti demografici nel Basso Sebino	» 41
<i>4.1 Il tessuto sociale prima della migrazione straniera</i>	<i>» 42</i>
<i>4.2 Aspetti quantitativi generali</i>	<i>» 43</i>
<i>4.3 Aspetti quantitativi di dettaglio</i>	<i>» 46</i>
<i>4.4 Analisi della provenienza dei residenti stranieri</i>	<i>» 51</i>

Capitolo 5	Azioni della politica locale	»	54
	<i>5.1 L'organizzazione della politica locale</i>	»	54
	<i>5.2 Le politiche per gli stranieri in campo sociale a livello di ambito</i>	»	55
	<i>5.3 Le politiche per gli stranieri in campo sociale a livello comunale</i>	»	58
	<i>5.4 Riflessioni sulle politiche locali attuate nel Basso Sebino</i>	»	61
Capitolo 6	Il mercato immobiliare del Basso Sebino	»	63
	<i>6.1 Il mercato immobiliare prima dell'anno 2000</i>	»	64
	<i>6.2 Il mercato immobiliare come asset industriale</i>	»	65
	<i>6.3 Tre mercati immobiliari visti da vicino</i>	»	67
	<i>6.3.1 Il caso di Sarnico</i>	»	68
	<i>6.3.2 Il caso di Villongo</i>	»	76
	<i>6.3.3 Il caso di Credaro</i>	»	82
	<i>6.4 Alcune situazioni abitative ricorrenti delle popolazioni straniere nei tre mercati immobiliari</i>	»	87
	<i>6.4.1 Il condomino Weekend a Villongo</i>	»	87
	<i>6.4.2 La Contrada Alta di Sarnico</i>	»	89
	<i>6.4.3 Il Piano di Lottizzazione San Fermo a Credaro</i>	»	91
	<i>6.5 Uno sguardo alle dinamiche immobiliari dei comuni dell'ambito di montagna</i>	»	94
Capitolo 7	Conclusioni	»	97
	<i>7.1 Distretti industriale e fattori chiave dello sviluppo locale</i>	»	97
	<i>7.2 Impatti del distretto industriale sul mercato immobiliare del Basso Sebino</i>	»	100
	<i>7.3 Scenari futuri e strategie per il Basso Sebino</i>	»	102
Bibliografia		»	106
Altri riferimenti		»	107

Indice delle Figure

Figura 1: <i>Inquadramento territoriale del Basso Sebino, nella Regione Lombardia</i>	»	12
Figura 2: <i>Fermata degli autobus a Villongo</i>	»	19
Figura 3: <i>I tre distretti industriali localizzati a sud del Lago d'Iseo</i>	»	22
Figura 4: <i>Borgo agricolo recuperato a Erbusco</i>	»	23
Figura 5: <i>Nota azienda vinicola di Adro, realizzata nel 2005</i>	»	24
Figura 6: <i>Nuovo complesso immobiliare, costruito con i criteri architettonici prescritti in Franciacorta</i>	»	24
Figura 7: <i>Area industriale di Castelli Calepio, sullo sfondo le colline della Franciacorta</i>	»	26
Figura 8: <i>Segni di Marketing Territoriale, rotatoria a Grumello del Monte con sculture d'edera a forma di bottiglie di Vino e slogan indicante "Grumello città del Vino"</i>	»	27
Figura 9: <i>Edificio abbandonato lungo la provinciale che collega Castelli Calepio a Grumello del Monte</i>	»	27
Figura 10: <i>Veduta del Basso Sebino da Credaro</i>	»	29
Figura 11: <i>Veduta di Sarnico, sullo sfondo in lontananza Villongo</i>	»	29
Figura 12: <i>Vista aerea dei complessi dismessi Colombo e Stoppani, a Sarnico</i>	»	34
Figura 13: <i>Edificio utilizzato prima come stalla, poi come filatura tessile e oggi come impianto per lo stampaggio di guarnizioni</i>	»	35
Figura 14: <i>Uno dei poli industriali della Rubber Valley tra Adrara S.M. e Viadanica</i>	»	37
Figura 15: <i>I due sotto ambiti del Basso Sebino</i>	»	46
Figura 16: <i>I comuni del Basso Sebino</i>	»	64
Figura 17: <i>L'area urbana compatta di Credaro, Villongo e Sarnico</i>	»	67
Figura 18: <i>Vista a volo d'uccello di Sarnico</i>	»	70
Figura 19: <i>PII Ex Colorificio Sebino (anno 2009)</i>	»	73
Figura 20: <i>Complesso Immobiliare PII Ex Colorificio Sebino (Anno 2011)</i>	»	73
Figura 21: <i>P.A. Manifattura Sebina</i>	»	74
Figura 22: <i>P.A. Manifattura Sebina</i>	»	74
Figura 23: <i>Condominio risalente alla fine degli anni '50 nel centro di Sarnico</i>	»	76
Figura 24: <i>Nuovo complesso residenziale a ridosso dell'area industriale</i>	»	78
Figura 25: <i>Uno storico Bar di Villongo, oggi gestito da stranieri, è diventato un punto di riferimento per le comunità immigrate</i>	»	80
Figura 26: <i>Condominio anni '70</i>	»	81
Figura 27: <i>Storico edificio produttivo di Credaro, nato come bottonificio,</i>		

<i>oggi produce guarnizioni</i>	»	82
Figura 28: <i>Immobili del PL San Fermo</i>	»	83
Figura 29: <i>Nuovi capannoni tra Credaro e Villongo</i>	»	83
Figura 30: <i>Complessi immobiliari invenduti a Credaro</i>	»	84
Figura 31: <i>Cartelli di vendita nel PL San Fermo</i>	»	85
Figura 32: <i>Edificio anni '50 abitato interamente da immigrati stranieri</i>	»	86
Figura 33: <i>Veduta del condomino Weekend</i>	»	88
Figura 34: <i>Altra veduta del condominio Weekend</i>	»	88
Figura 35: <i>Nuovo arredo urbano intorno al condominio Weekend</i>	»	89
Figura 36: <i>Un vicolo della Contrada Alta di Sarnico</i>	»	90
Figura 37: <i>Edifici residenziali abitati da immigrati nella Contrada Alta</i>	»	90
Figura 38: <i>Nuovo condominio del PL San Fermo</i>	»	92
Figura 39: <i>Citofono di un nuovo condomino, con presenza di cognomi italiani e stranieri</i>	»	92
Figura 40: <i>Veduta di Adrara San Martino</i>	»	94
Figura 41: <i>Veduta di Vigolo</i>	»	94
Figura 42: <i>Complesso immobiliare ad Adrara San Martino, con nuovi appartamenti in vendita da 60.000 €</i>	»	95
Figura 43: <i>P.A. nel centro di Sarnico</i>	»	98
Figura 44: <i>Il nuovo lungolago di Sarnico</i>	»	99
Figura 45: <i>Il nuovo parco Lido Nettuno a Sarnico</i>	»	99

Indice delle Tabelle

Tabella 3.1: <i>I distretti della Lombardia e il loro peso</i>	»	38
Tabella 4.1: <i>Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera per macro aree</i>	»	44
Tabella 4.2: <i>Incidenza della popolazione straniera negli ambiti bergamaschi</i>	»	45
Tabella 4.3: <i>Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera per macro aree</i>	»	47
Tabella 4.4: <i>Movimento anagrafico della popolazione minorenni italiana e straniera per macro aree</i>	»	49
Tabella 4.5: <i>Incidenza dei minorenni italiani e stranieri sul totale della popolazione</i>	»	50
Tabella 4.6: <i>Nazione di provenienza degli stranieri residenti nel Basso Sebino</i>	»	52

Tabella 4.7: <i>Confronto nazionalità di provenienza dei residenti stranieri per macro aree</i>	»	52
Tabella 6.1: <i>Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Sarnico</i>	»	72
Tabella 6.2: <i>Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Sarnico</i>	»	75
Tabella 6.3: <i>Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Villongo</i>	»	78
Tabella 6.4: <i>Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Villongo</i>	»	80
Tabella 6.5: <i>Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Credaro</i>	»	84
Tabella 6.6: <i>Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Credaro</i>	»	86

Indice dei Grafici

Grafico 1: <i>Andamento demografico di Sarnico</i>	»	71
Grafico 2: <i>Andamento demografico di Villongo</i>	»	77
Grafico 3: <i>Andamento demografico di Credaro</i>	»	83

Indice delle Tavole Allegate

Tavola 1: <i>Mappatura degli edifici abitati dagli immigrati stranieri a Sarnico</i>
Tavola 2: <i>Mappatura degli edifici abitati dagli immigrati stranieri a Villongo</i>
Tavola 3: <i>Mappatura degli edifici abitati dagli immigrati stranieri a Credaro</i>

Abstract della tesi

Il lavoro di tesi proposto riguarda lo studio dell'ambito territoriale del Basso Sebino, localizzato in provincia di Bergamo. Lo studio si è concentrato sulle relazioni che il locale distretto, specializzato nella lavorazione di prodotti in plastica e gomma, ha instaurato con l'ambito territoriale.

In particolare nel caso del Basso Sebino, si è analizzato come il distretto abbia influenzato: le variazioni demografiche e il mercato immobiliare locale.

Variazioni demografiche fortemente condizionate dall'arrivo di numerosi immigrati stranieri, attratti dalla possibilità di trovare facilmente posti di lavoro e un mercato immobiliare condizionato dagli investimenti finanziari derivanti dall'attività del distretto.

Si è poi analizzato il sistema delle politiche locali per capire come i *policy maker* abbiano governato questi fenomeni.

È stato costruito inoltre un confronto tra il Basso Sebino e i due ambiti territoriali limitrofi, che sono la Franciacorta in Provincia di Brescia e la Val Calepio - Grumello del Monte in Provincia di Bergamo, contraddistinti anch'essi dalla presenza di distretti industriali.

La tesi si conclude con una serie di considerazioni sulle prospettive di sviluppo, sulla scorta di quanto emerso dal lavoro di ricerca.

INTRODUZIONE

L'Italia, negli ultimi due decenni, ha iniziato ad essere uno stato oggetto di fenomeni migratori, di popolazioni provenienti dall'estero, prima dalla sola Europa per poi attrarre genti anche dagli altri continenti.

Una situazione inedita, per una nazione come la nostra, che per gran parte del secolo scorso è stata terra di emigrazione, o al massimo di migrazioni interne al suolo nazionale. Questa nuova situazione sta inesorabilmente producendo mutamenti un po' in tutti i campi, da quelli che riguardano la sfera sociale a quella economica.

Rilevanti studi sono stati svolti per ciò che riguarda i mutamenti a livello urbano, in particolar modo si è studiato quali relazioni e mutamenti hanno generato le nuove popolazioni nei grandi centri urbani e sulle loro periferie. Basti pensare ai numerosi casi studio di città come Milano, dal caso di viale Padova, a quelli dei suoi quartieri periferici, dove sono stati analizzati il livello di conflitti, di integrazione tra le varie popolazioni, le modalità e la qualità dell'abitare in particolar modo a livello dell'*Housing Sociale* e così via¹.

Sulla spinta di questo grande fenomeno migratorio che sta coinvolgendo il nostro Paese, come del resto tutto il mondo occidentale, dei così detti paesi sviluppati, e sulla curiosità suscitata dai casi studio delle grandi realtà urbane, ho pensato di esporre una ricerca sugli impatti che le popolazioni migranti generano sulle piccole realtà urbane, in particolar modo sui mercati immobiliari locali².

Questa scala territoriale, a mio parere è molto importante e doverosa da approfondire, in quanto l'Italia, nelle regioni del Nord e del Centro³, è costituita da numerosi centri urbani, che hanno tessuti sociali ed economici forti, radicati e consolidati da decenni, che offrendo posti di lavoro e contenuti costi della vita rispetto ad una grande realtà metropolitana, come può essere la città di Milano, sono diventati centri attrattori di popolazioni immigrate.

Ho poi deciso di analizzare il mercato immobiliare locale, perché probabilmente è l'elemento indicatore, assieme al tessuto delle attività produttive, più importante per capire lo stato della crescita di una realtà economica e sociale di un territorio. Per un attimo proviamo a pensare a una città dove il mercato immobiliare è come si suol dire in *depressione*, dove non si comprano case, anzi dove l'offerta di case in vendita supera di gran lunga la domanda, questo è un buon indicatore per capire se quella città si in grado di attrarre o meno residenti. Perché senza ombra di dubbio possiamo affermare che una città che perde residenti o non riesce a mantenere stabile il suo numero di abitanti probabilmente nel medio lungo periodo non sarà una città in buono stato di salute.

¹ Si approfondisca leggendo i capitoli 4 e 7 del testo di Antonio Tosi, *"Abitanti: Le nuove strategie dell'azione abitativa"*, 1994 il Mulino e il testo *"Milano Downtown"* di Massimo Bricocoli e Paola Savoldi, 2010 Hanninen.

² Per approfondire si legga il capitolo 7 del testo *"Il Mercato Immobiliare: Beni, Diritti e Valori"*, Luca Gaeta, 2009 Carocci.

³ Si pensi alla terza Italia riconosciuta da Arnaldo Bagnasco nella sua ricerca pubblicata nel testo *"Tre Italie"* del 1977.

Ecco perché è interessante lo studio del fenomeno migratorio in relazione al mercato immobiliare locale, nei piccoli centri urbani, in particolar modo capire come questi lo hanno saputo trattare, cioè se è stato considerato come un problema o se è stato colto come una possibile opportunità di sviluppo o ancora capire se queste realtà magari non hanno saputo tutt'ora riconoscerlo, lasciandolo crescere senza precise azioni di governo.

Il lavoro di tesi si propone di indagare gli impatti che i fenomeni migratori hanno generato sul mercato immobiliare locale e quali eventuali politiche le amministrazioni locali hanno attivato per governare tale fenomeno.

Tutto questo per provare a dimostrare se le popolazioni straniere possono essere occasione di sviluppo e rilancio.

Entrando più nel dettaglio questa tipologia di ricerca, prenderà come oggetto di studio una porzione territorio, composta da un aggregato di comuni, tipico di province come quella di Bergamo o Brescia lungo la linea pedemontana, cioè quella linea dove la pianura comincia a diventare montagna, che hanno un'economia caratterizzata dalla presenza di distretti.

La scelta della tipologia del territorio non è stata scelta a caso, ma è voluta ricadere su un'area che è costituita da numerosi piccoli comuni che hanno una forte tradizione industriale, con una forte cultura del lavoro, che hanno tassi di disoccupazione molto bassi, al disotto del 4%, quindi comuni ricchi, ma contraddistinti negli ultimi anni da primi segnali di crisi nella crescita demografica ed economica⁴.

Il sistema produttivo locale comincia a rallentare, le cause sono dovute oltre che da problematiche di tipo economico nazionale anche a una cronica mancanza di infrastrutture di collegamento delle aree montane e pedemontane con i centri maggiori della pianura. Purtroppo queste aree non hanno saputo, nei periodi di forte prosperità economica, gli anni 80 e 90, investire nel potenziamento dei collegamenti infrastrutturali. Questa situazione si affianca a una lenta ma costante riduzione dei servizi pubblici di primaria importanza, quali: istruzione, sanità e servizi amministrativi, condizione non dettata dall'economia dell'area ma dai noti problemi di debito pubblico dello Stato, che implicano la riduzione del servizio pubblico. Quindi a partire dalla metà degli anni 90, si cominciano ad intravedere piccole realtà urbane che hanno una crescita di residenti molto più lenta rispetto agli anni passati, con una popolazione mediamente più vecchia, con i giovani che tendono ad andare a vivere nei centri urbani maggiori, in grado di offrire più servizi.

Questa tendenza di lento declino, per quanto riguarda le dinamiche demografiche dei residenti, l'invecchiamento medio della popolazione e i prezzi del mercato immobiliare, a partire dai primi anni del 2000 comincia ad essere sconvolta, perché in pochissimi anni, meno di un decennio, i piccoli comuni di questa parte della Lombardia cominciano ad essere i luoghi designati di residenza di migliaia di immigrati, che arrivano a costituire circa il 15% della popolazione residente con punte di oltre il 25%.

⁴ Per un quadro descrittivo e un'interpretazione di questa parte di territorio si può consultare il testo di Arturo Lanzani, *"Il territorio al plurale"*, 1991 Franco Angeli.

Tutto ciò ha provocato crescite importanti del numero di residenti, rivoluzionando i prezzi e la geografia del mercato immobiliare, generando così un importante processo di rigenerazione dei tessuti urbani, che hanno portato nelle casse di numerosi comuni ingenti somme di denaro da reinvestire sul territorio, aprendo nuovi scenari e opportunità di sviluppo. Da questa situazione può iniziare il lavoro di lettura e di risposta alle questioni che sono state sollevate in precedenza.

Per ricercare quanto sta accadendo, ricorrerò alle mie conoscenze personali, che possiedo sui territori che propongo come campi di studio, dato che da sempre vi risiedo. Usufruirò di interviste fatte a politici locali, operatori del settore bancario, immobiliare, finanziario e industriale oltre che a racconti rilasciatemi da residenti italiani e stranieri. Per ricostruire il sistema delle relazioni tra mondo della politica e dell'impresoria nel Basso Sebino, potrò avvalermi anche della mia posizione privilegiata in quanto policy maker locale. Infatti, con le elezioni svoltesi nell'anno 2009, sono stato eletto consigliere comunale⁵, per il Comune di Sarnico e ad oggi rivesto l'incarico di Presidente della commissione consigliere per lo sviluppo del territorio.

⁵ Sono stato eletto nelle fila della Lista Civica Sarnico Protagonista, che è al governo del Comune di Sarnico dalle elezioni del 2004.

CAPITOLO 1

IL CONTESTO TERRITORIALE DEL BASSO SEBINO

Nell'introduzione è già stato anticipato che cosa andremo ad osservare, dove le considerazioni che emergeranno dal lavoro di ricerca possono valere per quei territori che si sono sviluppati nella parte meridionale del Lago d'Iseo, lungo il confine tra la Provincia di Bergamo e Brescia.

Nello specifico il campo territoriale oggetto di studio è quello del Basso Sebino, porzione di territorio adagiato all'estremità più meridionale (sul versante bergamasco) del lago d'Iseo, conosciuto localmente anche come Sebino.

Per comprendere meglio la scelta del campo territoriale e le fasi di sviluppo è giusto dare qualche breve cenno descrittivo sulla geografia e sulla cultura industriale in cui è inserito il Basso Sebino, partendo da una breve descrizione del lago e a quello che gli sta intorno.

1.1 Lago d'Iseo e l'industria

Il Lago d'Iseo è situato, a cavallo tra le provincie di Bergamo e di Brescia, ad una distanza di circa 25 km dai due capoluoghi e a nord est di Milano ad una distanza di circa 80 km.

“Il lago d'Iseo, o Sebino, occupa il fondo della fossa originata dall'escavazione della Val Camonica, ad opera del ghiacciaio camuno; lo specchio d'acqua si è formato a seguito dell'avvenuto sbarramento dell'Oglio per effetto degli accumuli morenici al termine del solco glaciale che un tempo si attestava all'attuale pianura Padana, all'epoca pliocenica ancora fiordo marino.

Lo specchio lacuale (quarto, per estensione, dei grandi laghi prealpini italiani), ha la forma di S ed occupa un'area di circa 62 kmq con una lunghezza di 25 km ed una larghezza media di 2,4 km; il massimo slargo è di 4,7 km tra Tavernola e Siviano; il perimetro sviluppa 61 km circa.

Nella Parte centrale si erge di oltre 400 m sulla distesa liquida Monte Isola, l'isola più grande dei laghi italiani (4,20 kmq), che culmina a 600 m; a nord di essa emerge l'isoletta di Loreto, e a sud quella di San Paolo.⁶

Il lago d'Iseo ha avuto fama di essere stato il lago più industriale d'Italia, infatti già nell'800 esistevano numerosi siti produttivi, che andavano dall'industria tessile, a quella della lavorazione di prodotti metallurgici, ai primi impianti chimici per il trattamento di colori e smalti, attività che hanno avuto modo d'essere grazie alla presenza di abbondanti risorse d'acqua. Cultura industriale che si è poi tramandata nel corso di tutto il 900 prima con la grande industria fino alla fine degli anni 70 e poi con sistemi di piccole e medie imprese che caratterizzano ancora oggi l'economia dei territori che circondano il lago. Intorno al lago possiamo riconoscere il distretto della gomma e della

⁶ Il brano è tratto dal libro “*Villongo, appunti di storia*” di Bruno Bellini, 1985 edito dall'amministrazione comunale di Villongo.

plastica del Sebino, che si sviluppa a ridosso del lago e nella parte nord della Valle Calepio, il distretto del Bottone di Grumello del Monte, che si sviluppa nella parte meridionale della Valle Calepio e il distretto della Meccanica del Bresciano, che si estende partendo dalla costa orientale del Sebino per proseguire all'interno della Franciacorta.



Figura 1: Inquadramento territoriale del Basso Sebino, nella Regione Lombardia

1.2 La definizione del campo territoriale

Dopo aver dato un breve inquadramento del lago d'Iseo e della sua cultura industriale, passiamo ad analizzare il territorio del Basso Sebino, che sarà il nostro campo di ricerca. I confini del campo di ricerca e quindi di quali comuni inserire è stato scelto sulla base di tre precisi fattori, *che*

*costituiscono i saperi territoriali*⁷: caratteristiche morfologiche, grado di relazione amministrativa tra i comuni e presenza di attività produttive riconducibili al distretto industriale. Questi elementi ci permettono di definire un territorio inteso come: *prodotto di pratiche (scelte imprenditoriali, dispositivi istituzionali, interazione sociale, mutamenti del paesaggio, ... ecc.) che hanno sempre una relazione con una specifica territorialità, densa di identità, simboli, forme di innovazione che si riproducono nel corso del tempo e nello spazio (G. Pasqui 2005)*⁸.

Sulla base di questi fattori il campo territoriale risulta fisicamente delimitato a est dal lago d'Iseo, a sud dal fiume Oglio, mentre a ovest dai rilievi che costituiscono la parte settentrionale della Valle Calepio e a nord dal sistema dei rilievi del Monte Bronzone. Amministrativamente il territorio risulta diviso in dodici comuni tutti compresi nella Provincia di Bergamo, e tutti compresi nella medesima comunità montana, quella del Basso Sebino e Monte Bronzone.

I dodici comuni appartenenti al Basso Sebino sono: Adrara San Martino (2.150 ab.), Adrara San Rocco (865 ab.), Credaro (3.400 ab.), Foresto Sparso (3.135 ab.), Gandosso (1.513 ab.), Parzanica (368 ab.), Predore (1.886), Sarnico (6.652) Tavernola Bergamasca (2.165 ab.), Viadanica (1.130), Vigolo (598 ab.) e Villongo (7.770 ab.), per un totale di 31.632 abitanti⁹.

Questi comuni sono la sede originaria in cui si è formato e sviluppato il distretto industriale della gomma e della plastica, che poi si è espanso, per ragioni di spazio, nei comuni circostanti, tra cui segnaliamo, Paratico (BS), Grumello del Monte (BG), Telgate (BG) e Castelli di Calepio (BG).

Da decenni ormai risulta consolidato il rapporto di interazione delle reti sociali tra i comuni del Basso Sebino, accumulati da una popolazione molto omogenea e radicata da generazioni. Solo dalla prima metà degli anni novanta, con l'arrivo dei primi immigrati, si sta percependo un cambiamento nella composizione della popolazione residente, fenomeno che approfondiremo nello specifico nei prossimi capitoli.

L'economia dell'area si è basata sulla grande industria da un lato, in particolar modo a Sarnico, dove nel 1911 era già presente un'industria tessile con 303 addetti, settore industriale che poi si sviluppò nel corso del secolo anche a Villongo e Credaro e che si ampliò con fabbriche nel settore della chimica e della motonautica. L'industria poté svilupparsi in questi tre comuni, in quanto possono vantare aree pianeggianti e la presenza di fonti d'acqua come il lago d'Iseo, il locale torrente Guerna e il fiume Oglio. Altre importanti attività del comprensorio erano quelle estrattive della pietra e per la produzione del cemento, che hanno profondamente segnato il paesaggio del territorio, segnaliamo per importanza la pietra arenaria di Sarnico, oggi non più estratta, mentre sono ancora attive le cave per la pietra di Credaro e quella per la produzione di cemento di Tavernola. Sempre a Sarnico, che negli anni sessanta assunse l'aspetto di piccola cittadella industriale (dai dati del censimento del 1981 la sola Sarnico contava 1.490 addetti nell'industria, su

⁷ Saperi territoriali sostenuti da Gabriele Pasqui in "Progetto governo e società, ripensare le politiche territoriali" 2005 Franco Angeli, capitolo 6 paragrafo 3.

⁸ Come descritto da Gabriele Pasqui in "Territori progettare lo sviluppo", paragrafo 1.2.3, 2005 Carocci.

⁹ I dati demografici per i comuni di Sarnico, Credaro e Villongo sono riferiti all'1 gennaio 2011, fonte degli uffici anagrafe locali, mentre per tutti gli altri comuni sono aggiornati all'1 gennaio 2010, fonte ISTAT.

una popolazione residente di 5.549), divenne eccellenza negli anni sessanta l'industria motonautica RIVA e fu sede della nota industria chimica TAMOIL. Per sottolineare la forza del sistema industriale dell'epoca, non possiamo non menzionare, che per oltre vent'anni una nota famiglia di Sarnico, controllò la società sportiva di calcio dell'Atalanta.

La presenza di grandi gruppi industriali hanno reso Sarnico uno dei principali centri finanziari della provincia di Bergamo, con una importante rete di istituti di credito, fondamentali per il sostegno e lo sviluppo delle attività economiche dell'intera area.

A differenza di Sarnico, Credaro e Villongo, gli altri Comuni del Basso Sebino si trovano a confrontarsi con territori montani, infatti, si sono sviluppati lungo la valle formata dal Torrente Guerna (la parte settentrionale della Valle Calepio) e lungo le pendici del Monte Bronzone. L'orografia di questa parte del Basso Sebino ha fatto sì che in questa parte della regione oggetto di studio si dislocassero piccole imprese artigianali a conduzione praticamente familiare. Famiglie dedite fino agli anni cinquanta all'agricoltura (menzioniamo le coltivazioni dei fiori di Foresto Sparso ancora oggi presenti) e all'allevamento, molto diffusa era la piccola proprietà agricola. Quest'ultima è stata fondamentale per la costituzione di quel capitale minimo da investire e per la formazione di quella mentalità/cultura imprenditoriale¹⁰ che negli anni sessanta permise il passaggio dal settore economico primario a quello del secondario, trasformando le piccole stalle e i locali accessori delle abitazioni in piccole manifatture tessili (il settore più trainante dell'epoca) e per l'assemblaggio dei bottoni, il tutto al servizio delle industrie più grandi. Saranno proprio queste imprese, nel giro di soli dieci anni, ad avere la prontezza di riconvertirsi sulla spinta dell'entrata in crisi del tessile e ad avere l'intuizione, che bisognava investire nei prodotti, che stava lasciando in eredità l'altro grande settore in crisi quello delle industrie chimiche (specializzate nella produzione di vernici, smalti e trattamento della gomma). Le piccole imprese dei comuni montani di Adrara San Martino, Foresto Sparso, Viadanica, saranno la base di quello che noi oggi chiamiamo distretto industriale della gomma e della plastica del Sebino o localmente conosciuto come la "Rubber Valley".

L'altra grande attività economica del Basso Sebino è l'edilizia, che occupa una forza lavoro pari a quella degli addetti del distretto della gomma. Questo settore è composto principalmente da micro imprese, molto spesso formate da due/tre addetti, che lavorano in loco e nella provincia di Milano, in un legame storico che intercorre tra gli artigiani edili bergamaschi e la città meneghina.

Tutte queste attività hanno determinato la ricchezza di quest'area della provincia di Bergamo, ricchezza che si è consolidata a partire dagli anni ottanta, infatti, ancora negli anni settanta erano molti quelli che avevano lavori stagionali all'estero, in particolar modo in Svizzera. Oggi con una disoccupazione sotto il 4%¹¹, il Basso Sebino è diventata una terra attrattrice di immigrati dall'estero in cerca di lavoro, che stanno trasformando il modo di vivere e di percepire il territorio degli abitanti locali.

¹⁰ Come evidenziato da A. Bagnasco in "Tre Italie" Capitolo 4 paragrafo 4.1, 1977 Il Mulino.

¹¹ Dato aggiornato al 2010, riguardante la Provincia di Bergamo e desunto dal sito dell'ISTAT.

1.3 La dotazione infrastrutturale

Nonostante la presenza di una robusta economia, che è stata in forte espansione negli ultimi vent'anni, paradossalmente, il Basso Sebino non può vantare un sistema infrastrutturale altrettanto degno di nota, anzi analizzando la dotazione di tali servizi, possiamo riscontrare un certo peggioramento, che ne sta limitando lo sviluppo sia dell'industria che del turismo.

Fino alla fine degli anni ottanta il Basso Sebino era raggiungibile dalla rete ferroviaria, che permetteva collegamenti con il Comune di Rovato sulla Milano - Venezia e con Grumello del Monte sulla linea Bergamo - Brescia. La linea ferroviaria che conduceva al Basso Sebino, nella stazione di Paratico/Sarnico, era una linea nata ai primi del novecento per servire le industrie metallurgiche poste a nord del Lago d'Iseo, i treni merci giungevano a Paratico, per poi caricare i vagoni su delle chiatte nel locale scalo, che poi risalivano il lago verso nord per raggiungere gli impianti siderurgici di Lovere e della Valle Camonica.

Con il ridimensionamento dell'industria pesante della Valle Camonica, la linea è stata soppressa, oggi l'unico modo per raggiungere il Basso Sebino è l'automobile per mezzo della provinciale SP 91 e della Ex SS 469 che congiungono il territorio con l'autostrada A4 nei caselli di Grumello Del Monte, Ponte Oglio e Capriolo. Il problema del Basso Sebino è che la maglia stradale non viene potenziata ormai dagli anni sessanta, quando i comuni che lo compongono contavano circa la metà degli attuali abitanti, con oltre meno della metà delle odierne automobili e molti meno autoarticolati data la presenza dello scalo merci.

Oggi il Basso Sebino, soffre durante tutta la settimana di un traffico molto intenso, che produce danni al settore industriale per la perdita di tempo e mette in difficoltà i pendolari dei comuni posti sui rilievi che devono confrontarsi con vere e proprie odissee per raggiungere i luoghi del lavoro.

Tutto ciò è aggravato dalla pressoché inesistenza di un sistema di trasporto pubblico, esiste un collegamento che parte da Sarnico e va a Bergamo di autobus, con una frequenza di circa una corsa ogni cinquanta minuti, questa si riduce notevolmente per i comuni posti in montagna. Sottolineo che il viaggio per percorrere la tratta Sarnico - Bergamo, che ha un percorso lungo 28 km, dura oltre un'ora. Altra particolarità del sistema pubblico locale è quella di prevedere solo due corse di collegamento con la stazione ferroviaria di Grumello Del Monte, che dista circa 7 km. Risulta più problematico e con meno frequenza di collegamenti la tratta di autobus che collega Sarnico alla città di Brescia.

Il sistema di mezzi pubblici così strutturato, risulta essere utilizzato praticamente solo da studenti delle scuole secondarie, che decidono di studiare nei plessi scolastici di Bergamo, quindi ai fini della riduzione della quantità di mezzi privati circolanti sulle strade, non incide in maniera significativa.

Il Basso Sebino, fino al 28 marzo di quest'anno poteva contare, su un collegamento diretto di autobus, con la città di Milano, purtroppo i tagli al servizio pubblico che hanno colpito il settore dei trasporti pubblici a livello regionale, ne hanno determinato la soppressione. Nel prossimo paragrafo verrà proposto un breve racconto della linea Sarnico – Milano, importante per comprendere le caratteristiche di sviluppo e i cambiamenti che sono avvenuti negli ultimi anni nel Basso Sebino.

Per concludere, la mancanza di investimenti e quindi di sviluppo del sistema infrastrutturale del territorio, sta minando e limitando fortemente le opportunità di crescita, in particolar modo nelle ambizioni di sviluppo nel settore turistico. Un territorio con limitate possibilità di accessibilità, difficilmente sarà in grado di attrarre turisti e investitori in tale settore.

1.4 Il caso della linea di trasporto pubblico Sarnico – Milano

Per comprendere meglio il contesto territoriale del Basso Sebino e sui cambiamenti, lo possiamo fare attraverso uno sguardo sulla linea dei mezzi pubblici che collegava Sarnico a Milano.

Questa linea era molto particolare probabilmente unica nel suo genere, infatti, ha collegato in maniera diretta per circa cinquant'anni Milano a una piccola realtà come quella del Basso Sebino. Recentemente, a marzo 2011, la linea è stata soppressa a causa dei numerosi tagli finanziari al servizio di trasporti pubblici, decisi dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Bergamo, in seguito all'attuale situazione di stagnazione economica.

La linea di mezzi pubblici in oggetto collegava Sarnico a Milano ed era gestita dalla società di trasporti pubblici Sab (Società autotrasporti di Bergamo), il percorso aveva una lunghezza di poco più di ottanta chilometri. La linea si snodava lungo un percorso storico che collega le provincie di Milano e Bergamo, in un territorio in continuo mutamento¹².

Il percorso partiva dai comuni del Basso Sebino e Valle Calepio per poi attraverso l'autostrada A4, lungo il tratto autostradale più antico d'Italia e il più trafficato d'Europa, raggiungeva l'area urbana milanese entrando da Sesto San Giovanni, lì si arrivava alla stazione ferroviaria e della Metropolitana Milanese di Piazza Primo Maggio. La corsa proseguiva poi nel Comune di Milano lungo viale Gramsci per poi terminare lungo viale Fulvio Testi nel quartiere Bicocca.

Si sottolinea come il territorio del Basso Sebino e della Valle Calepio siano gli unici della provincia di Bergamo ad avere avuto un collegamento diretto, tramite autobus, con la città di Milano.

La linea serviva i comuni bergamaschi in questo ordine di percorrenza: Sarnico, Villongo, Credaro, Castelli di Calepio, Grumello del Monte, Telgate, Bolgare e Calcinata, mentre serviva i comuni milanesi di Agrate Brianza, Sesto San Giovanni e Milano.

Le fermate effettuate dalla linea nell'hinterland milanese erano nel dettaglio a Sesto San Giovanni in Piazza I Maggio e Piazza IV Novembre e a Milano nel quartiere della Bicocca vie erano due fermate in viale Fulvio Testi.

La linea esisteva fin dagli anni sessanta, ed è nata per collegare il polo industriale dell'area di Sesto San Giovanni e della Bicocca con il polo industriale del Basso Sebino.

Questa linea ha permesso agli abitanti del basso lago d'Iseo di poter lavorare, senza trasferirsi dai luoghi nati, nelle grandi industrie milanesi, tra queste ricordiamo: la Pirelli, la Falk, la Marelli, Campari e la Breda e ha permesso alle industrie del lago d'Iseo di assumere figure professionali mancanti nel territorio locale.

¹² Mutamenti che sono riscontrabili, nelle ricerche condotte da Arturo Lanzani, in testi come *"Il territorio al Plurale"*, 1991 Franco Angeli e *"I paesaggi italiani"*, 2003 Meltemi.

Durante gli anni ottanta, il massimo periodo di utilizzo della linea, questa contava circa venti corse giornaliere, dieci in andata e 10 in ritorno, con oltre cinquecento utenti.

Il fenomeno del pendolarismo operaio è via via scemato a partire dalla seconda metà degli anni novanta, infatti con la crisi del sistema economico di tipo *fordista*¹³ iniziata negli anni settanta e il successivo passaggio negli anni novanta a un sistema basato sull'industria dei servizi, e in maniera evidente nell'ambito milanese, le grandi industrie menzionate precedentemente hanno iniziato a chiudere o a delocalizzarsi all'estero.

Questa situazione ha prodotto un cambiamento del tipo di utenza della linea dei bus oggetto di studio, gli operai e gli impiegati delle grandi industrie sono diminuiti e progressivamente hanno iniziato ad utilizzarla gli studenti universitari che frequentano gli atenei milanesi. Bisogna sottolineare comunque che il numero globale degli utenti del servizio pubblico di trasporto è notevolmente diminuito. In seguito della diminuzione del numero degli utenti alla fine degli anni novanta il numero delle corse della linea Milano – Sarnico è diminuito di anno in anno, soprattutto furono tagliate le corse in quegli orari che rispecchiavano i ritmi del sistema economico fordista. Sparirono così le corse delle 4.00 e delle 5.00 del mattino; quelle delle 20.00, delle 22.00 e delle 24.00 della sera.

A partire dai primi anni del duemila oltre che dagli studenti, la linea ha cominciato ad essere molto utilizzata anche dalle popolazioni immigrate dei comuni del Basso Sebino e Valle Calepio, per motivi di lavoro e per l'esigenza di essere collegati in maniera rapida, diretta ed economica con la città di Milano. Gli immigrati che utilizzano la linea sono in particolar modo di origine indiana, pakistana e degli Stati dell'Africa centrale, con la caratteristica di essere residenti in Italia da poco tempo, da ciò l'esigenza di utilizzare i mezzi pubblici per l'impossibilità di avere la patente e un automezzo proprio, con la necessità di raggiungere spesso Milano per questioni burocratiche, rilascio di visti e permessi, incontrarsi con parenti e conoscenti nelle grandi stazioni ferroviarie milanesi.

Osservando i comuni percorsi della linea degli autobus e in articolato modo le aree limitrofe alle fermate si possono rilevare interessanti fenomeni etnografici e urbani, fenomeni che sono mutati al variare della tipologia di utenza.

In particolar modo si può rilevare che la linea ha permesso nel corso del tempo, fin dagli anni settanta, un importante scambio di popolazione residente tra i comuni del basso lago d'Iseo e l'area urbana milanese. Sono molti infatti i Bergamaschi che si trasferirono a Milano vicino ai luoghi di lavoro, in particolar modo i più giovani (i ventenni), ma ancor di più gli operai Milanesi delle grandi fabbriche servite dalla linea che decisero di trasferirsi al lago e diventare pendolari proprio come i colleghi bergamaschi conosciuti sul lavoro per poi successivamente magari trasferirsi nelle industrie locali del Basso Sebino.

¹³ Per approfondire si legga il capitolo 3 del testo: *"Le società urbane"* di L. Davico e A. Mela (2005) Carocci.

Di questo fenomeno possiamo oggi trovare residui sui mezzi della linea: un forte numero di pensionati (ex operai e relativi famigliari) che la usano per raggiungere i parenti e gli amici che hanno lasciato a Milano o al Lago.

E' facile quindi trovare nei piccoli comuni lacustri bergamaschi, tanti pensionati originari di Milano o dell'Hinterland che anche grazie alla linea hanno potuto lasciare la città mantenendo il loro posto di lavoro e i contatti con amici e parenti.

Dal punto di vista urbano la linea, permettendo l'interscambio di popolazione che è perdurato nel corso degli anni, tra città e piccoli centri urbani, ha portato soprattutto per i secondi ad un arricchimento di figure professionali che mancavano sul territorio. Le nuove figure professionali formatesi in città hanno così portato nel settore industriale del Basso Sebino le innovazioni necessarie per l'ammodernamento del settore e della sua successiva trasformazione da grande industria a distratto industriale. Questa evoluzione del settore secondario ha plasmato in modo significativo il contesto urbano.

Oggi la scomparsa del polo industriale milanese ha rotto quel rapporto di biunivocità tra le economie dei territori collegati dalla linea, e di conseguenza ha portato un mutamento nella tipologia di utenza e a una sua diminuzione come descritto nella prima parte di questo testo.

L'attuale utenza è composta in maggior parte da studenti universitari (mediamente 15 utenti), da immigrati stranieri, dagli ultimi impiegati e operai pendolari (sono solamente 5 utenti) e dai pensionati ex operai menzionati precedentemente.

Tra tutte le tipologie di utenti appena menzionati, la più interessante è sicuramente quella delle popolazioni immigrate. Osservando questa particolare categoria, ci permette di interpretare importanti cambiamenti e evoluzioni sia da un aspetto etnografico che urbano dei luoghi collegati dalla nostra linea caso studio.

Innanzitutto dobbiamo sottolineare che le popolazioni immigrate, non utilizzano la linea per raggiungere luoghi di lavoro, ma la utilizzano per questioni di tipo burocratico amministrativo. Altro aspetto fondamentale, questa tipologia di fruitori risiede nel Basso Sebino, vale a dire che non vi sono immigrati stranieri residenti a Milano che utilizzano la linea per raggiungere il lago orobico, quindi rispetto al passato viene meno quel rapporto di interscambio con la metropoli milanese, il medesimo discorso vale anche per gli studenti universitari.

Altra importante caratteristica dell'utilizzo delle popolazioni immigrate straniere di questo servizio pubblico è il fatto di utilizzarla in maniera sporadica solo nel momento di necessità, magari un giorno all'anno per rinnovare un particolare documento o per andare a prendere un conoscente arrivato dall'estero a Milano.

Questo fatto ci rivela però che nonostante il singolo utente usi per pochi giorni all'anno il servizio, i comuni dell'area del lago d'Iseo hanno un'importante percentuale di popolazione straniera residente, perché questa particolare categoria è quella più presente sugli autobus. Quantificabile in oltre 25/30 diversi utilizzatori di media alla settimana, sull'unica corsa giornaliera rimasta.

Estendendo poi il nostro sguardo anche al contesto urbano, che circonda la nostra linea di mezzi pubblici nelle immediate vicinanze delle fermate, possiamo rilevare interessanti cambiamenti. Il cambiamento più rilevante che si può osservare è la concentrazione, nei palazzi che sorgono intorno alle fermate, di popolazione immigrata. Osservando le fermate si può vedere come queste popolazioni utilizzino le fermate e gli spazi aperti di pertinenza dei palazzi da essi occupati come delle vere e proprie piazze. Luoghi dove le popolazioni immigrate si incontrano, si scambiano consigli ... ecc.

Da un'osservazione più attenta, è curioso osservare che per ogni fermata, solitamente una per comune, si concentra un solo gruppo etnico di origine non europea, che è anche il più presente in quel dato comune.

Ad esempio nella fermata di Villongo si concentrano solamente Senegalesi, in quella di Credaro Indiani, in quella di Castelli Calepio Indiani, a Grumello del Monte i Nord Africani, a Telgate Senegalesi, a Bolgare Indiani.

Ricordiamo che gli immigrati stranieri di origine europea difficilmente usano la linea di mezzi pubblici, in quanto possiedono un'automobile portata direttamente dalla loro nazione di provenienza e hanno una patente riconosciuta dallo Stato Italiano. I romeni,



Figura 2: Fermata degli autobus a Villongo

comunità straniera tra le più presenti, provenendo da una nazione comunitaria utilizzano mezzi targati e con patente romena.

Ritornando al contesto urbano intorno alle fermate, possiamo definire i palazzi abitati da specifiche popolazioni straniere come delle piccole “ambasciate”, in quanto le persone ospitate solitamente sono appena arrivate in Italia e tendono ad utilizzare quei luoghi solamente nei primi mesi di permanenza in Italia, cioè nelle fasi in cui cercano un lavoro, un alloggio e di ottenere il permesso di soggiorno. Nei pressi poi delle fermate è inoltre molto facile trovare numerosi negozi etnici (corrispondenti al gruppo etnico dominante nell'uso della linea) e call center che vendono prodotti e forniscono servizi (comunicazione, spedizioni ... ecc.).

Qui di seguito sono proposti dei brevi profili di passeggeri della linea:

G.P. uno degli ultimi operai, utilizza questa linea sin dalla metà degli anni 80 e dal 1978 lavora in un'industria di minuteria meccanica ad Agrate Brianza. G.P. racconta di essersi sposato negli anni 80 e di essersi poi trasferito dalla provincia di Milano al lago d'Iseo, vista secondo lui, la migliore qualità della vita dovuta ad un contesto territoriale più vivibile. Il suo trasferimento dice di essere

stato possibile anche grazie alla presenza del servizio di trasporto pubblico che gli ha permesso di mantenere il suo posto di lavoro ad Agrate.

C.B. dopo il diploma, data l'opportunità offerta dalla linea trovò un posto di lavoro a partire dagli anni 60' presso la Rinascente a Milano. E' stata pendolare per diversi anni fino al momento del matrimonio con un uomo di Milano e al suo successivo trasferimento in città. Dopo qualche anno ha comprato un appartamento come seconda casa nella sua città natia, a Sarnico. Oggi utilizza la linea con il marito per raggiungere le sue due residenze, una al lago e una in città.

S.R. portinaia presso un palazzo di Milano, si è trasferita nel 2005 a Credaro con la sua famiglia (marito e un figlio) data la migliore vivibilità del lago. Si è trasferita dopo aver scoperto l'esistenza della linea che gli ha permesso di mantenere il suo posto di lavoro.

A.A. di Credaro oggi in pensione, è stato per quasi trent'anni autista sulla linea Sarnico - Milano. Racconta di quando negli anni ottanta vi erano centinaia di operai e sugli autobus non vi erano posti a sedere sufficienti per tutti i lavoratori che dovevano allora sedersi nel corridoio centrale del mezzo. Racconta poi delle demolizioni dei grandi impianti industriali della Bicocca (la Pirelli) e dell'inizio della costruzione del polo universitario con i primi studenti universitari pendolari a partire dal 1998/99.

CAPITOLO 2

RELAZIONE DEL DISTRETTO SULLO SVILUPPO DEL TERRITORIO

Come lecito aspettarsi, un sistema d'impresе come quello che caratterizza un distretto industriale, genera sul territorio nel quale opera, una serie di influenze che toccano tutto ciò che può riguardare lo sviluppo, quindi potremmo trattare possibili effetti che toccano gli ambiti dell'economia, sociologia, aspetti di carattere di tutela dell'ambiente e altri ancora.

Hai fini dell'oggetto della ricerca, presentata nell'introduzione, ho scelto di soffermarmi in questo capitolo su aspetti quali: le variazioni demografiche e il rapporto che hanno con gli investimenti economici, effettuati sul territorio dalle imprese del distretto.

2.1 L'influenza degli investimenti industriali sullo sviluppo del territorio

In aree territoriali come quelle oggetto di studio di questa ricerca, vale a dire quei territori costituiti da tanti piccoli comuni, inseriti in un contesto morfologico che può essere pregevole, per una buona percezione della qualità dell'abitare, dovuta ad elementi naturalistici quali: colline, montagne e ampie aree verdi; ma che è penalizzante per la mancanza di servizi pubblici essenziali, data la bassa presenza di residenti che possano sostenerli. In queste aree si è instaurato un rapporto *simbiotico* con il sistema industriale della piccola media impresa capace, prima della politica, di connotarsi come elemento chiave nel determinare i possibili caratteri futuri di sviluppo territoriale di un'area, con ben precise caratteristiche autoctone del luogo.

Per capire quanto appena affermato, prenderemo ad esempio quanto è accaduto negli ultimi vent'anni nei tre distretti che si sviluppano intorno all'area meridionale del Lago d'Iseo con un occhio di riguardo per il distretto della gomma e della plastica del Sebino.

Voglio mostrare più esempi, per dare più forza, a quanto voglio sostenere, e cioè che gli investimenti prodotti dalle attività economiche di un distretto, ricadenti sul suo territorio di appartenenza, possono essere influenti quanto gli strumenti di pianificazione e le scelte di un qualsiasi soggetto di *governance* (Comune, Provincia o Regione), cioè mettere in atto un *processo di sviluppo territoriale che mette in gioco una pluralità di principi regolativi (scambio, autorità, solidarietà e fiducia.)*(G. Pasqui 2005)¹⁴.

Con questo intendo che gli strumenti di pianificazione o le strutture di *governance* riescono a raggiungere gli obiettivi di sviluppo di un territorio se sono pensati in funzione di ciò che il territorio può e vuole esprimere, quindi essere degli strumenti e dei soggetti che abbiano la funzione di "accompagnatori" e che siano anche flessibili al mutare delle esigenze e dagli obiettivi dettati e

¹⁴ Per approfondire capitolo 3 paragrafo 2 del testo di G. Pasqui "Progetto, governo, società: ripensare le politiche territoriali", 2005 Francoangeli.

determinati sia da fattori di natura locale che sovra territoriale, e garanti dei principi della *sostenibilità ambientale, economica e sociale*.

Invece spesso gli strumenti di pianificazione e le stesse strutture di *governance* sono pensati per mantenere una sorta di *status quo*, per paura di rischiare di rovinare quanto di bello sta producendo in quel dato momento un territorio. Tutto ciò porta ad un impianto normativo tecnico/amministrativo che nel medio/lungo periodo impedisce al territorio di rigenerarsi e reinventarsi in qualcosa d'altro, situazione gravissima, nell'area delle piccole e medie imprese, che fondano il loro successo sul loro grado di *innovazione*.

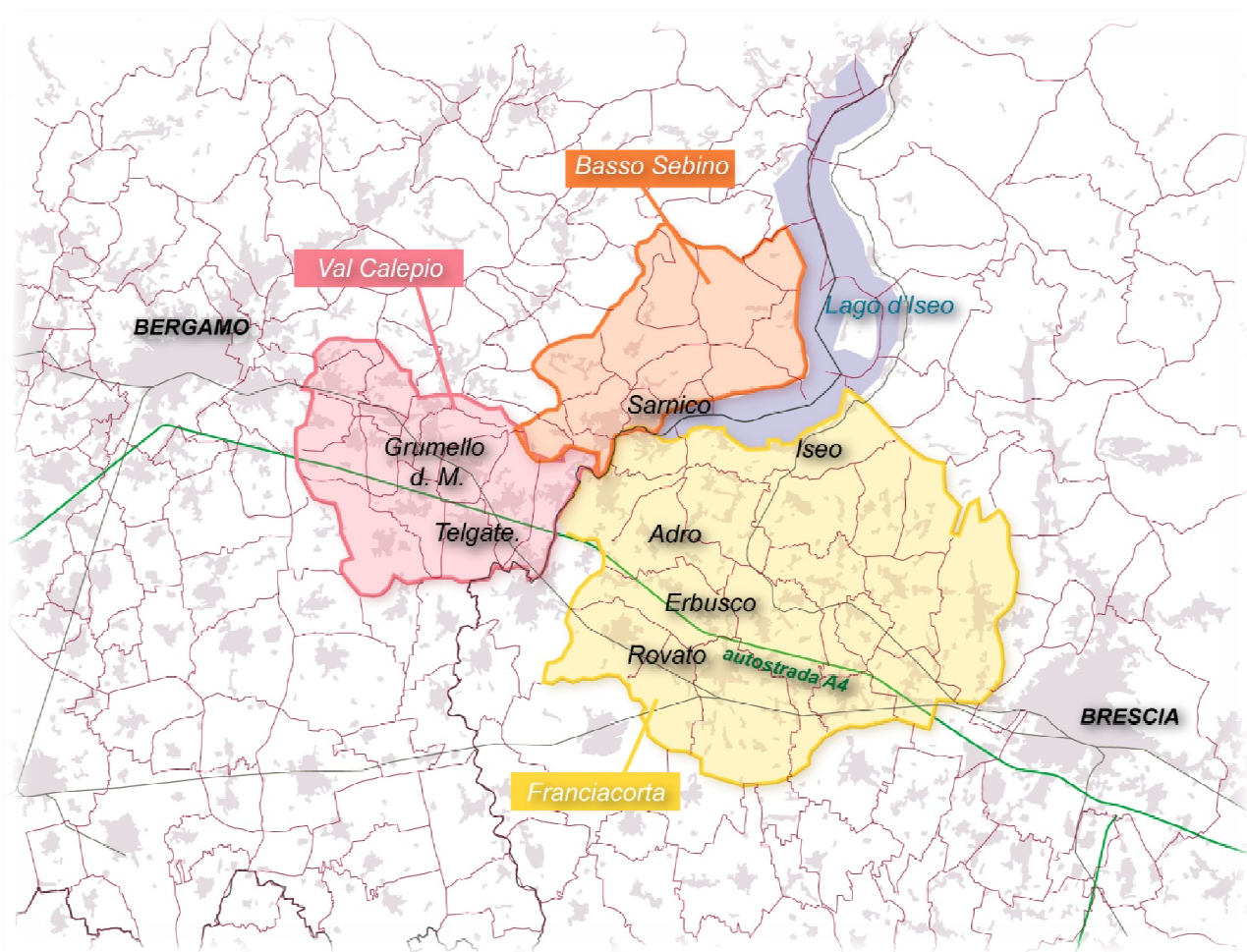


Figura 3: I tre distretti industriali localizzati a sud del Lago d'Iseo

2.2 Il caso della Franciacorta¹⁵

Sulla sponda orientale del Lago d'Iseo, a partire dalla fine degli anni novanta, è arrivata alla notorietà alla scala nazionale e poi internazionale il territorio della Franciacorta, grazie alla sua produzione vinicola. Ma come ha fatto, in così poco tempo ad affermarsi questo territorio? Leggendo oggi, potremmo considerare la Franciacorta come un territorio contraddistinto da

¹⁵ Le informazioni sono tratte da racconti e interviste effettuate ad operatori del settore vinicolo e a residenti della Franciacorta.

un'antica tradizione nel settore della viticoltura, come anche declamato nelle numerose campagne pubblicitarie, che pubblicizzano i prodotti enologici locali a livello mondiale, un settore che da sempre è il fulcro dell'economia locale.

Prestando un po' più di attenzione è leggendo la composizione del paesaggio, possiamo rivelare una storia un po' diversa nelle vicende di sviluppo che hanno accompagnato quest'area. Innanzi tutto è vero che questa è una terra che per tradizione coltiva vitigni, ma pensandoci bene in quale parte di Italia collinare non si impianta tale tipo di coltura? In realtà qui sino ai primi anni novanta l'industria vinicola non esisteva se non in qualche piccola azienda, realtà troppo piccole per caratterizzare ed identificare come oggi noi facciamo questo territorio e il paesaggio locale. Allora infatti, nelle campagne il vigneto non si estendeva come oggi noi lo vediamo e accanto a questo tipo di coltura era facile osservare distese di campi di mais, allora più remunerativo.

Quindi come è stato possibile una trasformazione così rapida ed importante, nella lettura che viene data oggi a questo territorio? Oggi il paesaggio della Franciacorta è contraddistinto da una forte presenza del vigneto che si estende a perdita d'occhio, numerose cascine-cantina sulle colline, piccoli nuclei urbani dispersi qua e là, tutti caratterizzati da elementi e materiali architettonici ricorrenti e che a prima vista richiamano un'architettura tipica e radicata nel territorio, come i tetti in legno, le facciate rivestite in pietra, coperture con coppi e l'uso di tinte calde color pastello per le facciate con le proprietà divise da muri in pietra.



Figura 4: Borgo agricolo recuperato a Erbusco

Ad un primo sguardo il territorio risulta essere un luogo dal sapore rurale, dedito all'agricoltura e dalla forte riconoscibilità.

La realtà è che gran parte di ciò che oggi noi possiamo ammirare, è stato determinato dagli investimenti del distretto economico locale, si può dire che all'inizio nella sua prima fase nei primi anni novanta, gli imprenditori locali hanno dato via ad una grande operazione di pianificazione urbanistica "vecchio stile" che ha portato in vent'anni a ridisegnare il territorio e il suo paesaggio. Se potessimo osservare la Franciacorta, negli anni ottanta, vedremmo un territorio, dal paesaggio agricolo composto da piccoli e medi comuni, non allettanti dal punto di vista del mercato immobiliare, come pure il valore agricolo dei terreni, ma con un forte tessuto economico. Quest'area, infatti, come per quanto descritto nei cenni storici del distretto del Basso Sebino, è contraddistinta da una forte tradizione industriale, soprattutto lungo il fiume Oglio, tanto è vero che nel comune di Palazzolo esistevano già nel 1911 cinque manifatture tessili per un totale di 788

operai, uno stabilimento chimico con 40 addetti, 4 impianti per la lavorazione della pietra con 308 operai e 16 industrie per la lavorazione del metallo con 345 operai¹⁶.

Anche in Franciacorta nel corso del novecento dalle “ceneri” delle grandi industrie metallurgiche e meccaniche è nato un distretto specializzato nella produzione di macchinari di precisione, che vengono spesso forniti al limitrofo distretto del Basso Sebino per la lavorazione della plastica e della gomma, distretto quest’ultimo che per ragioni morfologiche e infrastrutturali (la Franciacorta è pianeggiante ed è attraversata dall’autostrada A4 Milano – Venezia) sta delocalizzando parte dei suoi siti produttivi qui, in particolar modo nel comune di Adro.

Insieme all’industria meccanica in Franciacorta si è consolidata una forte presenza di imprese del settore delle costruzioni e specializzate nella produzione di strutture prefabbricate, praticamente hanno fondato il loro iniziale sviluppo costruendo i capannoni per gli impianti dei tre distretti industriali che esistono a sud del bacino del Sebino.

Tutte queste attività economiche nel corso degli anni hanno prosperato e generato ingenti utili, così a partire dagli anni novanta, alcuni imprenditori locali hanno deciso di reinvestire ciò che hanno guadagnato, nel settore agricolo, favoriti dal basso valore



Figura 5: Nota azienda vinicola di Adro, realizzata nel 2005

delle aree agricole. Gli investimenti sono poi sempre più aumentati e le attività agricole acquisite in un primo momento come una sorta di ritorno alle “origini” per gli imprenditori locali figli o nipoti di agricoltori, sono diventate dei veri e propri *asset industriali alternativi al core business centrale* (L. Gaeta 2009)¹⁷ per l’economia espressa dal territorio.

Come spiegato prima esiste una presenza importante di imprese di costruzione specializzate in prefabbricati, la loro origine in Franciacorta è dovuta allo stanziamento di famiglie toscane, che crearono nel secondo dopo guerra, piccoli impianti per la produzione di cisterne e di pali in cemento, in sostituzione di quelli in legno per il sostegno dei piedi dei vitigni, per le piccole aziende agricole. Queste piccole imprese che



Figura 6: Nuovo complesso immobiliare, costruito con i criteri architettonici prescritti in Franciacorta

¹⁶ Dato desunto dal libro “Villongo, appunti di storia”, Brescia 1985 di Bruno Bellini, edito dall’amministrazione comunale di Villongo.

¹⁷ “Il mercato immobiliare beni diritti e valori” di L. Gaeta 2009, capitolo 5 paragrafi 5.3.2 e 5.3.3.

producevano prefabbricati per l'agricoltura in pochi anni crebbero di pari passo alle piccole e medie imprese meccaniche, trasformandosi anch'esse in industrie, così che cinquant'anni dopo con una forte disponibilità finanziaria decisero di investire proprio in quella agricoltura che fu fonte essenziale per l'acquisizione di un primo capitale. Ecco che alla metà degli anni novanta in Franciacorta sempre più imprenditori del mondo dell'industria locale investirono nel settore viticolo, visto come possibile nuova fonte di crescita economica. Vengono così recuperate le vecchie cascine o costruite ex novo, con uno stile architettonico volte a farle sembrare cascine presenti da secoli, ma che se visitate al loro interno nulla hanno della cultura contadina, anzi sono più simili ad una industria chimica, mentre il paesaggio cambia velocemente perché il vitigno la fa da padrone e vengono cancellate tutte le altre colture. Nei primi anni del nuovo millennio in Franciacorta nasce un nuovo distretto industriale, e non agricolo, perché i vini sono prodotti in cantine che sono veri e proprie industrie chimiche, tutta la filiera dalla piantumazione, raccolta, lavorazione e commercializzazione rispecchia quanto avviene in un'industria, il tutto in un paesaggio che viene disegnato e pensato il più possibile rurale, per pubblicizzare meglio il prodotto. Altrimenti chi comprerebbe un vino che viene da una terra industriale? In breve salgono i prezzi immobiliari del territorio, sulla spinta di un nome di un territorio che è divenuto nel frattempo un "marchio pregiato", possono così scattare le lottizzazioni. Nel frattempo gli strumenti di pianificazione locali sono pensati per accompagnare questo disegno del territorio indotto dagli investimenti del distretto. Ecco che viene imposto l'uso di determinati materiali e di tipologie edilizie creando un'architettura nuova del territorio che vent'anni prima non connotava in maniera predominante il paesaggio. Anche gli organi di *governance* hanno spinto gli investimenti, effettuando scelte politiche, volte ad incentivare "l'industria del vino", un esempio su tutti è l'invasione della coltura del vigneto all'interno del parco delle Torbiere di Iseo.

Con l'esempio della Franciacorta è chiaro come una forte concentrazione d'investimenti da parte di una solida struttura economica industriale possa disegnare e caratterizzare il territorio più di qualsiasi strumento di pianificazione e volontà dei *policy maker*. Anzi in Franciacorta questi ultimi sono stati influenzati e modificati per sostenere e meglio valorizzare il nuovo distretto del vino e la nuova immagine che ha creato. Per fare un esempio gli strumenti di pianificazione locale oggi incentivano l'attività edificatoria, mediante la concessione di ampliamenti volumetrici agli edifici esistenti, se si effettuano ristrutturazioni che rispecchiano il nuovo stile architettonico promosso dal territorio.

2.3 La Valle Calepio – Grumello del Monte¹⁸

La Valle Calepio in provincia di Bergamo, racchiude i comuni localizzati a sud della omonima valle e quelli circostanti il Comune di Grumello del Monte, questi comuni hanno avuto vicende storiche

¹⁸ Le informazioni sono tratte da racconti e interviste effettuate ad operatori del settore viticolo e a residenti nella Valle Calepio – Grumello del Monte.

di sviluppo simili a quelle dei comuni del Basso Sebino e della Franciacorta. I settori industriali dominati di questo territorio sono la produzione del bottone, di cui è leader industriale a livello nazionale, anche se oggi si punta più su bottoni ad elevata qualità più che sulla quantità (data la concorrenza dei paesi in via di sviluppo) e il settore della produzione di oggettistica per la casa. In particolar modo in questo settore l'area può vantare marchi di fama internazionale come la Foppapedretti e nazionale come la Cam per la produzione di oggettistica per l'infanzia.

Affianco a questi settori, questo contesto territoriale, ha abbracciato l'espansione del distretto della gomma del Basso Sebino, sono infatti molti i capannoni industriali sorti nell'ultimo decennio per ospitare gli impianti di tale attività economica, che sempre in questa zona sta permettendo lo sviluppo di una serie di importanti fabbriche per la lavorazione del Teflon e del Pvc, attività di nuova generazione legate al settore gomma.

Il successo dell'impianto in Valle Calepio di tante numerose attività economiche, sta nella sua posizione geografica, dalla dotazione di infrastrutture e dalla morfologia del territorio, infatti essendo a fondo valle qui il terreno è molto pianeggiante, le colline sono presenti nella parte più a nord e sono il punto di confine con il Basso Sebino e la Valle Cavallina. Oltre ad avere un territorio pianeggiante la Valle Calepio a sud è delimitata dall'autostrada A4, la principale arteria regionale e una di quelle a livello nazionale per il traffico veicolare leggero e pesante.



Figura 7: Area industriale di Castell Calepio, sullo sfondo le colline della Franciacorta

Visitando i comuni della Valle Calepio, sarà facile vedere un paesaggio urbano contraddistinto da importanti aree industriali realizzate a partire dai primi anni novanta che sorgono all'esterno dei tessuti urbani residenziali.

Parallelamente ad una consolidata tradizione industriale caratterizzata da tante piccole medie imprese, la Valle Calepio può vantare una trazione più antica e consolidata nel settore viticolo rispetto alla limitrofa Franciacorta (la Valle Calepio si torva ad est della Franciacorta divisa solamente dal Fiume Oglio).

Anche se è un settore radicato il marchio dei vini della Valle Calepio e di gran lunga meno conosciuto e pregiato di quello della vicina Franciacorta, nonostante abbia casine di produzione del vino molto più antiche.

La differenza sta come accennato in precedenza nella quantità di investimenti che il settore industriale ha deciso di investire in altri settori economici. Nel caso della Valle Calepio il settore enologico non ha potuto vantare sulle stesse quantità di risorse finanziarie, da parte degli industriali come nella vicina Franciacorta.

Osservandolo più in profondità il caso di quest'area troviamo sfaccettature particolari, in questo caso gli imprenditori hanno deciso di investire in diversi settori completamente diversi tra di loro, questo ha così impedito all'area di sviluppare un altro settore economico specifico. Probabilmente la vicina Franciacorta più che stimolare una competitività nel settore viticolo lo ha schiacciato, tanto è vero che nell'anno 2009 sono state cedute tramite procedimento d'asta fallimentare tre importanti cascine storiche che producono vino.

In Valle Calepio gli industriali hanno puntato a diventare *developer* del ramo immobiliare, concentrandosi nella realizzazione di capannoni per la logistica e l'industria, che curiosamente non sono da destinare alle proprie attività industriali, ma sono in realtà da cedere a terzi. In questo caso gli industriali hanno ritenuto di investire nell'edilizia industriale prevedendo un aumento del numero di aziende, data anche la prossimità dell'autostrada A4 e prevedendo che le industrie situate nei comuni montani traslocassero a fondo valle.

Il risultato è stato quello di aver costruito più capannoni di quanto fosse la domanda reale, oggi infatti molti di questi sono desolatamente vuoti ormai da qualche anno, in quanto le attività industriali del Basso Sebino, si sono espanse in parte nella Valle Calepio, ma non hanno mai chiuso gli impianti di produzione originale.

In tutta questa situazione la pianificazione e i *policy maker* locali, hanno creato dei PRG che fino ai giorni nostri hanno una vocazione industriale, appoggiando quanto dettato dai *developer* locali. In questo caso non sono riusciti ad interpretare la difficoltà del mercato locale e le esigenze del territorio, rispetto a quanto prima descritto in Franciacorta dove al contrario sono riusciti a creare un sistema che attualmente sta risultando vincente. In Valle Calepio, le ampie aree industriali, per altro non coordinate tra i vari comuni e sorte in maniera disordinata, hanno minato pesantemente il paesaggio, facendo perdere riconoscibilità ad un territorio che aveva un paesaggio veramente connotato dal vitigno, possiamo dire che qui vi è stato un processo inverso alla Franciacorta. Un



Figura 8: Segni di Marketing Territoriale, rotatoria a Grumello del Monte con sculture d'edera a forma di bottiglie di Vino e slogan indicante "Grumello città del Vino"



Figura 9: Edificio abbandonato lungo la provinciale che collega Castelli Calepio a Grumello del Monte

paesaggio così descritto: *una particolare forma insediativa caratterizza questi distretti produttivi pesanti, aree caratterizzate da una rilevante concentrazione industriale connotata dalla presenza pervasiva dell'industria pesante, e talvolta di lavorazioni artigianali malsane, e al contempo, densamente edificate* (A. Lanzani 2003)¹⁹. Il primo effetto è stato quello di un calo dei valori immobiliari delle aree residenziali che sorgono nell'area pianeggiante, inducendo i residenti locali a trasferirsi in altri comuni più appetibili lungo la fascia collinare. I bassi valori immobiliari hanno, delle aree residenziali limitrofe alle aree industriali, hanno così attratto numerosi residenti stranieri, con percentuali estremamente elevate, come è successo per il comune di Telgate dove oltre il 25% dei residenti non è italiano²⁰.

La politica di pianificazione di questa parte di territorio ha al suo interno un paradosso, infatti gli amministratori locali hanno, durante tutti gli ultimi venti anni, incentivato la costruzione di edifici industriali allo scopo di ricavare importanti risorse finanziarie da destinare alla promozione e alla creazione di un'immagine locale di territorio dedito alla produzione del vino, senza una vera volontà di appoggio in tale progetto da parte degli imprenditori locali. Purtroppo le aree rimaste per la produzione del vino, nella parte collinare dei comuni della Valle Calepio, non sono sufficienti a dare tale riconoscibilità, perché sono troppo ampie le aree industriali che si sono venute a creare in pianura.

In questo caso è evidente come la sola pianificazione e la volontà degli amministratori locali, senza un vero appoggio degli attori del sistema economico locale non è stato in grado di raggiungere gli obiettivi prefissati.

Anzi in questo caso la pianificazione con i *policy maker* non attuando un programma concertato con il sistema imprenditoriale locale, non è riuscito a raggiungere gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio e sostenibilità ambientale.

2.4 Basso Sebino²¹

Dopo aver analizzato e descritto rapidamente, quali effetti hanno prodotto i distretti industriali della Valle Calepio e della Franciacorta ora passeremo a prendere in considerazione l'ambito territoriale al centro della nostra ricerca.

Il Basso Sebino è il cuore della lavorazione e produzione di manufatti in gomma e plastica, queste attività, come nei precedenti casi descritti, hanno generato e tutt'ora generano notevoli risorse finanziarie che anche in questo caso sono state reinvestite sul territorio. Prima però di procedere a descrivere su come sono stati investiti gli utili, è importante rispondere alla seguente domanda: *perché gli imprenditori locali tendono ad investire sul proprio territorio e non altrove?*

¹⁹ Si veda il paragrafo 3.2.3 del testo: "Dare spazio alle differenze insediamento e presenza straniera nella provincia di Lecco", di Arturo Lanzani, rapporto del 2002.

²⁰ Si veda il paragrafo 3.2.3 del testo: "Dare spazio alle differenze insediamento e presenza straniera nella provincia di Lecco", di Arturo Lanzani, rapporto del 2002.

²¹ Le informazioni sono tratte da racconti e interviste effettuate ad operatori del settore vinicolo e a residenti nel Basso Sebino.

I motivi sono vari, innanzi tutto nella scelta di investire nel proprio territorio di origine vi è una forte componente emotiva, in particolar modo per quanto riguarda gli imprenditori delle piccole imprese. Il fatto di essere cresciuti e vissuti nel territorio, spinge gli imprenditori locali a non abbandonarlo, anche in presenza di scarse infrastrutture e a difficoltà nell'espandere le proprie attività economiche data la carenza di aree compatibili per la realizzazione dei siti produttivi, che a rigor di logica e delle leggi dell'economia suggerirebbero di delocalizzare le attività in aree più competitive. Infatti viaggiando per il territorio del Basso Sebino è facile osservare aree industriali letteralmente abbarbicate su poggi e ripidi pendii dei locali rilievi, realizzati con notevoli costi di costruzione rispetto ai siti produttivi di pianura.

Oltre che ad una questione sentimentale, vi è poi la profonda conoscenza del contesto locale, delle persone che lo vivono e quindi di tutti i *network sociali, economici e politici* collegati, che rendono il territorio un mercato economico "sicuro".

Sono stati negli ultimi anni attuati investimenti all'estero, delocalizzando parte della produzione meno pregiata e più semplice da realizzare, nell'est Europa e nella penisola Iberica, purtroppo la delocalizzazione nei mercati esteri ha rilevato una certa difficoltà nella gestione, da parte degli imprenditori locali, soprattutto i più piccoli, che non gli hanno permesso di realizzare i margini di profitto auspicati.

Ha tutto ciò si aggiunge un problema degli imprenditori locali a reinvestire gli utili generati, solo una parte di questi è reinvestita nelle loro attività, non riuscendo comunque ad attuare un vero e proprio processo d'innovazione, forse grazie al fatto che nel settore gomma e plastica non esiste una così accanita concorrenza da parte degli stati in via di sviluppo.

Ecco che così negli ultimi anni nel Basso Sebino si sono dirottate ingenti somme di denaro da investire nel mercato immobiliare residenziale, settore considerato come "rifugio", per investimenti remunerativi nel lungo periodo e effettuabili in un contesto locale ben conosciuto e come detto prima "sicuro". Investimento agevolato dalla forte presenza di imprese edili, che come raccontato nel primo capitolo, rappresentano l'altro grande settore economico locale. Imprese edili locali che negli ultimi



Figura 10: Veduta del Basso Sebino da Credaro



Figura 11: Veduta di Sarnico, sullo sfondo in lontananza Villongo

vent'anni, avevano prevalentemente lavorato all'esterno dell'ambito del Basso Sebino, date le dimensioni del mercato immobiliare molto ridotte, in realtà come Milano e la sua area metropolitana e nelle città di Bergamo e Brescia.

Sono così nate a partire dai primi anni duemila, delle vere e proprie *joint venture* tra imprenditori del settore industriale della gomma e della plastica e gli artigiani locali del settore edilizia.

Numerosi sono i cantieri che si sono sviluppati, nel Basso Sebino, in particolar modo nei comuni pianeggianti di Villongo e Credaro e quello rivierasco di Sarnico. I gruppi immobiliari così nati hanno dapprima iniziato a recuperare le aree dismesse, che la grande industria aveva lasciato in eredità alla fine degli anni ottanta, per poi sviluppare veri e propri piani di lottizzazione all'esterno dei tessuti urbani consolidati.

Si stima che siano state realizzate, tra il 2003 e il 2010 oltre 1.500 unità immobiliari, con importanti ripercussioni sul mercato immobiliare locale e sulla crescita demografica di tutti i comuni del Basso Sebino, la popolazione locale è così cresciuta dai 27.844 abitanti del 2003 ai 31.632 del 2010, 3.788 residenti nuovi in soli otto anni. Tutto ci fa porre domande quali: *chi sono questi nuovi residenti?, la crescita è stata omogenea in tutto il territorio del Basso Sebino o presenta delle divergenze tra i vari comuni?, ed infine come stanno gestendo le amministrazioni locali questa crescita?*

A queste domande sarà data risposta dettagliata nei prossimi capitoli, con una valutazione più approfondita per i tre comuni più importanti del Basso Sebino: Credaro, Sarnico e Villongo.

Ora è importante ritornare a descrivere come la pianificazione e i *policy maker* locali hanno gestito, la convergenza da parte del settore industriale locale di forti investimenti nel settore dell'edilizia.

Osservando quanto è successo nell'ultimo decennio, le amministrazioni locali, hanno sfruttato l'occasione di questi ingenti investimenti sul territorio locale, con la possibilità di reperire dal settore edilizia forti somme di denaro da investire nell'ammodernamento dei servizi locali, come la ristrutturazione dei plessi scolastici, ma in modo più significativo con una intensa politica di marketing urbano. I comuni negli ultimi anni, hanno fatto propri strumenti come i programmi integrati d'intervento, che per mezzo degli standard qualitativi hanno permesso di ricavare dalle locali operazioni immobiliari elevate somme da investire nella riqualificazione degli spazi pubblici e degli arredi urbani, in tal caso ha fatto scuola il comune di Sarnico, che nel quinquennio 2004/09 ha investito una cifra intorno ai 5 milioni di euro. Questa strategia, che è riscontrabile nei tre comuni più importanti, menzionati poco prima è dovuta alla decisione, degli amministratori locali, di puntare sul turismo come nuova attività economica per il territorio. Osservando inoltre i locali strumenti di pianificazione, vale a dire i PRG ormai a fine carriera e i PGT in fase di adozione, è facile intuire gli orientamenti dei comuni anche per i prossimi anni, cioè la loro intenzione di puntare su grandi operazioni immobiliari per reperire le risorse necessarie per attuare i propri programmi politici, infatti osservando i nuovi documenti di piano, sono numerosi e con notevole volumetria assegnata gli ambiti di trasformazione previsti, nonostante il mercato immobiliare locale dopo un decennio di continua crescita, sia entrato nel corso del 2010 in una fase di stagnazione, con molti nuovi appartamenti invenduti.

Quindi nel caso del Basso Sebino ci ritroviamo di fronte ad un territorio, che nel primo decennio del nuovo millennio si è ritrovato in una fase di rigenerazione urbana, nei prossimi capitoli saranno costruite apposite schede di analisi che cercheranno di spiegare il cambiamento. Ora però è importante aver dimostrato come il cambiamento sia stato però attuato è iniziato dalla concentrazione degli investimenti prodotti dal locale distretto industriale.

2.5 Questioni sulla relazione distretto territorio

I tre casi descritti in precedenza hanno mostrato, l'intenso legame che intercorre tra un sistema ben radicato e complesso di imprese, come è quello che compone un distretto industriale e il proprio territorio di appartenenza. In particolare i tre precedenti casi mostrano, che con un'azione concertata tra gli investimenti degli imprenditori locali e le politiche degli amministratori pubblici, possono portare in poco più di un decennio a ridisegnare il paesaggio e l'immagine del territorio, eclatante mi pare sia il caso della Franciacorta.

Dobbiamo però fare molta attenzione, azioni così forti, che puntano a cambiare l'immagine di un luogo, amplificando il mercato immobiliare locale, con la realizzazione di numerose nuove unità immobiliari, portano nel breve periodo ad importanti conseguenze a livello sociale. Come accennato all'interno dei tre casi, le modifiche indotte, sul territorio, dalle imprese con l'appoggio della politica locale, hanno prodotto profondi cambiamenti nella demografia locale. Nel caso specifico del Basso Sebino, quando si è scelto di investire massicciamente nel settore edilizia, non si è pensato concretamente a chi sarebbero stati destinate le nuove unità immobiliari, o meglio nelle previsioni dei *developer*, si pensava che i nuovi appartamenti sarebbero stati acquistati dalla popolazione locale come forma di investimento, o di riuscire ad attrarre nuovi residenti dall'esterno, puntando sulla presenza del lago e del paesaggio lacustre come punto di forza. La realtà è quella che nel territorio sta scattando una sorta di migrazione interna dove, i residenti dei comuni montani vogliono scendere a vivere nei comuni di pianura, più ricchi di servizi, affiancata ad una forte presenza di popolazione straniera che è stata attratta dalla presenza di lavoro e che in meno di dieci anni è salita dal 5 al 15% della popolazione locale. Tutto questo potrà portare cambiamenti sul tessuto sociale locale, anche se per ora è tutto ben sorretto da una ricchezza che è ben distribuita e alla assenza di esclusione dal mondo del lavoro. Altro punto interessante è l'appoggio degli amministratori locali alle operazioni immobiliari, che sono viste come la più grande opportunità per ricavare risorse da investire, per la trasformazione dell'immagine del territorio da industriale a turistica.

Quest'ultimo elemento è fondamentale perché tale volontà è una scommessa della politica locale, infatti gli imprenditori locali non sembrano intenzionati ad investire nel settore turismo. Quindi gli amministratori locali stanno rischiando di investire le risorse ricavate dalle nuove lottizzazioni in un settore che forse non troverà appoggio, e poi altra considerazione *si riuscirà a dare l'immagine di*

un territorio costruito per un turismo d'élite e non di massa, con una popolazione locale connotata da una forte presenza di stranieri?

Lo stesso discorso vale per i *developer* che puntavano e puntano a nuovi residenti di élite, ma che dovranno scontrarsi con contesti locali caratterizzati da una proprietà immobiliare che come vedremo avrà una presenza di popolazione straniera molto marcata.

Alla luce di queste riflessioni nel capitolo 4 inizieremo ad analizzare i cambiamenti demografici in atto nei comuni del Basso Sebino, negli ultimi dieci anni, per cominciare a capire in che modo sta facendo sentire i suoi effetti, l'intenso sviluppo del mercato immobiliare locale, spinto dagli investimenti del distratto industriale locale.

CAPITOLO 3

IL DISTRETTO INDUSTRIALE DELLA GOMMA E DELLA PLASTICA DEL SEBINO

Il Distretto della Gomma e Plastica del Sebino si estende su una superficie di circa 100 Km² nella valle Calepio e nel sud del Lago d'Iseo o Sebino da cui trae il nome e comprende 15 comuni: 14 della Provincia di Bergamo (Adrara San Martino, Adrara San Rocco, Castelli Calepino, Credano, Foresto Sparso, Gandosso, Grumello del Monte, Predore, Sarnico, Tavernola Bergamasca, Telgate, Viadanica, Vigolo e Villongo) e 1 della Provincia di Brescia (Paratico). All'interno del suo territorio risiede una popolazione di circa 50.000 abitanti.

Il distretto è poco conosciuto sia a livello nazionale sia a livello locale, molto probabilmente perché non produce prodotti finiti comprabili nei negozi, come potrebbero essere abiti, mobili o ceramiche. Nonostante la sua scarsa fama, in un rapporto qualificato riguardante questa realtà (tra i pochi veramente focalizzati) è uno studio promosso dall'OPES (osservatorio dei sistemi produttivi), in collaborazione con l'Unione Camere di Commercio della Lombardia ed Università Bocconi risalente ormai al 1999, vi si legge:

“Nato nel secondo dopoguerra a seguito dello sviluppo della gomma, il distretto industriale del Basso Sebino rappresenta oggi il maggiore produttore nazionale ed europeo delle guarnizioni in gomma ...”.

Per i non addetti ai lavori possiamo dire che il distretto del Sebino è il leader europeo nella produzione dei componenti in gomma e plastica destinati all'industria dell'*automotive*, in particolar modo per le case automobilistiche tedesche.

3.1 Storia del distretto e relazione con il territorio del Basso Sebino²²⁻²³

Siamo come detto in precedenza negli anni 60 in una zona ricca di industrie tessili, quindi con molti macchinari meccanici e industrie chimiche per la produzione di vernici e trattamento di materiali derivanti dal petrolio, contornate da una svariata presenza di officine artigiane che da sempre supportavano la manutenzione dei loro grandi impianti industriali. Tanto per citare un marchio

²² Il distretto è stato riconosciuto dalla Regione Lombardia, con deliberazione della Giunta Regionale del 16 marzo 2001, ai sensi della legge 317, art. 36, del 5 ottobre 1991, e successive modificazioni e integrazioni e risulta leggermente modificato rispetto alla precedente configurazione del 1993, quando il distretto era identificato con il nome "Sebino Bergamasco".

Cfr. Deliberazione della Giunta Regionale del 16 marzo 2001 _ n. 7/3839 - Individuazione dei distretti industriali di specializzazione produttiva ed approvazione delle linee di indirizzo per la definizione dei criteri per la individuazione dei distretti tematici/meta distretti, in attuazione della l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 - 440 Industria.

Cfr. Delibera Giunta Regionale del 17 novembre 1993, n. v/43192 "Individuazione dei distretti industriali" in base all'art. 36, Legge del 5 ottobre 1991, n. 317 e art. 3 L.R. del 22 febbraio 1993, n. 7 "Proposta di deliberazione consiliare relativa agli indirizzi e priorità per la promozione dei programmi di sviluppo dei distretti industriali".

²³ Le informazioni sono state raccolte da interviste ad operatori del settore come imprenditori e operai e ad esponenti politici locali.

industriale che ha avuto inizio in questa terra possiamo ricordare la TAMOIL, che nei suoi inizi non possedeva pompe di benzina, ma trattava e raffinava prodotti petroliferi in loco. Queste realtà nel corso del tempo formarono una categoria di operai specializzati nel settore della meccanica e della chimica e tecnici, che unito all'innato spirito imprenditoriale degli artigiani locali favorirono l'iniziale sbocco "alternativo", alla grande industria in declino. Tanti sono stati i casi di gruppi di giovani operai che assieme ad artigiani locali, delle piccole officine meccaniche locali, decisero di investire nella creazione di piccole entità produttive ed investire sui prodotti migliorandoli e adattandoli alle nuove esigenze del mercato, cosa che la grande industria sembrava non essere più in grado di fare.

Ecco così che le piccole nuove imprese, competenti in meccanica, altamente specializzate nella lavorazione dei metalli, capaci di progettare sistemi, prima per il fiorente settore tessile (di cui piccolo, ma non insignificante satellite, era quello dello stampaggio dei bottoni) per poi dare vita alla trasformazione degli elastomeri (prodotti derivanti dal caucciù).

La prima fabbrica di guarnizioni, del Basso Sebino, nasce agli inizi degli anni cinquanta a Sarnico: fu la Manifattura Colombo, che alla costruzione di sistemi meccanici abbinava la produzione di guarnizioni in amianto. Molto presto alcuni tecnici della ditta, intuendo che la richiesta di questi componenti di tenuta sarebbe sempre più aumentata a seguito dello sviluppo di settori quali l'automobile, l'elettrodomestico, la rubinetteria, si staccò dalla



Figura 12: Vista aerea dei complessi dismessi Colombo e Stoppani, a Sarnico

Colombo per fondare la Lanza (di Predore). In entrambe le realtà cominciò ad essere sviluppato il settore dello stampaggio della gomma.

Gli articoli con essa prodotti non sarebbero stati destinati solo ad un mercato nazionale ma inevitabilmente, dato i settori di riferimento, erano rivolti anche a clienti europei (soprattutto tedeschi), in particolar modo con l'espansione delle case automobilistiche teutoniche²⁴ avvenuta a partire dagli anni ottanta, evidenziando fin da allora una consistente vocazione all'esportazione delle aziende che sarebbero man mano sorte.

Per i macchinari adatti allo stampaggio si potevano facilmente trovare soluzioni tra i produttori di presse, già in uso per le resine (ricordiamo i bottoni) o plastiche di allora. Si trattava di aziende

²⁴ Per un quadro dell'evoluzione del mercato automobilistico in Italia e in Europa, si possono consultare i dati statistici elaborati dall'UNRAE, ente che rappresenta le case automobilistiche straniere in Italia, sul sito internet www.unrae.it.

essenzialmente italiane, in particolar modo della vicina provincia bresciana, che sarebbero entrate a far parte della filiera del comparto e che avrebbero messo a disposizione soluzioni via via più innovative. Anche per gli stampi non sussistevano problemi: il retroterra artigiano del settore era già specializzato e preparato ad utilizzare macchine a controllo numerico, suggerire e progettare stampi con una certa competenza sul comportamento delle gomme.

La gomma, invece, proveniva da un nuovo e diverso ambito produttivo: quello dei compoundatori²⁵, che si affacciarono alla ribalta agli inizi degli anni sessanta. Anch'esso caratterizzato da notevole forza imprenditoriale legava così le proprie sorti a quelle degli stampatori.

Il nucleo originale dei produttori di mescola è di derivazione “pirelliana” perché, per opera di tecnici fuoriusciti da quell'ambiente multiforme, la tecnologia di mescolazione venne “importata”, per produrre le nuove tipologie di mescole, sulla scorta delle esperienze Pirelli, per produrre articoli e complessivi gomma/metallo (boccole, ammortizzatori e molle) per Fiat, OM, Ferrovie dello Stato. Già alla fine degli anni sessanta Manifattura Bresciana e CF, aggregandosi, diedero vita alla prima vera azienda a ciclo integrato per la produzione di componenti in gomma e gomma/metallo: fu la CF Gomma di Passirano - Ospitaletto. Questa, specializzandosi nella formulazione delle ricette²⁶, divenne il primo fornitore di mescole per conto terzi della zona, il punto di riferimento, cioè, della sempre più vasta schiera di piccoli stampatori, che si munivano di presse a compressione, anche di modeste dimensioni, installandole dove era loro permesso.

Era molto facile osservare nel corso degli anni che vanno dagli anni sessanta alla fine degli ottanta, come i piani terreni di molti edifici potessero in breve tempo ospitare le più disparate attività produttive, seguendo l'attività economica più trainante del momento. Quindi prima che le attività per la lavorazione della gomma fossero spostate all'interno di capannoni e aree industriali a partire dalla metà degli anni ottanta, tali lavorazioni erano svolte in vecchie cascine, stalle o



Figura 13: Edificio utilizzato prima come stalla, poi come filatura tessile e oggi come impianto per lo stampaggio di guarnizioni

nel garage di casa. Sono molto curiosi i casi delle stalle che fino alla metà degli anni sessanta ospitavano piccoli allevamenti di bovini, poi negli anni settanta si trasformarono in piccole attività

²⁵ E' un termine usato localmente, che individua le figure professionali specializzate nella lavorazione della gomma grezza.

²⁶ Localmente molte piccole imprese si cimentarono nella sperimentazione di nuove formule chimiche, per una migliore lavorazione della gomma.

di tessile o di produzione di bottoni, per poi alla metà degli anni ottanta diventare officine meccaniche per la produzione di stampi. Questa flessibilità nell'uso degli edifici, abbassò notevolmente i costi d'ingresso per iniziare un'attività imprenditoriale, infatti la cascina, il garage o la stalla, erano già di proprietà della famiglia, scarsi poi erano i costi di ristrutturazione edilizia, in quanto quest'ultima è l'altra grande attività lavorativa radicata nel territorio. Possiamo dire che ogni famiglia al tempo, poteva vantare qualche muratore in casa. Situazione agevolata poi, dalla mancanza di strumenti di pianificazione, infatti tutti i comuni di quest'area, si dotarono del piano regolatore generale, solo nella seconda metà degli anni ottanta, poi all'epoca non esisteva una complessa normativa in materia di tutela dell'ambiente e del paesaggio. Facilità di riuso degli edifici e scarsa burocrazia in materia di permessi e urbanistica, se da un lato diedero la spinta al formarsi di piccole imprese con minimi investimenti, nel lungo periodo hanno portato il territorio a soffrire di problemi nell'organizzazione dei tessuti urbani, delle infrastrutture che le accompagnano con importanti ripercussioni sull'ambiente, ed elevati tassi di inquinamento, aspetto che approfondiremo in seguito, ma che già ora possiamo anticipare è uno dei fattori che sta portando al rallentamento dell'economia del distretto. Dobbiamo infatti segnalare, che la "Rubber Valley" è localmente conosciuta anche come "Valle della Morte", soprannome dovuto all'elevata incidenza della mortalità dovuta dai tumori, di cui sono stati colpiti i lavoratori degli impianti di lavorazione della gomma.

La produzione di mescole evolse velocemente la sua tecnologia consentendo una più elevata produttività, maggior possibilità di controllo e minor impatto per l'ambiente di lavoro.

L'interesse sollevato da questo complesso di attività sensibilizzò alcuni dei protagonisti del mondo della chimica del periodo, Eni, Montecatini (successivamente Montedison ed ora Solvay), Bozzetto. Le imprese riuscirono a trasferire esperienze, assecondare aspettative ed intuizioni, modificare i loro prodotti per adeguarli ad un processo trasformativo capace di passare da una fase prevalentemente manuale ad una "in automatico".

Anche grandi multinazionali straniere colsero l'occasione per introdurre loro specialità e migliorarle. Fra le più importanti: Bayer, DuPont, Polysar, 3M. Questo anche in virtù del fatto che le guarnizioni, gli o-rings o gli articoli tecnici prodotti sulle sponde dell'Iseo stavano conquistando per qualità e competitività anche i grandi colossi dell'industria tedesca ed europea, prodotti che oggi sono localmente conosciuti come "*l'oro nero del Sebino*".

Inizialmente localizzata nella zona bergamasca del bacino a sud del Lago di Iseo (Sebino), in un triangolo delimitato da Sarnico, Credaro, Adrara San Martino, con un ruolo fondamentale dei comuni montani, come Foresto Sparso e Viadanica, la "Rubber Valley" nel corso del ventennio 1970-1990 progrediva e cominciava a contenere i flussi di emigrazione della popolazione locale verso Milano e la Svizzera e anzi si è espansa finendo per comprendere Castelli di Calepio, Grumello del Monte e Telgate nella bergamasca e Paratico nella bresciana.

Le scarse barriere d'ingresso come accennato in precedenza (limitato investimento iniziale e una tecnologia semplice) permisero la costituzione di un elevato numero di unità produttive, sì che già a metà degli anni novanta se ne potevano contare più di 200 con oltre 4.000 addetti e configurare il comparto come distretto produttivo in sede regionale e, a livello mondiale, tra i maggiori cinque poli del settore.



Figura 14: Uno dei poli industriali della Rubber Valley tra Adrara S.M. e Viadanica

Il numero di aziende del comparto, sorte o dislocatesi anche in comuni contigui all'originario comprensorio tra le province di Bergamo e Brescia, non è molto aumentato nell'ultimo decennio. Non più di quindici aziende attualmente occupano oltre cinquanta dipendenti, solo due o tre oltre i duecento. Ciò anche perché alcune delle aziende di maggiori dimensioni, che per ragioni di controllo di processo e di rispondenza ai canoni dei sistemi qualità, inizialmente avevano creato all'interno un ciclo sufficientemente integrato, ne decentravano alcune fasi, come quelle relative alla finitura, o addirittura alla preparazione delle mescole, in nuove aziende esterne.

Oggi il distretto conta su 296 imprese, con oltre 6.000 addetti, 230 di queste contano fino a 49 dipendenti (mediamente contano su 10/15 addetti), mentre 6 sono quelle che superano i 100 addetti. Le possiamo citare: Gapi, Argomm, Oldrati, Lanza Nuova, Tecnogomma, Ar-tex, valutate alla fine degli anni novanta in grado di controllare, insieme ai terzisti del proprio gruppo, l'80% della produzione del distretto. In termini di fatturato, già nel 1997, il giro d'affari del comparto guarnizioni della Rubber Valley doveva aggirarsi intorno a 125 milioni. Oggi il fatturato del distretto si attesta intorno ai 340 milioni di euro in aumento dopo la flessione del 2008 e 2009 che fece scendere il fatturato sotto la soglia dei 300 milioni. Il distretto ha pagato la crisi del mercato automobilistico tedesco dell'anno 2009, che ha significato il ricorso alla cassa integrazione per la prima volta da quando esiste il distretto.

La presenza di un distretto così radicato, ha inciso anche sulla composizione degli indirizzi delle locali scuole secondarie site a Sarnico. Sin dagli anni sessanta sono erano presenti le scuole "arti e mestieri" per la formazione di giovani meccanici, oggi tali scuole sono diventati istituti tecnici per la formazione di giovani disegnatori meccanici. Tale indirizzo scolastico riscuote sempre un notevole successo, in quanto assicura agli studenti un rapido accesso al mondo del lavoro al compimento del percorso di studi.

Tabella 3.1- I distretti della Lombardia e il loro peso²⁷ – valori espressi in milioni di euro

Nome lettera	2010	Quota	Nome lettera	2010	Quota
Totale distretti lombardi	15.620	100,00	Calzetteria di Castel Goffredo	526	3,4
Lumezzane: Rubinetti e pentolame	2.476	15,9	Abbigliamento tessile – Gallaratese	520	3,3
Metalli di Brescia	2.450	15,7	Tessile abbigliamento Val Seriana	511	3,3
Metalmeccanica di Lecco	1.642	10,5	Lavorazione metalli Valle dell'Arno	407	2,6
Legno – arredo della Brianza	1.443	9,2	Abbigliamento calzature di Brescia	373	2,4
Seta – tessile di Como	962	6,2	Gomma e Plastica del Basso Sebino	341	2,2
Macchine tessile e plastica Brescia	783	5,0	Macchine concia pelle di Vigevano	184	1,2
Meccanica strumentale di Varese	776	5,0	Spumante di Franciacorta	121	0,8
Articoli gomma e plastica di Varese	661	4,2	Legno di Casalasco - Viadanese	89	0,6
Metalmeccanico Basso Mantovano	644	4,1	Calzature di Vigevano	73	0,5
Macchine tessile e plastica Bergamo	635	4,1			

Fonte: Banca Intesa San Paolo, pubblicato su Milano Finanza di mercoledì 27/04/2011

3.2 Il rapporto con l'industria tedesca²⁸

Importante caratteristica del distretto industriale della gomma e della plastica del Sebino è il forte rapporto che ha con la Germania, non solo per quanto concerne la fornitura dei prodotti (la Germania è il primo mercato per il distretto), ma anche per quanto riguarda la ricerca e lo sviluppo delle imprese, è curioso come il distretto lavori marginalmente con l'industria automobilistica italiana. Le aziende tedesche, soprattutto del settore automobilistico, forniscono indirizzi su come migliorare la qualità, infatti non è difficile, che i tecnici delle industrie tedesche vengano in Italia, a visionare gli impianti e a tenere veri e propri corsi di formazione ai tecnici delle imprese del Basso Sebino, creando delle reti tra piccole medie imprese e le grandi industrie, finalizzate alla costituzione di *sistemi di apprendimento* (C. Trigilia 1998)²⁹. Inoltre molto spesso sono gli stessi tecnici e operai specializzati del luogo, ad essere invitati in Germania per seguire corsi di formazione. Possiamo dire che la lingua tedesca è più richiesta dell'inglese, per trovare un'occupazione nel settore gomma e plastica.

Il forte rapporto con la Germania e forse uno dei motivi alla base dello scarso riconoscimento di questo distretto a livello nazionale e anche a livello regionale, infatti l'economia delle imprese del settore industriale del Basso Sebino è più legata alle vicende tedesche che a quelle italiane. Questa

²⁷ La tabella illustra i principali distretti lombardi e il loro peso in termini di fatturato, in grassetto sono stati evidenziati i distretti industriali che si trovano nel sud del Lago d'Iseo, i dati sono estratti da una ricerca dell'istituto bancario Intesa San Paolo, pubblicata sul quotidiano Milano Finanza. Nella tabella non è stato riportato il distretto del Bottone di Grumello del Monte, che si trova anch'esso in prossimità del Sebino, altri distretti non riportati sono: del Giocattolo di Canneto sull'Oglio, Del tessile intimo della Valle Canonica, Agricolo di Semide, Dell'elettronica dell'est milanese.

²⁸ Rapporto emerso dalle interviste con gli imprenditori locali e da segni inequivocabili, come la presenza delle bandiere tedesche all'entrata delle principali aziende. Oltre che dai dati sul fatturato prodotto grazie ai clienti tedeschi.

²⁹ Sistemi di apprendimento base della produzione diversificata di qualità, come spiegato da C. Trigilia in "Sociologia economica", capitolo 4, 1998 il Mulino.

situazione nel lungo periodo si sta rivelando come un limite importante perché il distretto lamenta una scarsa interazione e riconoscibilità con le istituzioni politiche (Provincia e Regione) e di categoria (Confindustria) essenziali per la programmazione economica e lo sviluppo territoriale locale, con il risultato che il Basso Sebino lamenta cronici scarsi investimenti sulle infrastrutture pubbliche. Oggi la tendenza sembra cambiare, in quanto il campanello d'allarme che si è avuto nel 2009, con il rallentamento del mercato automobilistico tedesco (ricordiamo che diminuì del 30%) e con la generale debolezza del settore auto europeo, sta inducendo gli imprenditori locali ad avere un maggiore peso nelle istituzioni, con lo scopo di essere più rappresentati ed essere meno dipendenti dal mercato tedesco. Infatti, nel 2009 è stato eletto vice presidente di CONFINDUSTRIA Bergamo, l'amministratore delegato di una delle più importanti imprese della Rubber Valley.

3.3 Il distretto tra reti famigliari e sviluppo³⁰

Per concludere il capitolo riguardante la descrizione del distretto industriale della gomma e della plastica del Basso Sebino, è importante analizzare il rapporto che intercorre tra le reti famigliari e la gestione delle imprese locali, il tutto in rapporto al grado di istruzione.

Da interviste fatte a imprenditori locali³¹ emerge che la maggior parte delle imprese locali, in particolar modo quelle che arrivano ad una decina di addetti, sono gestite dalle famiglie che le hanno fondate. Come abbiamo detto queste imprese sono state fondate in maggioranza durante gli anni '80, da gruppi di operai specializzati provenienti dalla grande industria, che decisero di associarsi. Passati quasi trent'anni, in queste imprese stanno entrando in maniera massiccia i figli dei fondatori, per imparare i segreti del mestiere e portare avanti l'azienda di famiglia. Questa nuova generazione, ha un livello di istruzione medio corrispondente al diploma di scuole secondarie superiori, chi è figli di genitori che hanno un'impresa del settore del distretto, viene indirizzato a studiare nell'istituto tecnico commerciale superiore collocato a Sarnico e che forma disegnatori meccanici o ragionieri. Il livello di istruzione universitaria risulta basso e si aggira intorno al 3%³².

Le famiglie quindi preferiscono dare una formazione tecnica di base ai propri figli tramite le scuole e poi completarla tramite il lavoro e la pratica nell'impresa di famiglia, tutto questo a scapito di una formazione universitaria. Le nuove generazioni continuano ad essere degli artigiani imprenditori, come i propri genitori, capaci di seguire materialmente le fasi della produzione, cioè ad essere in grado di fare quello che fanno i loro stessi operai. Questo implica che sul territorio non si stia formando una classe manageriale, in grado di affiancare i "maestri artigiani" (i genitori) e quindi far evolvere e innovare l'impresa di famiglia.

³⁰ Per esempi di altri distretti in Lombardia si può approfondire attraverso la lettura del testo Sviluppo economico e integrazione sociale, il caso dei distretti industriali lombardi (2010), di Cerea, Cucca e Rago.

³¹ Le interviste riguardano, genitori e figli, che hanno imprese nel settore produzione gomma e produzione stampi, con un numero di addetti compreso fra 4 e 15.

³² Dato desunto da: "osservatorio del territorio", primo rapporto 2011, Provincia di Bergamo, e riferito a macro settore degli occupati nell'industria.

Queste considerazioni non valgono per le imprese capofila del distretto, cioè quelle che contano su oltre 100 addetti, infatti in queste entità economiche, i figli hanno una formazione universitaria e sono dei veri e propri manager che si occupano dell'organizzazione e direzione delle attività di famiglia, a differenza dei genitori che ancora oggi controllano direttamente negli impianti le fasi della produzione.

Osservando le imprese più grandi, si nota una evoluzione nella loro struttura organizzativa, sempre più complessa e con numerose società specializzate in singole fasi produttive, tutto questo mostra un certo distacco ed evoluzione, rispetto ai loro piccoli partner locali, che come detto prima, dal punto di vista organizzativo sono rimasti allo stesso livello di vent'anni prima.

La differenza è accentuata se si osserva lo stato di investimenti dei siti produttivi, dove le piccole imprese hanno numerose difficoltà, dal punto di vista dei costi, nell'attuazione di programmi per sviluppare e ammodernare gli impianti di produzione, in funzione dell'abbattimento delle sostanze inquinanti, per la salvaguardia della salute dei dipendenti e dell'ambiente in generale.

La situazione di duplice sviluppo, nel lungo periodo potrebbe essere un freno allo sviluppo del distretto, infatti la mancata innovazione delle piccole imprese, potrà frenare lo sviluppo di quelle più grandi, che fondano gran parte della loro qualità produttiva e quindi il loro successo, proprio dalla rete e collaborazione con la rete delle piccole imprese³³.

Problema tipico dei distretti italiani che non riescono a diffondere innovazione, a differenza delle imprese tedesche, che puntano allo sviluppo dei loro partner, alla base del successo dell'economia basata su sistemi della produzione flessibile. Riflessione importante perché come accennato nel paragrafo precedente le grandi imprese locali hanno fondato il loro successo, dagli insegnamenti tratti dai fornitori tedeschi.

Per capire l'importanza di quanto appena detto faccio l'esempio della più grande opera di collaborazione e formazione di imprese tedesche con quelle italiane sul territorio Bergamasco, l'esempio riguarda il noto marchio della Brembo, industria di Stezzano, specializzata in produzione di impianti frenanti³⁴.

La Brembo basa il suo successo sulla sua leadership a livello mondiale, grazie al passaggio di *know how*, con il gruppo Daimler e l'università di Stoccarda, i due partner tedeschi hanno permesso l'evoluzione dell'azienda bergamasca (detenendone anche del capitale sociale), portandola ad essere in grado di sviluppare e gestire da sola nuovi prodotti e a sua volta creare reti di innovazione. Nell'anno 2007 i partner tedeschi hanno ceduto tutte le loro quote in Brembo, in quanto ritennero l'azienda bergamasca in grado di fornire e sviluppare prodotti ad altissima qualità (si pensi al brevetto dei freni in carbonio-ceramica) in maniera autonoma. Questo processo di maturazione non è ancora stato raggiunto dalle nostre imprese locali.

³³ Per approfondire la collaborazione tra piccole e medie imprese, si legga "Sociologia economica", capitolo 4 di C. Trigilia, 1998 il Mulino.

³⁴ L'esempio è stato tratto da un discorso tenuto dall'ad. della Brembo Bombassei, durante l'inaugurazione del primo lotto del parco scientifico KilometroRosso, creato proprio dalla Brembo e sito nel Comune di Stezzano (Bg).

CAPITOLO 4

I MUTAMENTI DEMOGRAFICI NEL BASSO SEBINO

Dopo aver descritto il contesto territoriale del Basso Sebino e dei suoi territori limitrofi, dal punto di vista dello sviluppo del sistema economico locale in relazione della presenza di un distretto industriale, in questo capitolo saranno analizzati i mutamenti demografici che sono avvenuti nell'ultimo decennio.

L'analisi dei mutamenti demografici è molto importante perché, quello che ne emergerà, potrà essere letto come una cartina tornasole sullo stato di salute del Basso Sebino, vale a dire se il territorio è in fase di crescita o di declino nella capacità di mantenimento di un sistema di servizi essenziali alla qualità dell'abitare, ed inoltre approfondire quali Comuni hanno intrapreso percorsi di sviluppo più significativi.

La variazione del numero di residenti, nelle realtà urbane medio piccole, come sono i comuni intorno ai 5.000 abitanti, è il dato probabilmente più importante per stabilire quali prospettive di sviluppo possano avere in un medio lungo periodo tali realtà. Infatti, se ci pensiamo bene il calo di abitanti, fa sentire le sue conseguenze in una maniera più dirompente e con conseguenze negative maggiori in piccoli comuni che in grandi realtà urbane. I piccoli comuni avranno infatti meno tempo per reagire al calo di residenti e facilmente potranno entrare in un circolo vizioso, che ne potrà minare l'esistenza stessa come consistenza amministrativa. Se pensiamo ad una realtà come l'Italia, costituita da oltre 8.000 comuni, della quale circa la metà sono sotto i 5.000 abitanti e situati in territori di montagna o collinari, con difficoltà di collegamento, in termini di raggiungimento come tempi di percorrenza, con i grandi centri urbani, possiamo intuire come il problema del monitoraggio del numero di abitanti non sia da sottovalutare.

In questa ricerca mi sono concentrato, sui centri urbani che fanno riferimento a quei contesti che possiamo trovare ad esempio nella fascia pedemontana e nelle valli che vanno da Bergamo a Brescia. In queste aree, stiamo assistendo ad un lento ma inesorabile spopolamento dei comuni più montani, che perdendo residenti, perdono servizi non più sostenibili per la mancanza di abitanti, dando il via ad un circolo vizioso che porterà ad una lenta scomparsa di tanti piccoli comuni.

A questa situazione nell'ultimo decennio, quello preso in considerazione, si è aggiunta una variabile che non era stato possibile ipotizzare, una forte migrazione di stranieri, attratti dalla possibilità di trovare un lavoro, che sta dando nuove occasioni di sviluppo, aprendo nuovi possibili scenari.

Questi territori, hanno un sistema economico molto forte e ben radicato basato sulla piccola e medio impresa, che ha permesso un'equa distribuzione della ricchezza.

Ora procederemo nel dettaglio ad analizzare quanto sta accadendo nei dodici comuni del Basso Sebino.

4.1 Il tessuto sociale prima della migrazione straniera

Prima di analizzare come le migrazioni delle popolazioni straniere, hanno inciso sui mutamenti demografici dei comuni del Basso Sebino, durante questo primo decennio del nuovo millennio, è importante fare una panoramica sulle caratteristiche e sulla composizione della popolazione locale.

Per descrivere come era composta la popolazione locale, prima del fenomeno migratorio, mi sono avvalso di una serie di testi di storia locale, che hanno dati attinti dagli archivi dell'anagrafe parrocchiali, quindi molto importanti perché più ricchi di quelli degli uffici comunali che hanno dati più recenti. Oltre a ciò mi sono avvalso di racconti degli abitanti del luogo e dalle mie impressioni personali in quanto sono nato e sono sempre vissuto in questo territorio.

Le comunità dei dodici comuni che compongono questo territorio, si caratterizzano per un'estrema omogeneità, infatti se andiamo ad osservare gli elenchi storici dei cognomi presenti dall'ottocento sino ad oggi possiamo riscontrare una certa continuità. Tale continuità è dovuta al fatto che il Basso Sebino nel corso del novecento, in particolare dopo la seconda guerra mondiale, non è mai stato oggetto di fenomeni migratori anzi ancora negli anni sessanta e settanta erano ancora molti i giovani che si trasferivano in cerca di lavoro a Milano, nella vicina Svizzera o in altri paesi. A testimonianza di questo, nei comuni più montani come Parzanica e Vigolo con cadenze decennali si organizzano ancora oggi le feste del migrante, con il quale c'è un ricongiungimento con gli abitanti emigrati fuori paese in Italia o all'estero.

Per comprendere meglio riporto ora un estratto di un paragrafo di un libro di storia locale³⁵:
“Credaro è uno dei paesi della Val Calepio che ha camminato con più speditezza sulla strada del moderno progresso. Piuttosto statico è il numero degli abitanti che ha notato un incremento di appena dieci unità.

L'eccedenza delle nascite è stata annullata dalla emigrazione di Credaresi che sono stati numerosi fino agli inizi degli anni '60. Parecchi si sono trasferiti nei centri di Brugherio e di Cologno Monzese, dove esistono due colonie di famiglie Credaresi. L'esodo più forte si è avuto nel 1962, con il trasferimento nei due centri milanesi di una quindicina di nuclei familiari. Questa emigrazione definitiva venne motivata dal desiderio di avvicinamento al posto di lavoro dei nostri operai occupati negli stabilimenti dell'hinterland milanese”.

Sempre osservando le liste delle anagrafi parrocchiali, accanto ai cognomi viene riportato il paese di origine di tale nome, così si scopre che i cognomi di provenienza esterna al territorio, provengono dalla vicina provincia di Brescia e in qualche caso da quella di Milano. Si può invece osservare una certa mescolanza interna soprattutto nella seconda metà del novecento tra le famiglie dei comuni del Basso Sebino.

La mancanza di fenomeni migratori, prima di quelli odierni ha reso molto, coesa e omogenea la popolazione locale, con una forte riconoscibilità dei nuclei familiari, che hanno finito per influenzare lo stesso sviluppo urbano. E' molto facile infatti, riscontrare località o vie che riportano come toponomastica il nome di un preciso nucleo familiare o del suo soprannome, conseguenza

³⁵ Il brano è tratto da *“Valle Calepio: Credaro”* di Bruno Bellini, del 1976.

della presenza, come è facile intuire, di numerosi nuclei famigliari residenti che portano quel tipo di cognome. Ma caratteristica ancora più importante è che la proprietà immobiliare di questi luoghi sia contraddistinta ancora oggi dai discendenti di tali famiglie, perché la casa fino ai giorni nostri, nel Basso Sebino è stata intesa come un'impresa familiare con mobilitazione di risorse reperite all'interno della famiglia stessa, risorse umane come la manodopera e risorse finanziarie, più componenti della famiglia contribuiscono alla realizzazione della casa (questo aspetto sarà poi approfondito nel capitolo che tratta il mercato immobiliare locale)³⁶.

4.2 Aspetti quantitativi generali³⁷

Per poter comprendere i cambiamenti demografici con una analisi della consistenza numerica e dei flussi che caratterizzano il fenomeno migratorio, mi sono basato sui dati messi a disposizione dagli uffici anagrafe ed elaborazione dati statistici dei comuni di Credaro, Sarnico e di Villongo, oltre che alla consultazione della banca dati disponibile tramite il Geodemo dell'ISTAT. Per quanto riguarda la popolazione straniera i dati si riferiscono solamente agli immigrati regolari presenti sul territorio³⁸.

L'analisi dei dati demografici, che parte dall'anno 2003³⁹ fino al gennaio 2011, ci mostra come nei comuni del Basso Sebino, stiano avvenendo importanti cambiamenti demografici. I dati selezionati prendono in considerazione il numero totale di residenti, il numero di residenti italiani e il numero di quelli stranieri, con le relative variazioni nell'arco temporale preso in considerazione. Sono inoltre stati analizzati le stesse tipologie di dati per quanto riguarda la popolazione giovanile da 0 a 18 anni di età. Per quanto riguarda la popolazione straniera è stata rilevata la divisione per nazionalità di appartenenza. I dati relativi al Basso Sebino oltre ad avere una comparazione tra i singoli comuni, hanno una comparazione con i dati relativi alla Provincia di Bergamo e a quella di Brescia, oltre che della Regione Lombardia. La comparazione con i dati della provincia di Bergamo e quella di Brescia è dovuta in quanto, come più volte già scritto l'area oggetto della ricerca si trova proprio sul confine delle due Province.

Di seguito sono riportate delle tabelle riassuntive con i dati demografici più significativi.

Per prima inizieremo ad illustrare i dati generali della composizione e variazione demografica del Basso Sebino comparato con le Province di Bergamo, Brescia e la Regione Lombardia.

Dalla tabella emerge una crescita della popolazione residente in tutte le macro aree, crescita dovuta in particolar modo ai flussi migratori delle popolazioni straniere. Il Basso Sebino risulta avere una crescita di residenti superiore a quelle della Regione Lombardia e delle due province di

³⁶ Per approfondire si legga il capitolo 2 del testo "*Casa, quartieri, abitanti e politiche*", di Antonio Tosi, 2004.

³⁷ Per avere un esempio di analisi demografica simile a quella condotta in questo lavoro di ricerca, è possibile consultare il testo "*Dare spazio alle differenze: insediamento e presenza straniera nella provincia di Lecco*" a cura di Arturo Lanzani, rapporto del 2002.

³⁸ Da un'intervista all'assessore ai servizi sociali del comune di Sarnico, risulta molto bassa la percentuale di immigrati irregolari, in quanto è facile trovare un posto di lavoro.

³⁹ Le rilevazioni iniziano dal 2003, perché è l'hanno ha ritroso in cui ho potuto raccogliere i dati demografici completi di tutti i comuni del Basso Sebino, prima risulta molto complessa la consultazione in quanto non sono disponibili dati in formato digitale.

riferimento, con una quota della popolazione straniera che ha un aumento più sostenuto rispetto alle altre aree di riferimento.

Tabella 4.1 – Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera per macro aree

Macro area di rilevamento	Residenti 2003	Di cui stranieri In %	Residenti 2010	Di cui stranieri In %	Var. % Popolazione residente nel periodo	Var. % Popolazione italiana nel periodo	Var. % Popolazione straniera nel periodo
Basso Sebino	27.844	6,46	31.632	14,61	+ 13,60	+ 3,71	+ 156,92
Provincia di Bergamo	986.924	3,87	1.087.204	10,22	+ 10,16	+ 2,89	+ 190,58
Provincia di Brescia	1.149.768	5,46	1.242.923	12,90	+ 8,10	- 0,40	+ 155,14
Regione Lombardia	9.108.645	4,16	9.826.141	10,00	+ 7,88	+ 1,30	+ 159,50

Fonte: Elaborazioni proprie su base banca dati Geodemo dell'ISTAT

Infatti se già nel 2003, aveva una quota di residenti stranieri superiore, alle medie provinciali e regionali, sette anni più tardi il divario si è dilatato, di un ulteriore 1,5%, in particolare se il divario con la provincia di Bergamo era del 2,59% oggi risulta essere del 4,39%. Da questi dati pare proprio che l'area connotata da un'economia basata su attività industriali, con la capacità di offrire posti di lavoro, sia in grado di attrarre popolazione straniera, ma anche italiana, infatti l'area del Basso Sebino è quella che ha la maggiore percentuale di crescita di residenti italiani, significativo il caso della Provincia di Brescia dove la popolazione italiana residente è calata, nel periodo preso in esame dello 0,40%. In generale il Basso Sebino risulta avere una crescita più sostenuta della popolazione residente maggiore di circa 3 punti di percentuale rispetto alla provincia di Bergamo e di quasi 6 rispetto alla regione Lombardia.

La tabella 4.2 mostra un raffronto del numero e incidenza di residenti stranieri nei singoli ambiti in cui viene divisa la Provincia di Bergamo, in grassetto sono evidenziati i quattro ambiti gravitanti sul Lago d'Iseo, descritti nei precedenti capitoli, per quanto concerne la parte meridionale e qui riconducibile all'ambito di Grumello del Monte e del Basso Sebino. Dalla lettura della tabella si evince come gli ambiti lacustri in particolare quelli più meridionali esprimono percentuali più alte di presenza di popolazione straniera residente, tutto questo rafforza il ragionamento che sostiene il forte legame che intercorre tra presenza straniera in relazione alla presenza di attività economiche ben radicate. Significative sono le percentuali di maschi rispetto alle femmine, che può indicare una popolazione straniera che si compone di lavoratori che non hanno ancora chiesto o voluto il ricongiungimento con le famiglie di origine nei paesi provenienza.

Molto alta è in generale la percentuale della popolazione, gli stranieri sono composti da minorenni per il 24,30% mentre gli italiani lo sono per il 18,97%⁴⁰, la questione dell'incidenza della popolazione giovanile sarà approfondita più avanti.

⁴⁰ Dato desunto dall'elaborazione dei dati anagrafici del Basso Sebino.

Tabella 4.2 – Incidenza della popolazione straniera negli ambiti bergamaschi

	Ambiti in cui è divisa la provincia di Bergamo	Numero di residenti stranieri	Valore espresso in %	Di cui maschi in %	Di cui minorenni in %
1	Bergamo	17.702	11,79	48,22	23,04
2	Dalmine	14.453	10,21	55,16	26,20
3	Seriate	7.499	10,13	55,38	25,59
4	Grumello del Monte	7.306	15,31	57,30	30,41
5	Valle Cavallina	7.385	13,96	56,90	28,10
6	Basso Sebino	4.622	14,61	57,01	24,30
7	Alto Sebino	3.371	10,74	54,41	24,00
8	Valle Seriana	6.526	6,59	51,04	27,43
9	Valle di Scalve	1.940	4,40	48,87	25,98
10	Valle Brembana	1.177	2,71	46,39	24,72
11	Valle Imagna	2.883	5,57	49,46	27,30
12	Isola Bergamasca	12.793	9,90	54,74	28,47
13	Treviglio	11.757	10,80	55,22	29,06
14	Romano di Lombardia	11.930	14,62	56,29	29,41

Fonte: tratto da un'inchiesta giornalistica del giornale locale Araberara, n. 9 del 6 maggio 2011, i dati sono aggiornati allo 01/01/2010. I dati relativi al Basso Sebino sono aggiornati al 31/12/2010 e sono fonte degli uffici anagrafe locali

La tabella nel complesso mostra come gli ambiti lacustri, che hanno quella struttura economica e sociale che è stata descritta nei precedenti capitoli, staccano gli ambiti più importanti, in termine di volumi numerici di residenti (vedi Bergamo, Seriate e Isola) di 3/4 punti percentuali, sull'incidenza della popolazione straniera.

Oltre a questo la lettura dei dati ci mostra come gli ambiti di montagna (vedi gli ambiti delle Valli), facciano fatica ad attrarre le popolazioni straniere (hanno percentuali tra il 2 e il 6 %), tutto ciò ci indica, che ai giorni nostri, nella scelta del luogo di residenza da parte delle popolazioni straniere incide in maniera determinate anche la comodità di collegamento con i luoghi del lavoro e la presenza dei servizi.

Solo dieci anni fa, il fattore comodità non avrebbe inciso come oggi, infatti come vedremo i dati relativi ai singoli comuni del Basso Sebino, rilevano che nel 2003 abitare in montagna o a fondo valle non incideva, questo ci dice che la preoccupazione più grande, dei primi stranieri arrivati era la ricerca di un qualsiasi alloggio, oggi che il processo di integrazione è avviato, anche nella ricerca della casa da parte degli stranieri subentrano parametri di tipo qualitativo. Questo aspetto sarà approfondito nel capitolo che tratta il mercato immobiliare locale.

4.3 Aspetti quantitativi di dettaglio

Se con le prime tabelle abbiamo potuto inquadrare il Basso Sebino rispetto alle realtà che lo circondano, con questo paragrafo analizzeremo i dati relativi ai dodici comuni che lo compongono.

I dati anche in questo caso prendono in considerazione il periodo che va dall'anno 2003 all'anno 2010, inoltre è stato scelto di dividere l'ambito del Basso Sebino, in due sotto ambiti.

Il primo sotto ambito racchiude i tre comuni principali per numero di residenti, che sono: Credaro, Sarnico e Villongo, tale raggruppamento è dovuto alle caratteristiche morfologiche e di sviluppo urbano. I tre comuni sono quelli più pianeggianti (siamo ad un'altitudine di 250 m sopra il livello del mare) e si sviluppano partendo dalle rive del Lago d'Iseo fino ai piedi dei rilievi che formano la Valle Calepio e il Monte Bronzone, oltre a ciò le tre entità urbane confinano tra loro e l'intensa attività di sviluppo edilizio le ha rese un sistema urbano continuo. Infatti, se osserviamo delle ortofotografie possiamo constatare come lo sviluppo urbano abbia congiunto le tre realtà amministrative (Vedere figura 17 a 67). A questo sotto ambito darò il nome di Basso Sebino Compatto. Il secondo racchiude i restanti nove comuni: Adrara San Martino, Adrara San Rocco, Foresto Sparso, Gandosso, Parzanica, Predore e Tavernola Bergamasca, Viadanica e Vigolo, questi sorgono sui rilievi della Valle Calepio e nella parte del Lago d'Iseo da cui si eleva il monte Bronzone (cima a 1200 m circa di altitudine). Si contraddistinguono per una rete di tessuti urbani sparsi che si sono consolidati intorno ai nuclei storici e lungo i percorsi principali. A questo ambito darò il nome di Basso Sebino di Montagna.

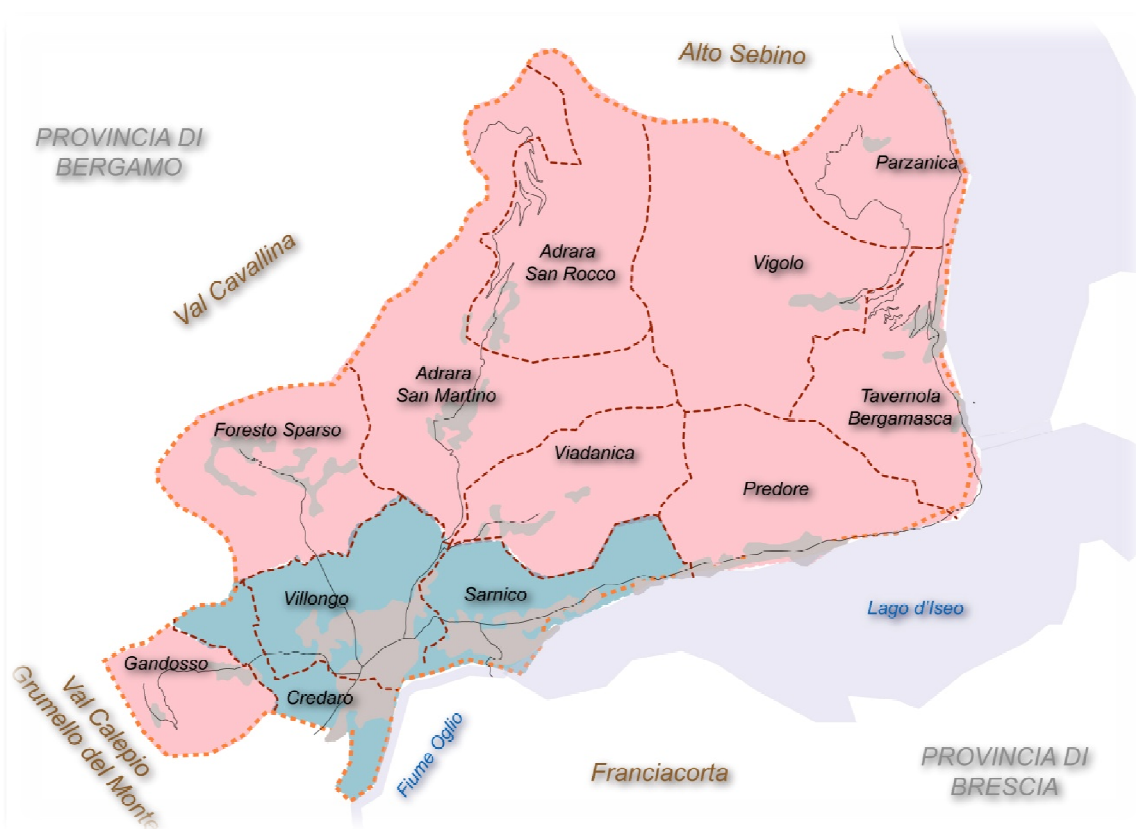


Figura 15: I due sotto ambiti del Basso Sebino

La tabella 4.3, mostra il movimento demografico, intercorso nel periodo di riferimento 2003-2010, per ogni singolo comune del Basso Sebino e un riepilogo finale per i due sottoambiti.

Partendo a leggere la tabella con i dati del 2003, ci viene mostrata una realtà che aveva una presenza sul territorio di cittadini stranieri pari al 6,46%, con i due comuni di Adrara S. Martino e Adrara S. Rocco ad avere la più alta percentuale pari al 9,91 e al 9,34, tale risultato può essere giustificato dal fatto che i due comuni hanno un'alta concentrazione di industrie, quindi con un'elevata offerta di posti di lavoro.

Per quanto riguarda la situazione degli altri comuni, possiamo ad eccezione di uno (Tavernola B.sca), ravvisare valori simili, al valore medio pari al 6,46% del Basso Sebino, omogeneità che nel 2003 è riscontrabile anche osservando i dati dei due sottoambiti che presentano una differenza dell'1,19 %.

Sette anni dopo la situazione pare essere diversa, oggi i comuni a più alta presenza di stranieri sono Villongo e Credaro con una percentuale rispettivamente del 20,12 e del 18,53, inoltre osservando i dati per sottoambito si nota una certa dilatazione nel divario dei valori.

Tabella 4.3 – Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera per macro aree⁴¹

Comuni del Basso Sebino	Residenti 2003	Di cui stranieri In %	Residenti 2010	Di cui stranieri In %	Var. % Popolazione residente nel periodo	Var. % Popolazione italiana nel periodo	Var. % Popolazione straniera nel periodo
● Adrara S. Martino	1.948	9,91	2.150	14,70	+ 10,33	+ 1,30	+ 63,73
● Adrara S. Rocco	814	9,34	865	15,61	+ 6,27	- 1,08	+ 77,63
● Credaro	2.356	7,34	3.400	18,53	+ 44,31	+ 26,89	+ 264,16
● Foresto Sparso	2.885	4,85	3.135	9,60	+ 8,67	+ 3,50	+ 115,00
● Gandosso	1.338	7,32	1.513	12,95	+ 13,08	+ 6,21	+ 100,00
● Parzanica	371	5,39	368	4,35	- 0,81	+ 0,28	- 20,00
● Predore	1.801	4,28	1.886	7,00	+ 4,72	+ 1,74	+ 71,43
● Sarnico	5.791	6,13	6.652	16,75	+ 12,93	+ 1,88	+ 213,80
● Tavernola B.sca	2.271	1,94	2.165	2,59	- 4,67	- 5,30	+ 27,27
● Viadanica	1.049	7,44	1.130	11,06	+ 7,72	+ 3,50	+ 60,20
● Vigolo	640	6,09	598	6,35	- 6,56	- 6,82	- 2,56
● Villongo	6.580	7,69	7.770	20,12	+ 18,09	+ 2,22	+ 180,43
● B.S. Compatto	14.727	7,02	17.822	18,56	+ 21,06	+ 6,00	+ 219,83
● B.S. di Montagna	13.117	5,83	13.810	9,52	+ 5,28	+ 1,16	+ 71,90
Totale Basso Sebino	27.844	6,46	31.632	14,61	+ 13,60	+ 3,71	+ 156,92

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro, Sarnico e Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT.

⁴¹ Nota: il cerchio prima di ogni comune, ci indica l'appartenenza dello stesso, all'interno del sotto ambito Basso Sebino Compatto (Blu) o Basso Sebino di Montagna (Rosa), divisione riscontrabile anche con la figura 15 a pag 46.

Infatti siamo passati per quanto riguarda la presenza di residenti stranieri da una differenza tra ambito Compatto e di Montagna dell'1,19% ad una differenza del 9,04%. Differenza evidente anche dalla lettura del dato della crescita della popolazione residente in generale, dove i comuni Compatti sono cresciuti negli ultimi sette anni del 21,06% contro una crescita dei comuni di Montagna del 5,28%. La crescita della popolazione residente come è ben evidente, è sostenuta dalla elevatissima crescita dei residenti stranieri, che hanno una crescita media sul territorio pari a un valore percentuale del 156,92%, in linea con quella della Regione Lombardia 159,50% (si veda la tabella 4.1), mentre la crescita dei residenti italiani si aggira con un valore medio del 3,71%. Anche questi dati mostrano notevoli differenze tra l'ambito Compatto, che presenta percentuali di crescita con valori doppi rispetto all'ambito di Montagna.

Dalla lettura della tabella 4.3 emerge che negli ultimi anni si sta creando un livello di crescita della popolazione residente a velocità doppia per i tre comuni dell'ambito Compatto rispetto ai nove dell'ambito di montagna. Nell'anno 2003 i comuni dell'ambito Compatto costituivano il 53% della popolazione mentre il 47% risiedeva nei comuni dell'ambito di montagna, nel 2010 il divario è passato dal 6% all'odierno 12%, 56% di residenti per i comuni compatti e 44% per quelli di montagna.

Il divario diventa ancora più importante se analizziamo il numero di residenti stranieri per ambito, nel 2003 dei 1.799 residenti stranieri, il 57% (1.034 persone) abitava nei tre comuni dell'ambito Compatto, mentre il 43% (765 persone) nei comuni di Montagna. Nel 2010, con una popolazione straniera che conta 4.622 individui, la forbice si notevolmente ampliata con i comuni del primo ambito che ospitano il 72% (3.307), mentre il secondo ambito ha una quota del 28% (1.315 individui). Questo divario rileva bene come i comuni di Montagna stiano perdendo appetibilità, nella scelta come luogo di residenza agli occhi degli immigrati.

L'ambito di montagna, merita un approfondimento in quanto ci sono tre comuni che non hanno crescita di residenti e anzi presentano valori in negativo, in particolar modo per quanto riguarda la popolazione italiana. Questi tre comuni sono quelli di Parzanica, Vigolo e Tavernola, confinati tra loro e che sorgono in prossimità del sistema montuoso del Monte Bronzone, la loro sofferenza nella crescita è dovuta principalmente a fattori di collegamento con il territorio circostante. Infatti, sono dislocati nella parte più nord del Basso Sebino a 10/15 Km da Sarnico, a metà del Lago d'Iseo, collegati agli altri centri urbani solo attraverso la storica strada rivierasca. L'impervietà del territorio, legato ai lunghi tempi di percorrenza per raggiungere gli altri centri abitati, stanno rendendo queste tre realtà poco attrattive per le attività lavorative che stanno delocalizzando i loro siti di produzione in Franciacorta o nella bassa Val Calepio. In particolare Parzanica e Vigolo segnano valori negati anche nella crescita di popolazione straniera, segno che anche questi ultimi cercano luoghi dell'abitare comodi e con presenza di servizi.

Per quanto riguarda i tre comuni dell'ambito Compatto, che erano i comuni con più residenti già nel 2003, segnano dopo sette anni i livelli di crescita più alti, aumentando il divario con le altre realtà locali, in particolar modo nell'attrattiva di popolazione straniera. I tre comuni sono quelli con la più

alta presenza di servizi pubblici (scuole, sanità, servizi amministrativi, istituti di credito, servizi commerciali ... ecc.) e la più alta accessibilità, in quanto situati a valle.

Dobbiamo fare una considerazione sul comune di Credaro, che ha avuto una crescita nella popolazione residente del 44%, vale a dire 1.044 nuovi residenti, di cui 587 italiani e 457 stranieri, frutto di un'importante operazione di espansione urbana legata a bassi prezzi immobiliari di vendita, nel periodo di massimo sviluppo del mercato immobiliare tra il 2004 e il 2007⁴².

Adesso andremo ad analizzare i movimenti demografici all'interno dei comuni del Basso Sebino, ma facendo attenzione alla fascia di popolazione minorenni (da 0 a 18 anni), per capire se è ci sono differenze nell'incidenza e porre quindi una serie di considerazioni.

La tabella 4.4 ci mostra l'andamento della popolazione minorenni, evidenziando anche in questa situazione una dilatazione nel divario tra i comuni dell'ambito Compatto e quelli dell'ambito di Montagna.

Tabella 4.4 - Movimento anagrafico della popolazione minorenni italiana e straniera per macro aree⁴³

Comuni del Basso Sebino	Residenti 2003	Di cui stranieri In %	Residenti 2010	Di cui stranieri In %	Var. % Popolazione residente nel periodo	Var. % Popolazione italiana nel periodo	Var. % Popolazione straniera nel periodo
● Adrara S. Martino	416	8,65	467	16,70	+ 12,26	+ 2,37	+ 116,67
● Adrara S. Rocco	154	11,69	179	22,91	+ 16,23	+ 1,47	+ 127,78
● Credaro	459	8,50	737	20,22	+ 60,57	+ 40,00	+ 282,05
● Foresto Sparso	642	6,07	644	12,42	+ 0,31	- 6,47	+ 105,13
● Gandosso	270	3,70	327	21,10	+ 21,11	- 0,77	+ 590,00
● Parzanica	44	5,39	43	4,35	- 2,27	+ 10,53	- 83,33
● Predore	313	13,64	351	2,3	+ 12,14	+ 8,65	+ 54,17
● Sarnico	995	9,75	1.176	16,75	+ 20,75	+ 3,79	+ 151,55
● Tavernola B.sca	398	3,27	332	2,71	- 16,58	- 16,10	- 30,77
● Viadanica	219	8,68	243	14,40	+ 10,96	+ 4,00	+ 84,21
● Vigolo	129	10,08	106	6,60	- 17,83	- 14,66	- 46,15
● Villongo	1.349	7,86	1.644	22,81	+ 21,87	+ 2,09	+ 253,77
● B.S. Compatto	2.803	8,63	3.577	21,59	+ 26,90	+ 8,90	+ 217,36
● B.S. di Montagna	2.585	6,89	2.692	13,26	+ 4,14	- 2,99	+ 100,56
Totale Basso Sebino	5.388	7,80	6.249	18,00	+ 15,98	+ 3,14	+ 167,86

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro, Sarnico e Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

⁴² I dati relativi al mercato immobiliare, saranno approfonditi nel prossimo capitolo e sono basati dal Rapporto Immobiliare 2010, pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

⁴³ Nota: il cerchio prima di ogni comune, ci indica l'appartenenza dello stesso, all'interno del sotto ambito Basso Sebino Compatto o Basso Sebino di Montagna.

Nel 2003 la differenza tra i due ambiti, nella presenza di minorenni stranieri era dell'1,74%, mentre dalle ultime rilevazioni del 2010 è dell'8,33%. Riguardo ai valori di questa tabella se comparata con la tabella 4.3, relativa alla popolazione in generale (comprendente tutte le fasce di età), ci dice che nella popolazione minorenni l'incidenza dei residenti stranieri è più alta, del 3,39%, cioè che i minorenni stranieri rappresentano oggi il 18,00% dei minori del Basso Sebino a fronte di una popolazione straniera che sul territorio vale il 14,61%.

Questi dati sono importanti perché, stanno ad indicare nella forte presenza di giovani stranieri, che nel Basso Sebino gli immigrati hanno raggiunto una fase di integrazione tale da essersi ricongiunti con la propria famiglia portandola a vivere in Italia.

Studiando la situazione degli immigrati sul territorio dalla metà degli anni novanta fino ai primi anni del 2000⁴⁴, abbiamo la maggior parte di stranieri che sono lavoratori soli senza famiglia che erano in cerca di lavoro e di un primo alloggio, molto spesso nei comuni di Montagna, dove i fitti generalmente sono meno costosi.

Tabella 4.5 – Incidenza dei minorenni italiani e stranieri sul totale della popolazione⁴⁵

Comuni del Basso Sebino	% minori 2003	% minori 2010	Var. % minori	% minori ita 2003	% minori ita 2010	Var. % Minori ita	% minori stra. 2003	% minori stra. 2010	Var. % Minori stra.
● Adrara S. Martino	21,36	21,72	+ 0,37	19,51	18,09	- 1,41	18,65	24,68	+ 6,03
● Adrara S. Rocco	18,92	20,69	+ 1,77	16,71	15,95	- 0,75	23,68	30,73	+ 6,69
● Credaro	19,24	21,96	+ 2,48	19,24	21,37	+ 2,13	22,54	24,63	+ 2,08
● Foresto Sparso	22,25	20,54	- 1,71	20,90	17,99	- 2,91	27,86	26,58	- 1,28
● Gandosso	20,18	21,61	+ 1,43	19,43	17,05	- 2,38	10,20	35,20	+ 25,00
● Parzanica	11,86	11,68	- 0,18	10,24	11,41	+ 1,17	30,00	6,25	- 23,75
● Predore	17,38	18,61	+ 1,23	16,05	16,65	+ 0,60	31,17	28,03	- 3,14
● Sarnico	17,18	17,90	+ 0,80	16,52	16,89	+ 0,37	27,32	23,87	- 3,45
● Tavernola B.sca	17,53	15,33	- 2,19	16,95	14,92	- 2,03	29,55	16,07	- 13,45
● Viadanica	20,88	21,50	+ 0,63	19,07	18,41	- 0,66	24,36	28,00	+ 3,64
● Vigolo	20,16	17,73	- 2,43	18,13	16,56	- 1,57	33,33	18,42	- 14,91
● Villongo	20,50	21,16	+ 0,66	20,46	20,44	- 0,02	20,95	23,99	+ 3,04
● B.S. Compatto	19,03	19,96	+ 0,93	18,70	19,21	+ 0,51	23,40	23,22	- 0,18
● B.S. di Montagna	19,71	19,49	- 0,21	19,49	18,69	- 0,80	23,27	27,15	+ 3,88
Totale Basso Sebino	19,35	19,76	+ 0,40	19,07	18,97	- 0,10	23,35	24,34	+ 0,99

Fonte:Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro, Sarnico e Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

⁴⁴ Informazioni desunte da interviste sul territorio fatte a residenti e all'ufficio anagrafe del comune di Sarnico.

⁴⁵ Nota: il cerchio prima di ogni comune, ci indica l'appartenenza dello stesso, all'interno del sotto ambito Basso Sebino Compatto o Basso Sebino di Montagna.

Con il passare degli anni e il consolidamento dei redditi, grazie all'alta accessibilità, nel mondo del lavoro e a contratti a tempo indeterminato, i residenti stranieri hanno avuto la possibilità di far venire in Italia le proprie famiglie e di scegliersi luoghi dell'abitare più comodi come già detto in precedenza. Infatti, la tabella ci dice che vi è una vera e propria emorragia nella perdita di residenti anche nelle fasce più giovani, nei comuni situati sulle pendici del Monte Bronzone.

La lettura delle quote, della tabella 4.5, ci svela che nel Basso Sebino vige una situazione di stabilità nell'invecchiamento della popolazione, infatti la quota di minori è variata in positivo dello 0,40 % negli ultimi sette anni. Se invece analizziamo il dato per singolo comparto, si vede che il comparto di Montagna che mostrava una popolazione minorenni con una quota più alta dello 0,68% rispetto ai comuni dell'ambito Compatto, oggi abbiamo una situazione completamente ribaltata con i comuni Compatti in vantaggio dello 0,47% (19,96%) su quelli di montagna (19,49). Altro segnale che chi sceglie di fare famiglia tende ad andare a vivere a Credaro, Sarnico e Villongo.

I dati ci dicono che se il territorio ha mantenuto una quota stabile di popolazione giovane, nel corso degli ultimi sette anni, è merito degli stranieri che possono vantare una quota di minorenni più alta del 5,37%, 24,34% a fronte del 18,97. I dati riflettono come la popolazione italiana locale tenda ad invecchiare sempre più rispecchiando la media dell'Italia in generale, per dare un esempio, Sarnico aveva una quota di minorenni italiani al 25%, a metà degli anni '80⁴⁶.

4.4 Analisi della provenienza dei residenti stranieri

In questo paragrafo è analizzata la composizione per nazionalità dei residenti stranieri, nei tre comuni principali del Basso Sebino, che ospitano il 72% di tale popolazione e un confronto con la nazionalità di provenienza rispetto alla Regione Lombardia e le Province di Bergamo e Brescia.

La tabella 4.6 ci mostra quali sono le nazionalità più consistenti nei tre comuni principali del Basso Sebino, che da soli rappresentano oltre il 70% della realtà straniera sul territorio, la tabella inoltre ci rivela la divisione maschi e femmine per singola nazionalità, dato importante per stabilire quali nazionalità hanno deciso di vivere il territorio con le loro famiglie e chi ha deciso di risiedere in veste solo di lavoratore.

La nazionalità più presente sul territorio è quella Senegalese, che rappresenta il 20,85 % della popolazione straniera locale, a seguire vi sono gli Albanesi con una quota del 18,09 %. Più staccati, ci sono Indiani e Marocchini con percentuali di oltre il 12 %, seguono poi i Rumeni con il 10,26 %, dopodiché gli altri gruppi non superano il 5%. Possiamo rilevare che la popolazione straniera locale si divide in maniera uguale una quota dell'80 % tra popolazioni provenienti dal continente europeo (Europa dei Balcani e dell'Est) e dal continente africano, mentre circa il 17 % è di provenienza asiatica ed il restante 3 % dall'America latina.

⁴⁶ Dato rilevato, dall'analisi demografica contenuta, nel piano cimiteriale adottato dal comune di Sarnico, nel marzo 2011.

Tabella 4.6 – Nazione di provenienza degli stranieri residenti nel Basso Sebino

Nazionalità	maschi	Val. %	femmine	Val. %	Totale	Val. %
Senegal	551	79,97 %	138	20,03 %	689	20,85 %
Albania	308	51,50 %	290	48,49 %	598	18,09 %
India	239	56,50 %	184	43,50 %	423	12,80 %
Marocco	213	52,85 %	190	47,15 %	403	12,19 %
Romania	160	47,20 %	179	52,80 %	339	10,26 %
Ghana	60	59,41 %	41	40,59 %	101	3,06 %
Polonia	25	33,78 %	49	66,22 %	74	2,24 %
Moldavia	23	32,39 %	48	67,61 %	71	2,15 %
Cina	27	45,76 %	32	54,24 %	59	1,79 %
Altri	251	45,64 %	299	54,36 %	550	16,63 %
Totale	1.857	56,51 %	1.450	43,85 %	3.307	100,00 %

Fonte:Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro, Samico e Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Per quanto riguarda una comparazione con le realtà regionale e provinciali, possiamo dire che le nazionalità rispecchiano una media tra i valori della provincia di Bergamo e Brescia, riflettendo il ruolo di confine tra le due Province che ha il Basso Sebino. Più evidenti le differenze con la composizione regionale per quanto riguarda la presenza di Senegalesi (13° a livello regionale) e Indiani (7° a livello regionale) che sembrerebbero connotare più appunto la realtà di Brescia e Bergamo.

Tabella 4.7 – Confronto nazionalità di provenienza dei residenti stranieri per macro aree

Lombardia	Val. %	Bergamo	Val. %	Brescia	Val %	Basso Sebino	Val. %
Romania	13,11 %	Marocco	18,30 %	Marocco	12,48 %	Senegal	20,85 %
Marocco	10,65 %	Romania	12,49 %	Albania	12,35 %	Albania	18,09 %
Albania	9,74 %	Albania	11,43 %	Romania	12,29 %	India	12,80 %
Egitto	5,93 %	Senegal	8,39 %	India	8,62 %	Marocco	12,19 %
Filippine	4,52 %	India	7,37 %	Pakistan	7,63 %	Romania	10,26 %
Altri	56,05 %	Altri	42,02 %	Altri	46,63 %	Altri	25,81 %

Fonte:Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro, Samico e Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Interessante è porre delle considerazioni sulle percentuali di ripartizione tra maschi e femmine, che ci saranno utili nei prossimi capitoli per l'indagine sulle modalità abitative delle popolazioni straniere. Rilevante è il dato dei senegalesi che per quasi l'80 % sono maschi, questo dato ci indica che la loro presenza sul territorio è in veste di lavoratori che non si sono ancora ricongiunti con la

loro famiglia, queste caratteristiche sono riscontrabili anche per gli indiani e i ganesi⁴⁷. A confermare di questa situazione è anche l'instabilità che ci può essere nei numeri di questa popolazione, se analizziamo i soli Senegalesi, sono 80 (tutti maschi) quelli che nell'anno 2009 sono ritornati in patria, conseguenza della perdita del posto di lavoro dovuta alla recessione che ha colpito in quell'anno il distretto locale della gomma e della plastica. A parti inverse, cioè con un'elevata percentuale di femmine sui maschi, la possiamo riscontrare tra i rappresentanti di Polonia e Moldavia, che sono per i 2/3 donne, questo perché l'attività lavorativa principale di questi due gruppi sono l'assistenza agli anziani, attività lavorativa tradizionalmente femminile⁴⁸.

Per quanto riguarda gli altri gruppi più rappresentati vale a dire Albania, Marocco e Romania, abbiamo percentuali equilibrate tra uomini e donne, che ci indica una presenza sul territorio in forma familiare, vale a dire con figli. Ora nel prossimo capitolo verranno analizzate quali politiche sono state introdotte per far fronte ai cambiamenti messi in atto dal fenomeno migratorio, pensiamo ad esempio al sistema scolastico dove oggi la percentuale di studenti stranieri supera il 20 % degli iscritti, e come queste politiche percepiscono la presenza di una comunità straniera così importante dal punto di vista numerico e dal punto di vista delle nazionalità rappresentate.

⁴⁷ La fonte è frutto di interviste, a lavoratori nel settore industriale della gomma, il principale gruppo straniero assunto nel settore è proprio quello dei senegalesi.

⁴⁸ La fonte è frutto di interviste a famiglie e alle loro badanti, residenti sul territorio.

CAPITOLO 5

AZIONI DELLA POLITICA LOCALE

Dopo aver mostrato le variazioni demografiche che sono avvenute nel Basso Sebino, dovute in maniera principale alla forte presenza di popolazioni straniere, è ora interessante capire se sono state intavolate delle politiche per governare le possibili problematiche scaturite dal fenomeno migratorio.

Innanzitutto dobbiamo sottolineare ancora una volta che ci troviamo di fronte ad una realtà territoriale composta da tanti piccoli comuni, 12 per circa 30mila abitanti, quindi è importante capire se le politiche attivate sono state pensate singolarmente e limitatamente ad ogni comune o esista un piano politico concertato e condiviso.

5.1 L'organizzazione della politica locale

Prima di addentrarci nell'analisi del sistema delle politiche attivate, degli attori coinvolti e delle reti instaurate, è importante aprire una premessa sulla cultura politica del territorio. Infatti fu mostrato nell'analisi di Bagnasco, nel suo lavoro di ricerca sulle tre Italie, come nei territori connotati da un tessuto economico basato su una rete di piccole e medie imprese, domina una certa corrente politica. Emblematici i casi di quella ricerca condotta negli anni '70, che ci mostravano delle regioni cosiddette *bianche* (governate dal partito della Democrazia Cristiana) e *rosse* (governate dal partito Comunista), strettamente legate al sistema economico e alla cultura del luogo. Con le regioni *bianche* basate su una rete di piccoli proprietari di tradizione cattolica e in quelle *rosse* dove dominava una tradizione e organizzazione socialista⁴⁹.

L'ambito del Basso Sebino, secondo le considerazioni dello studio sulle tre Italie, poteva essere annoverato tranquillamente nelle regioni *bianche*, ma quello che per noi è più importante, è che ancora oggi il territorio si caratterizza a livello politico con una scelta ben precisa e radicata. Intendo dire che a distanza di trent'anni da quella ricerca e la scomparsa di quei due partiti, il Basso Sebino esprime politicamente un indirizzo forte verso un determinato partito politico. Da circa vent'anni sul territorio si è affermato e consolidato il partito della Lega Nord, che secondo le ultime elezioni amministrative locali, per l'elezione dei consigli comunali e della provincia di Bergamo, esprime una percentuale di poco superiore al 40%. La Lega Nord risulta essere il primo partito in undici dei dodici comuni dell'ambito territoriale, l'unico comune in cui non primeggia è quello di Sarnico, dove si attesta al secondo posto con una percentuale di circa il 26% dietro al Popolo della Libertà che esprime il 35% delle preferenze⁵⁰.

⁴⁹ Per approfondire si legga il capitolo 4 del testo: Tre Italie di Arnaldo Bagnasco del 1977.

⁵⁰ I dati sono stati elaborati dall'insero riepilogativo delle elezioni tenutesi il 6/7 giugno 2009, contenuto nell'edizione del 9 giugno 2009 del quotidiano L'Eco di Bergamo.

Approfondendo il dato politico, dobbiamo sottolineare come la coalizione di centrodestra (oggi composta da PDL e LN) esprima sul territorio, da oltre dieci anni una percentuale di oltre il 65% dei votanti, risultato di una cultura che si rifà alla tradizione cattolica e alla piccola proprietà, infatti, prima della fine della Prima Repubblica durante i primi anni '90, il territorio votava in preferenza la DC e i partiti che la sostenevano.

L'ambito del Basso Sebino si inserisce inoltre in una rete di territori, che come detto prima hanno tessuti economici analoghi, basati sui distretti industriali e che infatti mostrano tendenze politiche simili. La Lega Nord risulta essere il primo partito a livello provinciale con oltre il 35% e con una coalizione di centrodestra al 60%.

Tutti questi dati ci servono per dimostrare una certa omogeneità nella composizione dei *policy maker* e quindi negli orientamenti delle politiche erogate.

Per quanto concerne il governo dei singoli comuni, risulta oggi difficile creare una mappa della geografia politica locale, in quanto con la riforma del 1993 si è passati da una forma di governo dei comuni da tipo parlamentare ad una di tipo presidenziale, con premio di maggioranza (2/3 del consiglio comunale) per la lista vincitrice. Tale riforma ha permesso l'entrata sulla scena della politica locale delle Liste Civiche, che possono sfuggire all'appoggio dei partiti politici di livello nazionale, quindi oggi risulta complicato capire se una lista civica faccia parte più o meno di una determinata corrente politica. Tutto questo è importante perché se il dato delle elezioni provinciali, regionali e nazionali ci possono dire l'orientamento politico della popolazione di un territorio, il livello comunale sfugge a questa logica, in maniera particolare nei piccoli comuni dove gli elettori tendono a premiare più le persone che l'appartenenza politica⁵¹.

Quindi nel Basso Sebino ad oggi la Lega risulta governare ufficialmente in tre comuni: Credaro, Gandosso e Villongo, negli altri nove comuni i sindaci sono espressione di liste civiche.

L'analisi del quadro politico locale è importante, perché oggetto di questo lavoro di ricerca è l'impatto delle popolazioni straniere sul territorio, in maniera particolare sul mercato immobiliare locale; quindi è interessante vedere quali politiche locali sono state strutturate alla luce di un territorio che è orientato ad appoggiare, un partito politico che fa della lotta all'immigrazione uno dei suoi punti di forza.

5.2 Le politiche per gli stranieri in campo sociale a livello di ambito

Dopo aver analizzato il contesto politico che contraddistingue i comuni del Basso Sebino, ora è importante analizzare quali politiche sono state attuate localmente, per governare il fenomeno della migrazione straniera, che pesa per il 15% della popolazione.

⁵¹ La discrepanza è ben visibile analizzando i dati delle elezioni comunali locali del giugno 2009, prendendo ad esempio il caso di Foresto Sparso la lista civica Padani per Foresto (dal nome emerge chiaramente una lista appoggiata dalla Lega Nord) ha preso 444 voti, arrivando seconda, mentre la Lega Nord nello stesso turno elettorale, per il voto provinciale, ha preso 909 voti. Vuol dire che l'elettorato locale per l'elezione del sindaco non ha seguito il proprio pensiero politico ma ha deciso di scegliere di votare le persone.

Per avere un quadro il più possibile completo, ho effettuato un'intervista all'Assessore al sociale e alla cultura e vice sindaco del Comune di Sarnico, Romana Gusmini⁵², incarico che ricopre dal 2004, quindi dal periodo preso in esame in questo lavoro di ricerca.

L'intervista rivolta all'Assessore, vuole capire come si compongono le politiche a livello comunale e a livello di interazione di ambito locale, con tutti gli altri comuni.

Innanzitutto dall'intervista è emerso che le politiche di integrazione delle popolazioni straniere, sono effettuate su tutto il territorio del Basso Sebino, tramite lo sportello "Il Faro", finanziato e coordinato dalla comunità montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino⁵³.

La comunità Montana locale ha programmato il settore servizi sociali con una visione di gestione unitaria tra i vari comuni e organizzata secondo quanto dettato dall'*Assemblea dei Sindaci*⁵⁴, un organo di rappresentanza politica della programmazione del Piano di Zona per la definizione e concertazione delle linee politiche a tutto il settore sociale anche mediante interlocuzioni con ASL e Regione Lombardia. Oltre a questo l'Assemblea dei Sindaci riconosce alla Comunità Montana il ruolo di promozione e di regia in merito allo sviluppo dei servizi e lo individua come ente capofila dell'Ambito (L.328/00) e riconosce nel Responsabile dei Servizi Sociali della Comunità Montana la funzione di Responsabile dell'Ufficio di Piano.

Secondo quanto tratto dalle funzioni della Comunità Montana il Piano di Zona ha validità triennale e intende essere un documento di indirizzo dove emergono pensieri e volontà che i diversi soggetti del territorio esprimono in merito alla promozione della salute, del benessere e dell'abitare dei cittadini. Alla stesura del piano partecipano: le istituzioni, gli enti, i tavoli di area e il terzo settore. Del segretario sociale possono avvalersi i cittadini residenti nei comuni più piccoli quali Adrara San Martino, Adrara San Rocco, Gandosso, Parzanica, Predore, Viadanica e Vigolo.

Il Segretariato sociale ha funzioni di: informazione e consulenza al singolo e alle famiglie; orientamento alle domande di servizi e prestazioni; lettura dei bisogni, indirizzando le persone verso la risposta ritenuta più pertinente.

L'equipe del Segretariato Sociale di Ambito è composta da: 3 assistenti sociali; 1 operatrice di sportello, 1 educatrice; 1 responsabile Area Minori e Famiglia; 1 responsabile Servizi Sociali.

Come detto in precedenza all'inizio del paragrafo le politiche di integrazione delle popolazioni straniere sono affidate allo sportello immigrazione "Il Faro", per tutti i residenti stranieri dei dodici comuni del comprensorio. Lo sportello promuove varie attività tra le quali ricordiamo:

- Attività e azioni a favore dell'integrazione di persone straniere;
- Partecipazione al coordinamento provinciale sportello immigrazione;

⁵² L'assessore ai servizi sociali del Comune di Sarnico Romana Gusmini, in carica dall'anno 2004, è stata eletta nelle fila della lista civica Sarnico Protagonista, lista riconfermata anche nelle elezioni tenutesi nel giugno 2009.

⁵³ Nell'anno 2010 la comunità montana del Monte Bronzone e Basso Sebino è stata accorpata con quella dell'Alto Sebino e quella della Valle Cavallina, costituendo oggi la comunità montana dei Laghi Bergamaschi. Alla comunità montana dell'ambito del Basso Sebino è stata assegnata la competenza delle politiche sociali, gli uffici hanno sede nel comune di Villongo.

⁵⁴ Nell'Assemblea dei Sindaci fanno parte tutti e dodici i comuni del comprensorio, il peso dei finanziamenti erogati da ogni singolo comune al servizio sociale integrato è pesato in relazione al numero degli abitanti di ogni singolo comune.

- Sportello Spinn: sportello informativo per questioni riguardanti l'immigrazione;
- Ricongiungimenti familiari e pratiche per permessi di soggiorno – contatti prefettura;
- Tavolo di lavoro con le scuole per: progetti a favore dell'integrazione scolastica degli alunni stranieri;
- Intervento di mediazione culturale;
- Collaborazione - supporto sportello ascolto Caritas;
- Contatti con anagrafi dei comuni;
- Formazione Agenti per lo sviluppo interculturale;
- Barometro per l'integrazione, manifestazioni culturali "C'è un tempo per" e Festival dei cortometraggi sull'integrazione: proposta artistico culturale per affrontare la questione dell'integrazione in modo significativo.

Il Faro con le sue attività è l'organo principale, che cura lo stato di integrazione tra le varie popolazioni presenti sul territorio, in particolar modo da quanto emerso dall'intervista con l'Assessore Gusmini, hanno un ruolo chiave gli agenti per lo sviluppo interculturale. Questi agenti sono delle persone straniere, residenti da tempo sul territorio, con un'istruzione anche di livello universitario in rappresentanza dei residenti della medesima nazionalità. Gli agenti hanno la funzione di collegamento tra le varie comunità straniere e le amministrazioni comunali per mezzo dello sportello Faro, allo scopo di ascoltare esigenze come l'organizzazione di eventi come può essere la fine del Ramadan, che necessitano di adeguati spazi pubblici. Con questa rete, come riferisce l'Assessore Gusmini, abbiamo la possibilità di conoscere in anticipo importanti esigenze della comunità straniera come appunto trovare spazi per la celebrazione di eventi religiosi. Il Faro si preoccupa inoltre di monitorare la variazione demografica delle popolazioni straniere e il loro tasso di occupazione lavorativa, infatti può anche intervenire come ufficio di collocamento per gli stranieri in cerca di lavoro.

A questo punto sorge doverosa la domanda: come si pongono le singole amministrazioni locali, in particolari quelle leghiste, all'esigenza delle popolazioni straniere di svolgere le loro celebrazioni e iniziative?

A tale domanda l'Assessore Gusmini, ha dichiarato: *“generalmente vi è accordo sull'appoggiare e finanziare iniziative rivolte alle popolazioni straniere, per agevolare il processo di integrazione, basti pensare all'iniziativa C'è un tempo per, convegno interculturale annuale sullo stato dell'integrazione locale o al Festival dei Cortometraggi, anch'essa rassegna annuale che propone cortometraggi sul tema dell'integrazione. Inoltre non ci sono problemi nel riconoscimento dell'esigenza degli immigrati di poter celebrare le loro ricorrenze religiose. I problemi sorgono invece sulla localizzazione di tali attività, vale a dire che i comuni leghisti, sono propensi a sostenerle ma non sono propensi ad ospitarle sul proprio suolo comunale”*. Questo perché potrebbe avere ripercussioni negative sull'elettorato leghista. *“Ecco che allora queste manifestazioni sono sempre ospitate nel Comune di Sarnico (dove ricordo è al governo una lista civica con,*

all'opposizione la Lega Nord), *che mette a disposizione la sala cinematografica locale, della capienza di 400 posti a sedere o il parco Lido Nettuno, nel periodo estivo, della dimensione di 20.000 mq. Oltre a Sarnico, partecipa il Comune di Paratico, che mette a disposizione un'edificio con la funzione di centro culturale per musulmani, una sorta di moschea*".

Dobbiamo evidenziare che il comune di Paratico, confina con Sarnico ma è esterno all'ambito del Basso Sebino e si trova in provincia di Brescia, anche questo comune è governato da una lista civica con, all'opposizione il partito della Lega Nord.

Sempre da quanto emerso dall'intervista rilasciata dall'Assessore Gusmini sul territorio del Basso Sebino esiste un programma per l'insegnamento della lingua italiana, tenuto dal centro permanente d'istruzione per gli adulti EDA, per le donne e mamme straniere, che si svolge al mattino o al pomeriggio, mentre i figli sono a scuola e per tutti gli stranieri ogni sera. Le lezioni si svolgono presso il plesso scolastico del comune di Villongo.

Dalle parole dell'Assessore: *"L'attività del centro EDA è fondamentale, in quanto permette alle donne, in particolar modo quelle di religione islamica, di imparare la lingua italiana. Esse, infatti, sono una categoria molto sensibile, in quanto per la loro cultura di appartenenza gli viene impedito di avere una vita sociale al di fuori delle mura domestiche, neppure per le visite mediche. Ecco che i corsi sono organizzati durante gli orari di scuola dei figli, al mattino e al primo pomeriggio, perché a queste donne è permesso accompagnare i figli a scuola e quindi ad allontanarsi di casa, inoltre in quegli orari i mariti sono al lavoro. Riuscire ad insegnare la lingua italiana alle donne è fondamentale per accelerare il processo d'integrazione e farle partecipare alla vita pubblica al di fuori delle mura domestiche, agevolando inoltre l'inserimento dei figli nella vita sociale. Le donne straniere nelle scuole entrano in contatto con gli operatori sociali e possono segnalare, le problematiche che incontrano, che non sono solo quelle della loro vita familiare, ma sono anche la risoluzione di problemi come possono essere quelli dell'economia domestica"*.

Da queste parole risulta che sul territorio esiste un programma articolato e ben strutturato che coinvolge tutti i comuni del Basso Sebino, nelle politiche dell'integrazione, anche se devo rilevare che queste iniziative non sono conosciute e non coinvolgono la popolazione italiana locale⁵⁵.

5.3 Le politiche per gli stranieri in campo sociale a livello comunale⁵⁶

Dall'analisi delle politiche locali, emerge che sul territorio esistono due livelli di politiche rivolte agli stranieri, una che coinvolge tutti e dodici i comuni dell'ambito e che si preoccupa principalmente dell'integrazione della comunità straniera con quella italiana e un secondo livello

⁵⁵ L'importanza della partecipazione è sottolineata da A. Tosi nel suo testo *"Immigrati e senza casa"* capitolo 4 paragrafo 4, 1993 Francoangeli.

⁵⁶ Per un quadro più completo di politiche riguardanti gli immigrati stranieri a livello comunale, in Lombardia è utile consultare il testo: *"Le politiche locali per l'accoglienza e l'integrazione nel quadro dei programmi regionali per l'immigrazione"*, a cura di Antonio Tosi, 2003 Ismu.

che si preoccupa della politica dell'abitare a livello di ogni singolo comune e gestita dall'amministrazione comunale di riferimento.

In questo livello si curano le problematiche dei cittadini residenti del proprio comune, senza distinzione sul fatto che siano italiani o stranieri. Per un quadro sintetico ed esauriente delle politiche a livello locale, farò riferimento alle parole dell'Assessore Gusmini: *“A livello comunale esiste un programma di sostegno alle famiglie per il pagamento dei canoni di locazione, che fa riferimento al programma FSA⁵⁷ della Regione Lombardia. Questo programma prevede che il comune si faccia carico del canone di locazione per quelle famiglie che ne abbiano i requisiti, attualmente sono una decina i nuclei famigliari che hanno accesso a questo fondo. Di queste nove famiglie sono straniere e una di italiani, delle nove straniere tre hanno gravi problemi economici. Oltre a questo programma, il comune di Sarnico possiede tre appartamenti per mezzo della Fondazione Calepio⁵⁸, in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castelli Calepio, che attualmente abbiamo dato in locazione a canone agevolato a tre famiglie straniere. In oltre nel comune opera un'assistente sociale che assiste le famiglie che ne facciano richiesta”*.

A queste parole devo aprire una parentesi, sullo stato dell'*housing sociale* dei comuni dell'ambito, storicamente nei dodici comuni del Basso Sebino, esistono poche unità immobiliari di proprietà pubblica, frutto dei programmi INA casa, mentre nel corso degli anni '70 e '80 sono stati avviati programmi di edilizia convenzionata, vale a dire sono stati strutturati dei piani di lottizzazione a edilizia convenzionata, gestiti tramite apposite cooperative costituite per l'attuazione dei piani. Affiancata a tale azione, gli altri grandi programmi per la diffusione della proprietà immobiliare è stata portata avanti dai proprietari della grande industria locale, negli anni '50 e '60, per mezzo di piani di lottizzazione rivolti ai loro operai. Chi lavorava nella grande industria poteva, tramite una piccola trattenuta sul salario accedere alla proprietà di un appartamento, citiamo nel comune di Sarnico i complessi immobiliari costruiti dal Cavalier Colombo, fondatore dell'omonima industria. Se sommiamo poi che la maggior parte dei residenti locali è riuscita ad accedere da sola alla proprietà immobiliare, come accentato nei precedenti capitoli, grazie alle reti familiari e al basso costo dei terreni e dei costi di costruzione che si sono avuti fino alla metà degli anni '90, si capisce come mai non esistono nei dodici comuni del Basso Sebino, complessi immobiliari di proprietà pubblica.

Oggi nel comune di Sarnico oltre ai tre appartamenti posseduti tramite la fondazione Calepio, si sta realizzando tramite l'ALER, una palazzina di 18 unità immobiliari, da destinare a residenti anziani che ne abbiano i requisiti, oltre a questo il comune di Sarnico sta promuovendo la realizzazione di

⁵⁷ Fondo Sostegno Affitto (FSA) anno 2010 con decreto n. 990 del 4 febbraio 2011 della Giunta Regionale ha determinato l'importo del saldo dovuto ai Comuni aderenti al Fondo Sostegno Affitto (FSA) anno 2010. Con questo provvedimento si conclude l'iter del trasferimento dei fondi per l'anno 2010, completando il percorso intrapreso con decreto 10648 del 20 ottobre 2010 (trasferimento somme in acconto) e col decreto 13145 del 15 dicembre 2010 (quantificazione delle risorse disponibili e abbattimenti applicati sul contributo teorico).

⁵⁸ La Fondazione Calepio è una fondazione di cui fanno parte tutti i comuni del Basso Sebino, oltre che ai comuni dell'ambito della Valle Calepio Grumello del Monte. Ogni comune possiede delle unità abitative che destina ai propri residenti bisognosi, l'amministrazione della fondazione è composta da un consiglio eletto dai comuni facenti parte. Ogni comune dispone di una quota pari a quanto investito nella fondazione.

una ventina di unità immobiliari, per mezzo della costituzione di apposita cooperativa, da destinare a giovani coppie di cittadinanza italiana.

Per quanto concerne la scuola, i dati riferiscono che mediamente il 25% degli studenti delle scuole dei comuni del Basso Sebino non è italiano. Da quanto riferito dall'Assessore Gusmini non emergono particolari problemi d'integrazione dei bambini, anzi la scuola accelera il processo d'integrazione. Gli unici problemi emergono quando vengono iscritti dei bambini stranieri a metà anno scolastico e che non sanno comprendere la lingua italiana, in queste situazioni si interviene con appositi programmi di recupero.

A livello di politiche locali sull'immigrazione straniera, il comune di Sarnico e quello di Credaro hanno deciso di procedere al programma di sperimentazione, che prevede il rilascio del permesso di soggiorno da parte dei comuni.

Sempre nel novero, delle politiche locali rientrano anche le ordinanze, ogni comune ne ha infatti emesse per integrare le politiche locali già in essere, dando forma a una personalizzazione delle politiche rivolta alla specificità di ogni singolo comune dell'ambito. Prendiamo ad esempio quelle emesse dal comune di Sarnico, che ha creato una serie di ordinanze volte al controllo della popolazione locale straniera, in particolar modo per controllare il fenomeno dell'ospitalità. Infatti, gli stranieri ospitano nelle case di loro proprietà o che hanno in locazione, altre persone della stessa nazionalità, questo fenomeno porta però spesso, al superamento del numero massimo di persone che possono risiedere in una unità immobiliare⁵⁹, con possibili problemi di sicurezza e igienico sanitari. Oltre a ciò le persone ospitate, spesso sono irregolari e senza reddito, quindi nel medio periodo potrebbero gravare sul sistema assistenziale pubblico.

Come emerso dall'intervista con l'Assessore Gusmini, la presenza della popolazione straniera, non ha causato problematiche particolari e come mostrano i numeri precedentemente menzionati, non sono molte le famiglie che hanno bisogno di aiuto. Questo perché gli stranieri hanno un tasso di occupazione molto alto, con contratti di lavoro stabili, e con redditi che gli permettono di accedere al mercato della casa sia in affitto che in proprietà. Anzi si è rilevato che molti stranieri, residenti da tempo sul territorio, nel settore edilizia dopo aver appreso il "mestiere", stanno diventando imprenditori, costituendo piccole imprese edili coinvolgendo le reti familiari su esempio di quello che fanno le famiglie italiane del luogo, possiamo dire che stanno acquisendo una sorta di spirito Bergamasco.

Data la forte crescita del numero di stranieri, le amministrazioni comunali hanno dovuto introdurre delle ordinanze, volte a contenere l'aumento della popolazione straniera, in modo che il sistema economico locale (la collocazione lavorativa) e sociale (il sistema delle istituzioni da quelle amministrative a quelle scolastiche), siano in grado di metabolizzare i flussi migratori. Nel prossimo capitolo, che si occuperà del mercato immobiliare locale, verranno mostrate delle tabelle che illustrano la crescita della popolazione straniera per ogni anno nel periodo che va dal 2003 al 2011, nei tre principali comuni del Basso Sebino. Anticipiamo che dalle tabelle risulta una

⁵⁹ Per approfondire si consulti il regolamento locale di igiene redatto dall'ASL della Provincia di Bergamo.

variazione percentuale della popolazione straniera che ha una crescita a doppia cifra, che corrispondono a circa oltre cento nuovi residenti stranieri all'anno per comune.

L'ordinanza più importante che riscontriamo sul territorio comunale di Sarnico è la numero 2/2009 del 19 gennaio 2009, dall'oggetto: *Ordinanza per le attività comunali da porre in essere nell'ambito dell'applicazione della normativa generale vigente in materia di iscrizione anagrafica nel registro della popolazione residente con disposizioni volte a tutelare le condizioni igienico sanitarie e la pubblica sicurezza*. L'ordinanza è rivolta agli uffici comunali, indicando nuovi parametri per il rilascio della residenza, in particolar modo il requisito di un contratto di lavoro, di studio o di formazione e nel caso in cui non si abbiano tali documenti è stata quantificata la quantità di risorse finanziarie necessarie sufficienti al soggiorno. Questo atto amministrativo ha lo scopo di limitare come precedentemente descritto il fenomeno dell'ospitalità, che porta a risiedere sul territorio in un arco di tempo limitato un forte numero di stranieri da integrare con il contesto locale. Questa ordinanza è dovuta anche all'allargamento degli stati membri dell'Unione Europea, che ha contribuito al forte aumento della popolazione straniera sul territorio.

Tra le altre ordinanze possiamo riscontrare, quelle che dichiarano l'inabitabilità di alloggi per motivi igienico sanitari, perché ospitano residenti oltre il numero consentito dalla metratura di quell'unità immobiliare.

Altre ordinanze regolamentano gli orari di esercizio di particolari attività economiche come i "call center" per motivi di ordine pubblico⁶⁰, mentre altre regolamentano l'uso degli spazi pubblici, imponendo il divieto sul territorio comunale di sostare con roulotte, camper, stanziamenti tramite tende, sacchi a pelo o attrezzature similari, per motivi di incompatibilità ambientale e salute pubblica⁶¹.

5.4 Riflessioni sulle politiche locali attuate nel Basso Sebino

Dallo studio delle politiche locali rivolte alle popolazioni straniere e dall'intervista rilasciata dall'Assessore al sociale e cultura nonché vicesindaco Romana Gusmini del comune di Sarnico, emerge un'importante struttura a livello di ambito, coordinata dall'assemblea dei Sindaci e dalla locale comunità Montana, volta ad agevolare il processo di integrazione. Politiche che risultano non essere condizionate, dall'appartenenza a particolari movimenti politici, se non per la localizzazione di determinate manifestazioni pubbliche, come le celebrazioni religiose non cattoliche.

Altra importante considerazione, dato il forte tessuto economico locale e l'assenza di esclusione dal lavoro alle popolazioni straniere, non vi sono particolari politiche volte a fornire assistenza di tipo economico.

Nonostante ciò i comuni si stanno cautelando aumentando le forme di controllo, mediante ordinanze, sui luoghi dell'abitare e sul rilascio della residenza, questo per cercare di porre sotto

⁶⁰ Ordinanza n.22 del 7 dicembre 2004, Comune di Sarnico

⁶¹ Ordinanza n 6/2008 del 16 luglio 2008, Comune di Sarnico

controllo l'aumento della popolazione residente straniera, allo scopo di evitare situazioni di povertà, che potrebbe essere la logica conseguenza di una incapacità del sistema economico locale di dare posti di lavoro a tutti i nuovi arrivati in un breve periodo.

Riguardo al sistema delle politiche, dobbiamo ricordare la scarsa partecipazione della popolazione italiana, forse dovuta anche ad una limitata pubblicità delle iniziative promosse per favorire l'integrazione, o forse risultato di una cultura locale della popolazione che diffida in generale della presenza degli immigrati, intesi come fenomeno di carattere nazionale, appoggiando in larga parte quanto promosso dal movimento politico della Lega Nord (40% delle preferenze elettorali), ma che viene smentito nel contesto locale, dove sembra essere accettato e non percepito fino ad oggi come problema, in particolare nelle micro relazioni. Infatti, risultano senza contrasti gli ambienti lavorativi, l'uso degli spazi pubblici e non risultano di fatto, manifestazioni contrarie alle celebrazioni religiose, consentite dalle amministrazioni e celebrate dalle popolazioni straniere. Il forte consenso locale alla Lega Nord risulta essere quindi un consenso legato più alla tutela dei piccoli imprenditori e alle politiche di tassazione, quindi a caratteri economici, che a quanto sostenuto sui fenomeni dell'immigrazione straniera.

Possiamo anzi affermare che l'ambiente locale, caratterizzato da una radicata e profonda cultura dell'imprenditoria e del lavoro, sta influenzando in maniera positiva gli immigrati che risiedono da tempo sul territorio e che cercano di trarre esempio da quanto fanno gli italiani, cercando quindi di risparmiare, comprare casa e investire nel lavoro diventando imprenditori di se stessi.

CAPITOLO 6

IL MERCATO IMMOBILIARE DEL BASSO SEBINO

In questo capitolo verrà analizzato il mutamento del mercato immobiliare nei tre principali comuni dell'ambito del Basso Sebino (Credaro, Sarnico e Villongo), che sono accaduti nell'ultimo decennio, come diretta conseguenza della presenza sul territorio di un forte e ben radicato distretto industriale.

Come illustrato nei precedenti capitoli, abbiamo visto che un distretto industriale può influenzare lo sviluppo del territorio in cui opera, nel capitolo tre, sono stati illustrati brevemente i casi della Franciacorta, della Valle Calepio - Grumello Del Monte e del Basso Sebino. In questi territori si è visto come sulla spinta degli investimenti, frutto degli utili finanziari generati dal distretto e focalizzati dagli imprenditori locali in un nuovo settore economico possono ridisegnare l'assetto urbano del territorio.

Quindi in questo capitolo sarà approfondito quanto sta accadendo nel Basso Sebino, dove gli imprenditori locali del distretto industriale, stanno investendo massicciamente nel settore immobiliare, dando vita ad una operazione di rigenerazione urbana, che partendo dalle aree dismesse locali, sta ora iniziando a coinvolgere i tessuti urbani sorti negli anni '50 e '60. Queste operazioni stanno generando ad un vero *business* alternativo per gli industriali locali, dando alla luce nuove figure operanti nel settore immobiliare, che mai prima avevano operato sul territorio. Sono infatti nati, operatori immobiliari frutto di *joint venture*, fra gli industriali e i costruttori storici locali, che hanno dato alla luce nuove imprese con strutture organizzative più complesse, che hanno dato il via all'introduzione anche localmente, di una proprietà immobiliare *cartolarizzata*⁶²⁻⁶³. *La cartolarizzazione degli immobili, è la possibilità di conferire il patrimonio immobiliare in un fondo comune d'investimento ottenendo in cambio quote del fondo equivalente. Questa soluzione riesce ad agevolare la gestione di un importante numero di unità abitative, in maniera professionale e dividendo il rischio con un maggiore numero di attori (investitori, imprese costruttrici, proprietari dei fondi ... ecc.)(L. Gaeta 2009).*

Queste nuove figure del settore immobiliare, sono i nuovi interlocutori delle amministrazioni pubbliche e quindi sono gli attori principali della pianificazione negoziata che oggi connota tutte le principali operazioni di trasformazione urbanistica.

Sullo sfondo del mutamento del mercato immobiliare, stanno le popolazioni straniere, che richiamate sul territorio dalla forte offerta di posti di lavoro, sono state la fonte di partenza per l'evoluzione del mercato immobiliare locale. Infatti gli stranieri dopo un primo periodo di ambientamento, dove hanno potuto consolidare la loro posizione lavorativa e accantonare piccole

⁶² Per approfondire si legga il capitolo 5 del testo: *"Il mercato immobiliare, beni, diritti e valori"*, di Luca Gaeta (2009), Carocci.

⁶³ Dai dati forniti da una filiale storica di Sarnico, di un noto istituto bancario, che ha un volume di affari di 300 milioni di euro, risulta che sono stati rilasciati mutui per 52 milioni dei quali 40 cartolarizzati.

somme di risparmi, hanno cominciato ad acquistare il patrimonio immobiliare locale più vecchio, permettendo alle famiglie italiane di acquisire somme di denaro sufficienti per spostarsi nelle nuove unità immobiliari offerte dal mercato locale. Tutto questo ha creato una serie di conseguenze sui modi dell'abitare all'interno degli stessi comuni e squilibri di sviluppo, come le variazioni demografiche illustrate nel capitolo quattro, tra i comuni di montagna e quelli di pianura.



Figura 16: I comuni del Basso Sebino

6.1 Il mercato immobiliare prima dell'anno 2000⁶⁴

Durante gli anni ottanta e novanta le operazioni di sviluppo urbano locali, erano riconducibili a piccoli interventi puntuali di espansione urbana volte al completamento delle aree di espansione, individuate dai locali PRG che sono stati adottati nel corso dei primi anni ottanta. Queste operazioni di completamento, erano gestite da piccoli operatori locali del settore edili, che acquisivano i fondi edificabili, caratterizzati da una proprietà estremamente frazionata e in possesso a moti diversi piccoli proprietari.

I risultati delle operazioni di edificazione, erano solitamente piccole palazzine o piccole case uni o bifamiliari, rivolte alla popolazione locale e per locale si intende essenzialmente quella del comune

⁶⁴ Informazioni desunte da interviste effettuate ad operatori del settore immobiliare: imprese edili, agenzie immobiliari e studi di progettazione.

in cui si era edificato. Questo era dovuto al fatto che il mercato era strutturato essenzialmente da una domanda contraddistinta da famiglie, già proprietarie di una prima casa, che erano in cerca di nuove unità immobiliari destinate alla propria prole.

A questa situazione sfuggivano i mercati immobiliari dei comuni lacustri di Sarnico, Predore e Tavernola Bergamasca e quelli posti sulle pendici del Monte Bronzone Vigolo e Parzanica che data le qualità paesaggistiche, garantite dalla presenza di elementi naturalistici qualificanti quali il lago e la pineta, ebbero un discreto successo come mercato di seconde case, costituite da villini, da destinare alla vendita o alla locazione per i turisti.

Tali operazioni immobiliari, gestite per mezzo di piani di lottizzazione o, se riguardanti singole unità immobiliari, per mezzo del rilascio di concessioni edilizie, non riuscirono a garantire ai comuni elevate entrate finanziarie, derivanti dagli oneri urbanistici (oneri primari e secondari), visto che erano sufficienti appena per la realizzazione del sistema dei servizi (strade, fognature, illuminazione pubblica, ... ecc.) da garantire alle nuove espansioni.

La conseguenza è stata che nel corso degli anni '80 e '90 non si sono avute particolari interventi sugli spazi e sulle strutture pubbliche, che realizzate durante il boom economico, della grande industria locale, tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60, si trovano alla fine del secolo in condizione di essere ristrutturare. Il mancato investimento sugli spazi pubblici, ha poi contribuito ad accelerare la riduzione di seconde case per fini turistici, che sono state acquisite dalla popolazione locale e per mezzo di ristrutturazioni che ne hanno permesso l'ampliamento, sono divenute prime case.

6.2 Il mercato immobiliare come asset industriale⁶⁵⁻⁶⁶

Con la fine degli anni novanta, si assiste ad un radicale cambiamento del mercato immobiliare, che dopo la stagnazione del precedente decennio, entra in una fase di vigorosa crescita. Gli elementi della crescita sono da individuare in più fattori favorevoli concomitanti nel medesimo periodo, tra i quali i più importanti sono da individuare nella consolidazione della categoria degli imprenditori del locale distretto industriale, nella ricezione da parte delle amministrazioni comunali dei nuovi strumenti urbanistici della pianificazione negoziata, nella presenza di importanti aree dismesse nelle aree centrali dei principali comuni del Basso Sebino e infine nella presenza sul territorio di una nuova categoria di residenti, gli immigrati stranieri, oramai maturi per la ricerca di un alloggio di proprietà.

Gli imprenditori locali dopo oltre vent'anni, passati nel sviluppare le proprie attività industriali e aver accumulato importanti risorse finanziarie, all'inizio del nuovo millennio sono stati pronti nel

⁶⁵ Informazioni desunte da interviste effettuate ad operatori del settore immobiliare: imprese edili, agenzie immobiliari e studi di progettazione.

⁶⁶ Mercato immobiliare inteso come asset industriale, cioè come attività alternativa al core business degli investitori, per approfondire si leggano i capitoli 5.1 e 8.1 del testo *"Il mercato immobiliare, beni, diritti e valori"* di L. Gaeta 2009, Carocci.

dirottare i propri utili in un nuovo settore economico, che per il Basso Sebino è coinciso nel settore immobiliare, come già anticipato nel capitolo 2.

Si sono così sviluppate importanti operazioni immobiliari, volte non più a costruire semplici palazzine o villette monofamiliari, ma veri e propri piani di riconversione dei tessuti urbani esistenti, che nei primi anni, hanno coinvolto le aree dismesse, in particolare quelle in riva al lago. Grandi realizzazioni immobiliari, che come detto all'inizio del capitolo, sono state gestite da veri e proprie società con finalità di *property development (sviluppo immobiliare)*⁶⁷, con gli industriali divenuti *developer (promotori immobiliari)*. Queste operazioni per la prima volta a livello locale, sono state pensate non più solo per la popolazione locale, ma per mezzo di campagne di *marketing*, sono state offerte ad un bacino d'utenza a scala delle provincie di Brescia, Bergamo e Milano.

Sullo sfondo le amministrazioni comunali hanno nel frattempo condotto le principali trasformazioni urbane per mezzo di strumenti urbanistici di nuova generazione, come i programmi integrati d'intervento (PII), che hanno avuto la funzione di vere e proprie varianti ai PRG, oramai a fine carriera. In particolare per mezzo dei PII, che hanno introdotto gli standard qualitativi, oltre a quelli primari e secondari, i comuni hanno potuto raccogliere notevoli risorse finanziarie da investire per la riqualificazione degli spazi pubblici o farle realizzare direttamente ai *developer*.

Ecco che sul territorio è iniziata una duplice trasformazione urbana, duplice perché ha coinvolto le parti di tessuto urbano dei privati, con le trasformazioni prima delle aree dismesse e poi di edifici costruiti a partire negli anni '60 e con il recupero in contemporanea degli spazi pubblici, che sono stati ristrutturati o ricostruiti. Il comune di Sarnico tra il 2004 e il 2008, ha potuto ricavare oltre 5 milioni di euro, che hanno finanziato opere per oltre 11 milioni, volte al recupero degli spazi e delle strutture pubbliche, che hanno visto la costruzione di un nuovo complesso scolastico, la riqualificazione del lungo lago e un vero e proprio ridisegno dell'arredo urbano (aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, fontane, ... ecc.).

Nei comuni del Basso Sebino, gli intenti di sviluppo immobiliare degli imprenditori locali, hanno coinciso con gli intenti degli amministratori, infatti gli oneri essendo stati utilizzati per recuperare gli spazi pubblici, hanno reso i comuni dell'ambito, in particolare quelli lacustri più attrattivi per gli scopi di compravendita immobiliare. Mentre i comuni con le risorse ricavate dalle operazioni immobiliari e investite sulla riqualificazione degli spazi pubblici, hanno iniziato un programma di rilancio dell'immagine locale da località industriali a località turistiche, agevolate anche dalla riqualificazione delle aree dismesse industriali, di quella grande industria descritta nei capitoli 1 e 2, che deturpavano la qualità del paesaggio e dell'ambiente lacuale.

Dopo dieci anni da questa fase di forte e intensa trasformazione, oggi possiamo trarre delle considerazioni e rispondere a alcune domande come: *i developer hanno avuto successo con le loro operazioni immobiliari? Queste trasformazioni che hanno buttato sul mercato immobiliare locale centinaia di nuovi appartamenti quali effetti hanno prodotto? I comuni dell'ambito coinvolti dalle trasformazioni hanno raggiunto gli obiettivi di una nuova immagine per fini turistici? E in tutta*

⁶⁷ Per approfondire paragrafo 7.1 del testo di L. Gaeta "Il mercato immobiliare beni, diritti e valori" 2009, Carocci.

questa situazione che ruolo hanno le popolazioni immigrate locali e come hanno inciso sull'evoluzione del mercato immobiliare?

Per rispondere a tutte queste domande, essendo il mercato immobiliare, suscettibile a moltissime variabili anche in contesti territoriali limitati, ho creato tre schede che illustrano i mutamenti intercorsi nel periodo 2003 – 2010 nel mercato immobiliare nei tre principali comuni del Basso Sebino: Credaro, Sarnico e Villongo, che nel capitolo 4, ho descritto come ambito compatto e che da soli rappresentano il 56 % della popolazione residente del Basso Sebino e il 72 % di quella straniera.

6.3 Tre mercati immobiliari

Di seguito sono proposte le caratteristiche del mercato immobiliare dei comuni di Sarnico, Credaro e Villongo, con un occhio di riguardo sulle scelte fatte in materia di accesso alla casa e qualità dell'abitare, delle popolazioni straniere.



Figura 17: L'area urbana compatta di Credaro, Villongo e Sarnico

Quest'ultime sono state determinati nella crescita del mercato immobiliare, infatti, come già è stato accennato, hanno iniziato ad acquisire parte del patrimonio edilizio più vecchio, dando la possibilità alle famiglie italiane di accedere ad un patrimonio edilizio nuovo. Ma come dimostrato nel capitolo 4, con l'analisi demografica dei comuni dell'ambito territoriale, abbiamo scoperto che nel Basso

Sebino gli stranieri rappresentano il 14,61% della popolazione residente ed in particolare nei tre comuni che ora approfondiremo addirittura il 18,56%. Quindi con le schede andremo ad analizzare, quali unità abitative gli stranieri sono riusciti ad acquistare, in che parti dei tessuti urbani si sono localizzati, quali modalità di accesso all'acquisto della casa hanno scelto di effettuare, se sono causa di contrasto e tensioni con i residenti italiani e quale ripercussione sui valori immobiliari ha generato la loro presenza.

Ogni scheda toccherà i seguenti punti:

- *Breve descrizione del Comune oggetto d'analisi;*
- *Trasformazioni urbane avvenute nell'ultimo decennio;*
- *Modalità d'insediamento della popolazione straniera e relazione con il contesto locale.*

Al termine delle tre schede saranno illustrati tre casi esemplificativi della presenza degli immigrati, nei tre comuni oggetto di approfondimento.

6.3.1 Il caso di Sarnico

***Breve descrizione di Sarnico*⁶⁸**

La “guida Rossa” del Touring Club Italiano, nell'edizione del 1954, descrive Sarnico: “*Località industriale, collegata a Palazzolo sull'Oglio mediante un tronco ferroviario, e a Lovere da un servizio di piroscafi, a quell'epoca, del resto, le ville del Sommaruga*⁶⁹ *erano troppo recenti per meritare qualche citazione sulle guide turistiche, e poi troppo vivo era il razionalismo costruttivo per riconoscere il valore degli architetti modernisti*”. Affermazione che si può ancora riscontrare nelle guide del TCI di più recente edizione che sottolineano come: “*Il lago d'Iseo ha avuto la fama di lago più industriale d'Italia, dove se ne possono leggere ancora i segni. L'industria di Sarnico ha dunque solide basi risalenti per la verità molto più indietro dell'anno in cui Mario Pontiggia nella sua guida Rossa del TCI definiva così quella località pur molto attraente dal punto di vista climatico e turistico*”.

Durante gli anni 60, Sarnico andò assumendo sempre più l'aspetto di piccola cittadina industriale, grosse e piccole industrie, infatti, trovarono spazio sul territorio comunale. Lungo la costa, i grossi

⁶⁸ Parte delle informazioni sono tratte dal testo di A. Vaini “*Sarnico, testimonianze di ieri e di oggi*” 1986 Tiarca.

⁶⁹ Sarnico è sede di numerosi edifici progettati dal noto architetto lombardo Sommaruga, tra le quali ricordiamo: Villa Faccanoni, Villa Surre, il mausoleo Faccanoni presso il cimitero comunale, Villa Passeri e l'edificio dell'asilo infantile. La presenza delle numerose opere è dovuta all'amicizia del noto progettista con la famiglia Faccanoni, nota famiglia di ingegneri, residente a Sarnico, che curarono la progettazione del sistema idrico di Vienna e la progettazione del porto di Trieste. Per approfondire si legga: “*il liberty a Sarnico*” di Isa de Luca e G. Faccanoni, 2006 Biblioteca comunale di Sarnico.

insediamenti industriali produttivi già esistenti⁷⁰, e ad attività quali la pesca, l'agricoltura e la lavorazione della pietra arenaria (cava chiusa negli anni 60), subentrarono attività legate al mercato dell'industria. Nuove costruzioni andarono a completare le aree libere intorno al centro storico, mentre lungo la costa trovò spazio l'edilizia privata, spesso caratterizzata da seconde case, spinto da una forma di turismo di tipo abitativo.

Vengono realizzati anche i maggiori interventi alla viabilità che condizioneranno le trasformazioni urbanistiche future, da ricordare è la costruzione del Corso Europa, molto discussa e criticata negli anni 60 e che rappresentò uno sfogo nodale per tutto il traffico pesante. La sua apertura inoltre favorì il formarsi, per tutta la sua lunghezza, di aree fabbricabili residenziali che hanno assunto un'importanza primaria per lo sviluppo di un turismo abitativo.

L'acquisizione da parte dell'amministrazione comunale, dopo la metà degli anni cinquanta, di un complesso di aree contigue al centro storico, favorì la concentrazione di tutta l'edilizia scolastica e sportiva, sempre nel periodo in considerazione sono state realizzate tutte le maggiori opere pubbliche quali l'acquedotto, la nuova rete fognaria comunale e il lungolago. A questo sviluppo non è mai stata corrisposta un'adeguata politica per il coordinamento e lo sviluppo dell'attività turistica, che presenta attualmente gravi carenze strutturali che ne limitano le potenzialità.

Durante gli anni 70-80 il sistema industriale locale raggiunge il suo massimo sviluppo, dal punto di vista economico e occupazionale, garantendo la piena occupazione operaia locale e dei comuni limitrofi, viene inoltre raggiunta la massima dimensione degli impianti di produzione.

Il censimento dell'industria del 1981 rileva a Sarnico 1490 addetti all'industria e all'artigianato e precisamente, considerando industriale un'impresa con oltre 10 addetti, abbiamo 334 nell'artigianato e 1056 nell'industria, quest'ultima negli anni 80 coprivano il 42% del totale dei posti di lavoro di Sarnico.

Nel 1981 erano sette le grandi unità produttive con oltre 50 dipendenti: i Cantieri Riva, all'esterno del centro abitato verso il comune di Predore, appoggiati al lago per esigenze implicite alla produzione; il colorificio Stoppani, la manifattura tessile Sebina, l'industria delle guarnizioni Colombo, ubicate nella vera e propria zona industriale, a ridosso della sponda del lago, immediatamente ad est del centro urbano; il colorificio Sebino, sulla via Suardo, ad occidente del cimitero; la Nira e la Tecnotrex, per le guarnizioni industriali, la prima sul corso Europa in località Breda e la seconda sulla via dei Mille sopra il torrente Guerna.

Il benessere prodotto dall'industria che rende sconosciuta la parola disoccupazione porta anche a sostenere la domanda di crescita residenziale, Sarnico arriva a contare già nel 1991 oltre 5.500 abitanti, che gli consentono di essere, il comune più popoloso a livello locale.

Negli anni 80 viene redatto il Piano regolatore generale, nelle sue linee guida lo strumento urbanistico prevedeva un forte sviluppo residenziale, con un'economia basata sull'industria,

⁷⁰ I primi complessi industriali risalgono ai primi anni del secolo, quando si cominciarono a sviluppare l'industria serica delle filande, oltre a queste, soprattutto lungo la costa, presero piede altre industrie come la fabbrica di colori e smalti Stoppani del 1883 e quella navale dei F.lli Riva.

vengono previste così nuove aree industriali, mentre viene ancora una volta trascurato un possibile sviluppo di tipo turistico. Invece di proseguire il loro sviluppo le industrie hanno cominciato un lento ma inesorabile declino sull'onda di quanto stava accadendo a livello nazionale. Già a metà anni 90 i grandi complessi industriali del censimento del 1981, non esistono più o contano solamente qualche decina di addetti, Sarnico si ritrova così ad avere gradi spazi urbani vuoti che nel tempo sono stati circondati dalle aree residenziali.

Oggi di quelle sette grandi unità produttive sono rimaste solamente i Cantieri Riva e l'industria di guarnizioni Colombo della quale è attesa nel breve periodo la delocalizzazione al di fuori del territorio di Sarnico.

La crisi del sistema industriale locale fortunatamente non ha avuto ripercussioni a livello economico, questo perché parallelamente alla scomparsa dei grandi complessi industriali in tutto il Basso Sebino, si è sviluppata a partire dalla metà degli anni 80 una fittissima rete di attività artigianali nel settore della produzione della gomma e affini che hanno sostenuto l'economia locale e portato alla nascita del distretto industriale della gomma e della plastica del Sebino.



Figura 18: Vista a volo d'uccello di Sarnico

Questo cambiamento del sistema locale produttivo ha portato grandi modifiche ai tessuti urbani di tutti i comuni del basso Sebino che permangono fino ad oggi, infatti, sono sorti innumerevoli complessi industriali formati da numerosi capannoni tipici dei distretti industriali, escluso Sarnico, che ha invece assorbito la grande domanda di terziario che si è sviluppata con la nascita di queste numerose aziende. La domanda è stata assorbita in modo anomalo in quanto non sono stati costruiti nuovi spazi commerciali ma i nuovi uffici sono andati a dislocarsi all'interno di appartamenti residenziali. Tutto ciò è dovuto, oltre che dalla staticità del PRG, al fatto che il territorio di Sarnico nei primi anni novanta era già quasi totalmente costruito, e gli spazi industriali non recuperabili perché, avevano sì al loro interno industrie agonizzanti ma no ancora morte o delocalizzate.

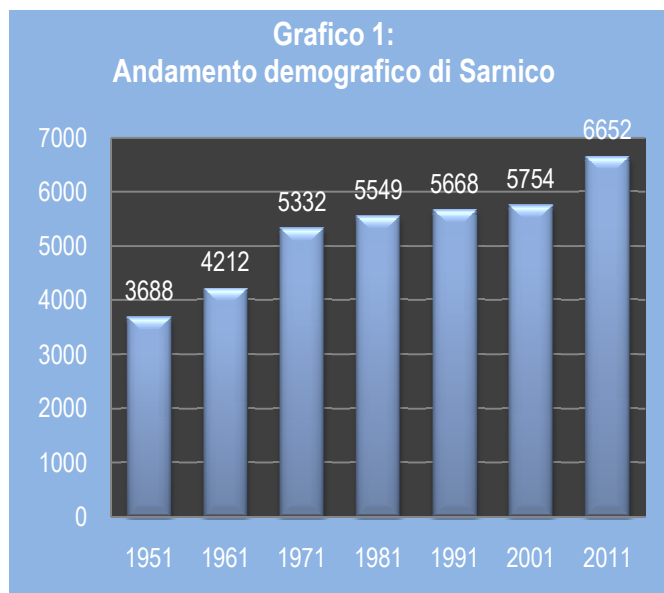
Tutti questi cambiamenti così repentini a livello economico e urbano, non sono riusciti ad essere sostenuti adeguatamente dalla realizzazione di servizi pubblici, che sono gli stessi sviluppatasi nel corso degli anni '60 e '70.

Dalla fine degli anni 90, fino ai giorni nostri, è il decennio dei grandi PL e dei PII che sono andati a completare il tessuto urbano esistente e ad iniziare a recuperare le aree dismesse, permettendo alla popolazione locale in meno di dieci anni, di crescere da 5.500 abitanti agli attuali 6.652.

Trasformazioni urbane avvenute nell'ultimo decennio

Nell'ultimo decennio numerosi interventi urbani, frutto degli investimenti derivati dagli industriali locali e confluiti nel settore immobiliare, hanno contribuito ad innescare un importante processo di rinnovamento urbanistico per Sarnico.

Negli ultimi anni i PII hanno coinvolto aree per oltre 32.000 mq e una volumetria di 75.000 mc circa, che hanno prodotto 16.000 mq di slp residenziale e 2.000 mq di superficie commerciale, con una previsione di oltre 500 nuovi abitanti. A questi vanno poi sommati i PL che negli ultimi dieci anni, hanno prodotto edifici per una volumetria di circa 110.000 mc, pari ha una superficie lorda di 32.000 mq a residenziale e di circa 3.000 mq di commerciale, che corrispondono a circa 700 abitanti teorici⁷¹.



Attualmente il comune di Sarnico sta redigendo il nuovo PGT, che sarà adottato nel mese di giugno di questo anno e sarà presumibilmente approvato nel mese di ottobre. Secondo quanto pubblicato, sono previsti 16 ambiti di trasformazione, per un totale di oltre 130.000 mq di superficie fondiaria coinvolta, a cui corrisponderà una volumetria di 146.000 mc per un totale di ulteriori 900 abitanti, che dovrebbero nelle previsioni del piano portare Sarnico a raggiungere una popolazione tra i 7.500 e gli 8.000 residenti⁷². Secondo le previsioni del nuovo piano urbanistico, gli ambiti saranno trasformati entro un decennio (il PGT ha proposto scenari di sviluppo di Sarnico sino al 2020).

Dai dati appena illustrati è evidente che tutte queste trasformazioni produrranno un'importante trasformazione di Sarnico, in meno vent'anni saranno fabbricati oltre 320.000 mc per 2.100 nuovi residenti, in un comune che nell'anno 2000 ne contava 5.500, insediati in un'area di circa 2,5 kmq⁷³, con una densità di oltre 2.200 abitanti per kmq. Così si passerà dagli attuali 6.600 per arrivare nelle previsioni nel 2020 a oltre 7.500 abitanti e una densità di 3.000 abitanti per kmq, nella parte di territorio comunale in cui si concentrano i tessuti urbani.

Tutte queste trasformazioni corrispondono a circa 900 nuove unità abitative, che per circa la metà sono già state immesse sul mercato immobiliare locale e l'altra metà sarà realizzata entro 10 anni. Le nuove unità sono inoltre inserite in complessi immobiliari di notevoli dimensioni, anche oltre

⁷¹ I dati sono stati elaborati durante il lavoro di ricerca da me condotto, riguardanti: "I PII i nei piccoli comuni: il caso di Sarnico", elaborato di tesi di laurea triennale, anno accademico 2007/08 Politecnico di Milano.

⁷² Dati desunti dagli atti che compongono il PGT di Sarnico.

⁷³ Sarnico ha una superficie di circa 6 Km², a cui se sottraiamo la superficie di lago e la parte di territorio montano, otteniamo una superficie 2,5 km² dove si concentra tutta l'area urbanizzata.

100 unità abitative in un singolo cantiere, che portano la dimensione dell'edilizia da una forma artigianale ad una forma industriale.

L'immissione di un così elevato numero di unità abitative in un mercato immobiliare così ridotto, ha provocato importanti effetti. Come ricordato all'inizio del capitolo queste operazioni immobiliari sono frutto dell'investimento dei *developer* locali, con risorse attinte dall'industria, che in Sarnico hanno visto il luogo prediletto, per accogliere un'edilizia di qualità, sia architettonica e sia per il contesto paesaggistico lacustre, rivolta ha famiglie italiane, anche fuori l'ambito territoriale di riferimento, in cerca di un luogo dove risiedere e crescere la famiglia, nella tranquillità e con la comodità di risiedere in un comune "tranquillo e sicuro" (dato il numero di abitanti) e dotato di tutti i servizi essenziali (scuole, negozi, servizi sanitari, ... ecc.). Oltre ha un elevatissimo standard sotto il punto di vista qualitativo degli spazi urbani, frutto degli investimenti dell'Amministrazione per mezzo delle risorse generate dalle ultime operazioni di trasformazione urbana.

Tabella 6.1 – Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Sarnico

Anno	Res. fem.	Res. maschi	Totale	Var %	Stra. maschi	Stra. fem.	Totale	Var. %	Quota %	Res. totale	Var. %
2003	2.537	2.899	5.436		190	165	355		6,13	5.791	
2004	2.525	2.861	5.386	-0,92	239	245	484	+ 36,34	8,25	5.870	+ 1,36
2005	2.534	2.844	5.378	-0,15	302	291	593	+ 22,52	9,93	5.971	+ 1,72
2006	2.537	2.833	5.370	-0,15	332	307	639	+ 7,76	10,63	6.009	+ 0,64
2007	2.539	2.812	5.351	-0,35	366	356	722	+ 12,99	11,89	6.073	+ 1,07
2008	2.567	2.831	5.398	+ 0,88	428	402	830	+ 14,96	13,33	6.228	+ 2,55
2009	2.590	2.856	5.446	+ 0,89	492	470	962	+ 15,90	15,01	6.408	+ 2,89
2010	2.617	2.901	5.518	+ 1,32	523	499	1.022	+ 6,24	15,63	6.540	+ 2,06
2011			5.538	+ 0,36	572	542	1.114	+ 9,00	16,75	6.652	+ 1,71

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Sarnico e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Il primo blocco di trasformazioni urbane hanno principalmente allettato i residenti locali, che hanno deciso di vendere i loro vecchi appartamenti per andare a risiedere nei nuovi complessi immobiliari o hanno acquistato i nuovi appartamenti come forma d'investimento.

Come mostrano i dati anagrafici, della tabella 6.1 per singolo anno dal 2003 ad oggi, che la popolazione italiana non è cresciuta di molto, solamente 102 individui in otto anni. Questo perché sono riusciti ad attrarre residenti esterni dall'ambito territoriale solo i complessi immobiliari riva a lago, mentre bisogna rilevare che dato l'elevato costo al mq dei nuovi appartamenti, ha impedito alle fasce più giovani di comprare casa a Sarnico, in particolar modo per i residenti dei comuni montani del Basso Sebino, che stanno lasciando i comuni nati per raggiungere i tre dell'ambito compatto più comodi e ricchi di servizi.

Oggi infatti, una notevole parte del nuovo patrimonio urbano risulta essere invenduta, testimoniata dai cartelli di vendita in bella mostra, nei complessi immobiliari che risultano ampiamente inabitati.

I valori immobiliari locali, hanno avuto una forte divergenza, tra il patrimonio nuovo e quello usato, se alle soglie del 2000 i prezzi non presentavano grandi variazioni, il nuovo aveva un prezzo che si aggirava sui 3 milioni di lire al mq e l'usato in buone condizioni sui 2 milioni di lire al mq, non si può dire lo stesso di oggi. Da una rapida ricerca di mercato, attraverso la rete delle agenzie immobiliari locali, risulta un prezzo medio per i nuovi appartamenti che oscilla tra i 2.500 e 3.000 euro al metro quadro, mentre l'usato in buone condizioni ha un valore che si aggira sui 1.800 euro e le unità immobiliari in palazzine sorte prima degli anni '70 hanno valori al di sotto dei 1.500. Risulta quindi oggi esserci un possibile divario di circa 1.500 euro al mq, quasi il doppio, mentre dieci anni fa il divario poteva essere quantificabile in circa 500 euro al metro quadro.



Figura 19: PII Ex Colorificio Sebino (anno 2009)



Figura 20: Complesso Immobiliare PII Ex Colorificio Sebino (Anno 2011)

Questa distorsione nei valori immobiliari è dovuta principalmente a tre fattori, innanzi tutto il passaggio dalla lira all'euro che ha generato un apprezzamento di tutti i beni in generale, fenomeno che vale per tutta l'Italia. Secondo fattore i prezzi si sono elevati rapidamente nel quadriennio 2004 – 2007, in quanto era estremamente facile vendere i vecchi appartamenti, in tutti e dodici i comuni del Basso Sebino, grazie agli immigrati che hanno iniziato ad acquistare casa. In quel periodo, dato anche il buon andamento dell'economia in generale, era molto semplice richiedere mutui a copertura spesa, pari ad un valore corrispondente sino al 110% della spesa d'acquisto dell'immobile⁷⁴. Da quanto emerso dall'intervista effettuata al titolare di una rete di agenzie immobiliari operanti nel Basso Sebino, emerge che nel quadriennio, 6 atti di compravendita immobiliare su 10, interessavano residenti stranieri.

Nel periodo preso in considerazione, se gli italiani sono cresciuti di 102 individui, la popolazione straniera ha avuto una crescita pari a 759, eloquente è la differenza.

L'ultimo fattore nell'elevato prezzo dei nuovi immobili è da ricercare nella struttura dei *developer*, infatti come più volte detto la loro primaria attività non è l'edilizia ma l'industria (settore gomma e plastica). Quindi una volta alzati i prezzi, come logica conseguenza di una forte domanda, oggi che

⁷⁴ Dati tratti da interviste condotte agli operatori del settore a livello locale e dal rapporto immobiliare 2010, redatto dall'Agenzia delle Entrate.

questa è in forte calo, per motivi di stagnazione dell'economia e perché a livello locale il mercato si è saturato non riuscendo ad alimentare la domanda dall'esterno, non assistiamo ad una riduzione dei prezzi, perché non essendo l'edilizia la forma primaria di generazione di utili, ma essendo considerata solo come forma di investimento alternativo, i *developer*, hanno deciso di mantenere alti i prezzi, come nel quadriennio d'oro del mercato e optando per lasciare invenduti e vuoti gli immobili, piuttosto che deprezzare l'investimento. Questa strategia è stata applicata da tutti i *developer*, che di fatto insieme hanno condizionato e condizionano i valori di mercato, sfuggendo alle logiche delle leggi economiche della domanda e dell'offerta. La strategia dei *developer* è possibile perché le eventuali perdite generate dagli investimenti immobiliari sono coperte dalle attività industriali da loro posseduti e che rappresentano i loro *core business*.



Figura 21: P.A. Manifattura Sebina



Figura 22: P.A. Manifattura Sebina

Modalità d'insediamento della popolazione straniera e relazione con il contesto locale⁷⁵

Sulla base dei dati disponibili presso gli uffici anagrafici del comune di Sarnico, è stata costruita una mappatura che rileva le parti di tessuto urbano nel quale risiedono le popolazioni straniere. Nella costruzione della mappa, sono stati individuati tutti quegli edifici che ospitano nuclei familiari di residenti stranieri composti almeno da due persone. Non sono stati presi in considerazione quelli composti da una perché sono riconducibili a persone straniere che offrono servizio di assistenza agli anziani, presso famiglie di italiani, quindi abitando in modo temporaneo in quella unità abitativa.

Dalla lettura della mappa relativa al comune di Sarnico, allegata in fondo a questo capitolo, si può notare che le popolazioni straniere risiedono nel centro storico e nei tessuti urbani consolidati limitrofi. Sostanzialmente nel comune di Sarnico sono andati ad occupare gli immobili più vecchi quelli appunto del centro storico e i condomini risalenti agli anni '50 e primi anni '60 che compongono gran parte dei tessuti urbani centrali di Sarnico.

Per quanto riguarda il centro storico di Sarnico, conosciuto localmente come "la Contrada" dobbiamo dividerlo in due parti, la Contrada Bassa e quella Alta. La prima è quella che sorge sulle rive del Lago d'Iseo e del Fiume Oglio, contraddistinta dalle principali piazze cittadine e

⁷⁵ Le informazioni sono state fornite da agenzie immobiliari e da interviste condotte a famiglie di stranieri.

considerate come il centro di Sarnico, in quest'area sono pochi i residenti stranieri in quanto questa parte di centro storico è considerata pregiata e di conseguenza anche gli edifici risultano in un buono stato di conservazione.

Tabella 6.2 – Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Sarnico

Nazionalità	maschi	Val. %	femmine	Val. %	Totale	Val. %
Albania	120	51,95 %	111	48,05 %	231	20,74 %
Romania	64	44,14 %	81	55,86 %	145	13,02 %
Senegal	93	82,30 %	20	17,70 %	113	10,14 %
Marocco	63	56,25 %	49	43,75 %	112	10,05 %
Tunisia	49	62,03 %	30	37,97 %	79	7,09 %
Altri	183	42,17 %	251	57,83 %	434	38,96 %
Totale	572	51,35 %	542	48,65 %	1.114	100,00 %

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati ufficio anagrafe di Sarnico e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Discorso opposto vale per la Contrada Alta, contraddistinta da un tessuto urbano estremamente compatto, contraddistinto da una fitta rete di vicoli, qui gli edifici risultano non recuperati e in pessime condizioni. Proprio in questa parte di centro storico numerosi edifici risultano essere affittati a popolazioni straniere, ma non cedute in vendita. La proprietà degli edifici del centro storico di Sarnico appartiene quasi totalmente alle famiglie storiche locali, che si tramandano da generazioni questi immobili. La proprietà di questi inoltre, come ben immaginabile è frazionata tra numerosi familiari, limitando le possibilità di investimento o di operazioni di ristrutturazione. Ecco che i proprietari non vivendoci, tendono ad affittare tali immobili, limitando al minimo gli investimenti per tenerli in condizioni decorose, questa situazione ha fatto sì, che solamente le popolazioni straniere potessero chiedere in affitto tali unità abitative. Nella parte alta della Contrada di Sarnico sono così ospitati gli stranieri che sono appena giunti sul territorio e che hanno da poco un lavoro, di conseguenza il centro storico ha un'elevata rotazione di cittadini stranieri. Infatti, quando un immigrato ha consolidato la sua posizione lavorativa, cerca di prendere in affitto unità immobiliari in migliori condizioni e di più ampia metratura. Le unità immobiliari del centro storico di solito sono appartamenti di limitata metratura, di solito due stanze più un servizio igienico e senza posto auto.

Oltre al centro storico gli stranieri, nella maggioranza dei casi abitano in appartamenti in palazzine che come già detto in precedenza risalgono agli anni '50 e '60. In questi edifici gli immigrati cercano appartamenti con almeno due camere da letto e possibilmente la cucina separata dal soggiorno, altra condizione fondamentale è quella che l'appartamento sia inserito in un condominio che abbia un impianto di riscaldamento termoautonomo e poche spese condominiale. Da quanto è emerso da una serie di interviste che ho condotto con persone straniere residenti da anni sul

territorio, ho potuto capire che tramite un passaparola tra gli stessi immigrati della stessa nazionalità e con i vicini italiani, favorito anche dall'ambiente dei piccoli comuni che porta facilmente ad interagire le persone fra loro, gli immigrati hanno deciso sulle esperienze degli altri, di informarsi bene sulle spese condominiali e sui costi dell'erogazione di servizi come quello del riscaldamento.

Queste richieste che portano alla scelta di un immobile denotano un profondo segno di maturazione che è avvenuto nell'ultimo decennio. Infatti, i primi migranti stranieri, prendevano in affitto qualsiasi cosa, purché avessero un luogo nel quale risiedere, ecco che allora finivano a vivere in sperdute cascine abbandonate nei comuni di montagna o in condomini fatiscenti, ben noti alla popolazione locale, con spese condominiali elevatissime e un innumerevole numero di opere di manutenzione da effettuare.

Nella categoria delle famiglie straniere che scelgono di alloggiare nei condomini, risalenti agli anni '60, che ha Sarnico data una composizione urbana concentrata, sono

posti in area centrale, troviamo famiglie, che risiedono principalmente in affitto e le famiglie di origine Albanese e Romena, le più radicate, che hanno iniziato a comprare. I prezzi di questa tipologia di immobili sono rimasti accessibili, in quanto gli italiani o hanno deciso di investire nei condomini appena costruiti o hanno deciso di andare a vivere in edifici come le case a schiera, villette bifamigliari e così via.



Figura 23: Condominio risalente alla fine degli anni '50 nel centro di Sarnico

6.3.2 Il caso di Villongo

Breve descrizione di Villongo⁷⁶

Nel dopo guerra, con il progressivo incremento delle attività produttive, che si insediano nella piana sempre più numerose, sostituendo via via l'economia agricola, si assiste ad un marcato fenomeno di sviluppo edilizio che trova nel progressivo spopolamento dei centri montani una spinta notevole e ancora oggi non del tutto esaurita.

Il fenomeno di forte urbanizzazione del territorio di Villongo può essere chiaramente evidenziato dai seguenti dati: nel 1945 erano presenti circa 266 abitazioni che nel 1960 diventano 480. Dal 1960

⁷⁶ Prima parte del paragrafo tratta al libro di Bruno Bellini, "Villongo appunti di storia" del 1985

al 1980 vengono costruite 1081 abitazioni, più del doppio di tutto il patrimonio fino ad allora presente.

Tutta la piana da nord a sud, dai nuclei storici di S. Filastro e di S. Alessandro fino alla strada provinciale e giù, fino alle pendici della valle dell'Oglio è oramai quasi saturata dall'edificazione più recente, a creare oramai un centro fortemente urbanizzato che, con l'abitato di Credaro, con il quale non vi è oramai più soluzione di continuità, viene a costituire il più grosso centro urbano di questa parte di Valle Calepio.

Il pur alto tasso di sviluppo e di urbanizzazione non ha portato a quegli sventramenti e abbattimenti indiscriminati di vaste parti di tessuto storico, che purtroppo, si sono verificate in molti altri centri della Provincia e della Regione.

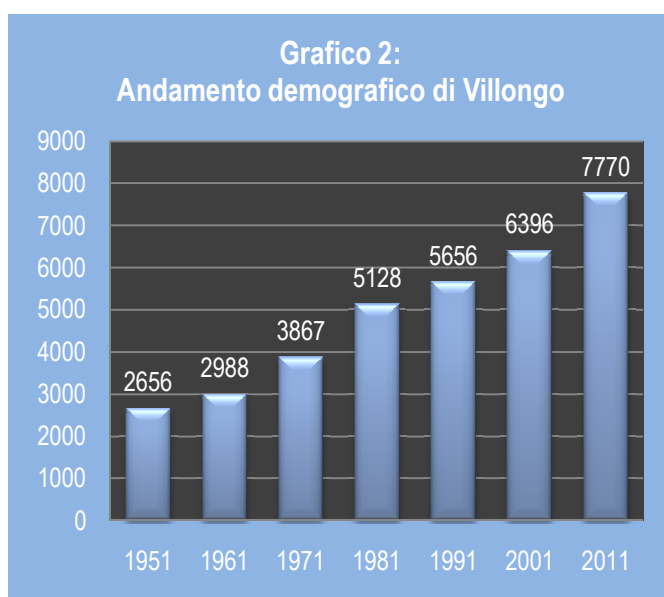
Villongo nel corso degli anni '90, è diventato la sede di importanti complessi industriali del distretto locale, che nel territorio pianeggiante hanno potuto trovare lo spazio necessario alla continua crescita di tale settore economico. Possiamo oggi affermare che Villongo ospita la maggiore quantità di siti produttivi del distretto, tra i comuni del Basso Sebino. E' anche per tale ragione che Villongo, da sempre ospita il maggior numero di immigrati stranieri, che hanno la possibilità di trovare residenza, nelle abitazioni che sorgono, in prossimità dei siti produttivi.

Questa collocazione favorevole ha permesso agli stranieri di non necessariamente possedere un'automobile data la vicinanza dei luoghi del lavoro e dei servizi cittadini.

Le aree industriali, sono state pensate come una sorta di completamento dei tessuti urbani esistenti, infatti sorgono a ridosso delle aree residenziali. Anche per tale tipo di collocazione dei siti produttivi è stata limitata la crescita dei prezzi immobiliari del Comune di Villongo rispetto alla vicina Sarnico, che al contrario ha progressivamente espulso tutte le attività produttive più inquinanti.

Trasformazioni urbane avvenute nell'ultimo decennio

Anche a Villongo, è proseguita l'attività di sviluppo edilizio, anche se con modalità differenti rispetto al Comune di Sarnico. Qui gli operatori immobiliari, della stessa famiglia di quelli descritti per il caso di Sarnico, hanno deciso di realizzare immobili da destinare principalmente alle famiglie del Basso Sebino, in particolare alle giovani coppie dei comuni di montagna, in cerca di residenze in comuni che offrano servizi migliori. Le operazioni immobiliari sono risultate negli ultimi anni, numerose ma puntuali, di piccole dimensioni rispetto a Sarnico, qui sono stati realizzati principalmente piccoli edifici residenziali di, al massimo una dozzina di unità, andando ad uniformarsi ai tessuti urbani già esistenti.



Queste operazioni immobiliari, hanno visto anche in questo caso le famiglie italiane vendere i loro immobili degli anni '60 fino a quelli degli anni '70 per acquistare quelli di nuova costruzione.

Come si può vedere dai dati di mutamento demografico per anno intercorsi nell'intervallo 2003 – 2011, della tabella 6.2, è di 133 l'incremento di residenti italiani, circa una cinquantina di nuclei famigliari, mentre e di oltre 1000 residenti l'incremento della popolazione straniera.

Tabella 6.3 – Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Villongo

Anno	Res. fem.	Res. maschi	Totale	Var. %	Stra. maschi	Stra. fem.	Totale	Var. %	Quota %	Res. totale	Var. %
2003	2.984	3.090	6.074		363	143	506		7,69	6.580	
2004	2.994	3.082	6.076	+ 0,03	478	201	679	+ 34,19	10,05	6.755	+ 2,66
2005	2.995	3.115	6.110	+ 0,56	609	247	856	+ 26,07	12,29	6.966	+ 3,12
2006	3.017	3.118	6.135	+ 0,41	653	303	956	+ 11,68	13,48	7.091	+ 1,79
2007	3.036	3.107	6.143	+ 0,13	692	346	1.038	+ 8,58	14,45	7.181	+ 1,27
2008	3.060	3.119	6.179	+ 0,59	754	423	1.177	+ 13,39	16,00	7.356	+ 2,44
2009	3.062	3.109	6.171	- 0,13	845	489	1.334	+ 13,34	17,77	7.505	+ 2,03
2010	3.070	3.139	6.209	+ 0,62	886	533	1.419	+ 6,37	18,60	7.628	+ 1,64
2011	3.088	3.119	6.207	- 0,03	927	636	1.563	+ 10,15	20,12	7.770	+ 1,86

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

I dati ci fanno intuire come la forte presenza di lavoro e una generazione di stranieri consolidata da qualche anno, sono stati la base per attrarre gli stranieri. In particolare a Villongo è interessante rilevare, che negli anni di boom delle compravendite tra il 2004 e 2008, molti immigrati hanno comprato casa, dato l'accessibilità dei prezzi.

Rilevante è poi la condizione di questi stranieri, infatti molti di essi risiedevano nei comuni di montagna di Adrara S. Martino e San Rocco e Foresto Sparso. Questi riuscendo nel corso degli anni ad accumulare dei risparmi e ottenendo il ricongiungimento con i familiari, hanno deciso di acquistare casa in comuni più serviti.

In breve tempo la popolazione di stranieri è così salita dal 7,69% ad oltre il 20,12%, con una crescita che come mostra la tabella rimane sempre costante.



Figura 24: Nuovo complesso residenziale a ridosso dell'area industriale

Per quanto riguarda i prezzi immobiliari, la forte presenza di stranieri sta, incidendo negativamente, si può rivelare per i valori di Villongo una mancata crescita nell'ultimo decennio e anzi per certi contesti si sta rilevando un brusco calo. Se alla fine degli anni '90 i prezzi per immobili di nuova costruzione si aggiravano intorno ai 2,2 milioni di lire, oggi rileviamo con l'euro e a distanza di oltre dieci anni valori intorno a 1.800 euro, ben al disotto di Sarnico e con un divario in deciso aumento. Differenze che si accentuano per il patrimonio usato, che con le lire potevano avere un valore intorno a 1,6 milioni di lire, mentre oggi abbiamo valori tra 1.000 e 1.200 euro⁷⁷.

Questi valori immobiliari hanno permesso agli stranieri di contrarre mutui, per l'acquisto di appartamenti di 100 mq con cantina e autorimessa, accendendo muti per 150.000 euro, quindi con rate equiparabili al mercato locale dell'affitto per immobili simili, vale a dire intorno ai 600 euro⁷⁸.

I valori immobiliari bassi congiunti ad un recente rallentamento del mercato immobiliare locale, stanno oggi frenando a Villongo, nuove operazioni di sviluppo urbano, in quanto con questi valori i promotori immobiliari non hanno sufficienti margini di guadagno. Questa situazione sarà oggetto di approfondimento nell'ultimo capitolo.

Per quanto riguarda l'Amministrazione comunale di Villongo, ha attuato una politica simile a quella di Sarnico, con investimenti sul rinnovamento degli spazi pubblici, è stata infatti rinnovata la piazza del mercato e si stanno effettuando investimenti sulla riqualificazione dell'arredo urbano stradale.

Tali investimenti, comunque sono ridotti se comparati a Sarnico, perché ridotte sono state le entrate dalla tassazione urbanistica, non hanno prodotto un miglioramento dell'immagine di Villongo, non producendo una ricaduta positiva sui valori immobiliari.

Modalità d'insediamento della popolazione straniera e relazione con il contesto locale⁷⁹

Come per il comune di Sarnico, è stata eseguita una mappatura, sui luoghi di residenza degli stranieri a Villongo, in modo da capire anche in questo caso, quali parti del territorio comunale occupino.

Dalla mappatura emerge che gli immigrati risiedono negli edifici del centro storico e nelle parti di tessuto urbano sorte negli anni '60 e '70 e che si trovano nelle aree più periferiche, lontane dal centro cittadino, dove sono dislocati i principali servizi pubblici.

Anche in questo caso, dobbiamo rilevare per il centro storico di Villongo le stesse considerazioni fatte per la parte di centro storico di Sarnico che abbiamo denominato Contrada Alta, cioè un edificato contraddistinto da un basso livello qualitativo, dovuto agli investimenti praticamente nulli, da parte dei proprietari. Proprietari che corrispondono alle principali famiglie di Villongo e legate affettivamente agli immobili, che vengono tramandati da generazione in generazione. Questi immobili

⁷⁷ Dati forniti da agenzie immobiliari locali.

⁷⁸ Dati forniti da agenzie immobiliari locali.

⁷⁹ Le informazioni sono state fornite da agenzie immobiliari e da interviste condotte a famiglie di stranieri.

risultano affittati così agli stranieri o altrimenti rimangono chiusi e vuoti. Il centro storico è il teatro dove avviene il fenomeno dell'ospitalità tra stranieri che risiedono da tempo sul territorio e quelli appena giunti in Italia.

Per quanto riguarda gli immobili degli anni '60 e '70 riscontriamo un'alta percentuale di proprietari stranieri, che hanno acquistato le unità immobiliari per mezzo di mutuo bancario, acquisto che come detto in precedenza è stato favorito dai bassi prezzi riscontrabili nel mercato immobiliare di Villongo e dalla facilità di accesso al mutuo negli anni compresi tra il 2004 – 2008.

Le caratteristiche degli immobili richiesti dagli stranieri evidenziano quelle riscontrate per Sarnico, quindi unità termo autonome e con basse spese condominiali.

Per quanto riguarda la modalità di acquisto della casa con mutuo, si riscontrano due soluzioni prevalenti, una per gli immigrati di origine africana e una per tutte le altre nazionalità.

Partendo dagli immigrati di origine africana, nel caso di Villongo la comunità dei Senegalesi, che sono il primo gruppo di stranieri nel comune e nel Basso Sebino, sono soliti a richiedere il mutuo unendo più buste paga di più lavoratori, non appartenenti alla stessa famiglia, per acquistare un appartamento.



Figura 25: Uno storico Bar di Villongo, oggi gestito da stranieri è diventato un punto di riferimento per le comunità immigrate

Tabella 6.4 – Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Villongo

Nazionalità	maschi	Val. %	femmine	Val. %	Totale	Val. %
Albania	120	51,95 %	111	48,05 %	231	20,74 %
Romania	64	44,14 %	81	55,86 %	145	13,02 %
Senegal	93	82,30 %	20	17,70 %	113	10,14 %
Marocco	63	56,25 %	49	43,75 %	112	10,05 %
Tunisia	49	62,03 %	30	37,97 %	79	7,09 %
Altri	183	42,17 %	251	57,83 %	434	38,96 %
Totale	572	51,35 %	542	48,65 %	1.114	100,00 %

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Villongo e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Come rilevato dall'analisi demografica condotta nel capitolo 4, i Senegalesi presenti su territorio sono per la maggior parte uomini (circa l'80%), indice di un basso livello di ricongiungimento familiare. Infatti, da interviste rivolte a loro, emerge che l'obiettivo è quello di risparmiare il più

possibile, per inviare poi il denaro accantonato ai familiari rimasti in Senegal, nella maggior parte dei casi viene espresso il desiderio di ritornare in un futuro non troppo lontano nel paese di origine.

Da qui la necessità di risparmiare il più possibile e avere un alloggio sicuro, da cui non si possa essere ad esempio sfrattati. Ecco così che congiungendo 5 o 6 buste paga si può facilmente acquistare un appartamento di due camere da letto con soggiorno e cucina separate, in un condomino termo autonomo e con basse spese condominiali. Se questa forma di condivisione della proprietà, permette l'accesso alla casa con un notevole risparmio di denaro sulla rata del mutuo e sulle spese di economie domestica (bollette, spesa per alimentari, tasse comunali), creano problemi di convivenza con gli altri condomini, sia italiani che stranieri. Se in un condomino acquistano casa i Senegalesi, si creano malcontenti che curiosamente oltre agli italiani coinvolgono tutte le altre nazionalità non africane, in quanto il loro uso della casa è troppo



Figura 26: Condomino anni '70

dissimile dagli altri. I Senegalesi utilizzano la casa come luogo per dormire, lavarsi e cucinare, in un ciclo continuo che coinvolge indistintamente le ore diurne e notturne, e riconducibili a turni di lavoro in fabbrica. Essendo tutti operai, che lavorano negli stabilimenti del distretto industriale, seguono turni di lavoro che coprono l'arco delle 24 ore, quindi nei loro appartamenti si usa la cucina anche nel cuore della notte e alle prime ore del mattino e lo stesso vale per il bagno e così via. Questa situazione crea contrasti come logico con gli altri condomini che invece utilizzano le loro abitazioni in maniera classica, con i pasti posti all'incirca a mezzogiorno e tra le 18.00 e le 19.30 di sera, con le ore notturne utilizzate per dormire.

Per le altre nazionalità, si riscontrano modalità d'acquisto più familiari a quelle italiane, dove l'acquisto della casa avviene attraverso l'unione delle buste paga dei componenti del nucleo familiare. In particolare giungono all'acquisto della casa quelle famiglie di stranieri che hanno i figli maggiorenni e quindi inseriti nel modo del lavoro, quando si hanno in famiglia almeno tre salari, si procede all'acquisto della casa.

Per quanto concerne la presa in affitto degli appartamenti da parte degli stranieri, spesso sono aiutati dai datori di lavoro che fanno da garanti sul pagamento del canone d'affitto, o addirittura nel caso delle industrie più grandi, agli operai stranieri possono essere dati in locazione degli appartamenti posseduti dall'azienda stessa. Può capitare che siano alloggiati in affitto negli appartamenti invenduti, delle operazioni immobiliari meno pregiate e meno riuscite, finanziate dall'azienda per la quale lavorano.

6.3.3 Il caso di Credaro

Breve descrizione di Credaro⁸⁰

Fino agli anni '50 l'economia del paese era quasi esclusivamente impermeata sull'agricoltura e sulle rimesse degli immigrati all'estero. La maggior parte della popolazione lavorava nelle aziende agricole di Castelmontecchio, Monti, Canneta e Berconcini.

Ora, nell'arco di vent'anni, Credaro ha dato un nuovo volto alla sua economia, che dall'agricoltura è passata all'industria. Credaro è uno dei paesi che ha camminato con più speditezza sulla strada del moderno progresso. Piuttosto statico è stato il numero degli abitanti che ha notato un incremento di appena cento unità ogni dieci anni. Lo sviluppo industriale offre possibilità di occupazione soprattutto alla manodopera femminile. I bottonifici e le tessiture che producono spugna, fazzoletti trapunte danno lavoro a circa 200 operaie, parte delle quali provengono da altri comuni della Valle. La mano d'opera maschile lavora nella tintoria e nelle cave, dalle quali viene estratta l'apprezzata pietra di Credaro, conosciuta non solo in Italia, ma anche all'estero per la costruzione di muri o per la ricopertura di facciate di case. Questa pietra ormai di moda, ha incontrato il gusto di architetti e ingegneri e le ordinanze sono numerose, tanto che a mala pena si possono soddisfare tutte le richieste.

Il paesaggio da un'economia agricola a una economia industriale ha portato una completa trasformazione paesaggistica e edile nel comune di Credaro.

Fino agli anni '50 il paese aveva mantenuto la sua fisionomia quasi medioevale con alcuni agglomerati di case ben distinti tra di loro, negli anni '60 queste caratteristiche costruzioni antiche, tendono a scomparire.

Le abitazioni del passato lasciano il posto alle nuove e il paese ha assunto un'altra fisionomia. Le vie principali sono state fiancheggiate da nuove costruzioni. Il quadrilatero

di strade che collegava le distinte contrade, si è completamente riempito di nuove costruzioni, inoltre sono sorti nuovi quartieri in particolare sul colle Montecchio. Anche a Credaro la stagione degli anni '50 e '60 coincide con la realizzazione delle principali opere pubbliche, quali: la rete fognaria, la rete stradale asfaltata, l'illuminazione pubblica, un nuovo edificio scolastico e la sistemazione delle piazze.

L'attività edilizia prosegue anche durante gli anni '80 e '90, ma nel caso di Credaro, rispetto a Villongo e Sarnico corrisponde principalmente alla realizzazione di unità abitative mono e bifamigliari, realizzate direttamente dalle famiglie di Credaro per i loro figli. Parallelamente



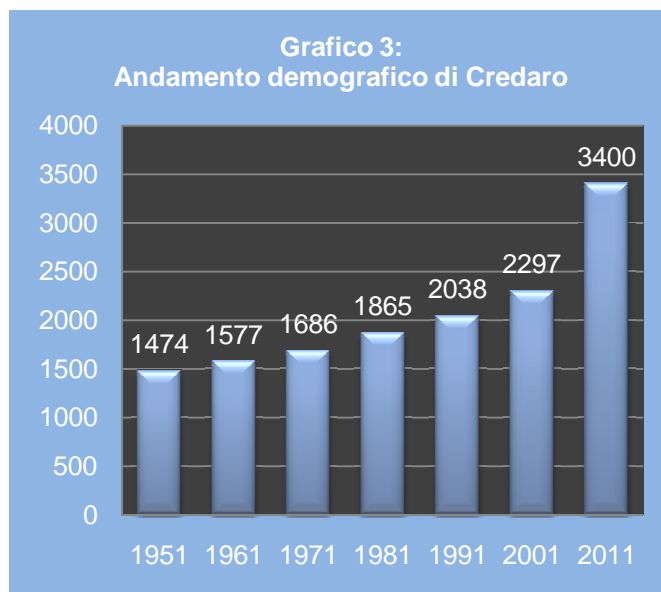
Figura 27: Storico edificio produttivo di Credaro, nato come bottonificio, oggi produce guarnizioni

⁸⁰ Prima parte del paragrafo tratto dal testo "Val Celepio: Credaro di Bruno Bellini", 1976

all'attività edilizia residenziale, si è notevolmente espansa l'area che ospita gli edifici produttivi del distretto industriale, area posta sul confine con il comune di Villongo, in continuità con il sistema degli edifici industriali di quest'ultimo. Villongo e Credaro nel corso degli anni '90 hanno così creato la più ampia area industriale del Basso Sebino, dove sono localizzate parti delle principali industrie del settore plastica e gomma.

Trasformazioni urbane avvenute nell'ultimo decennio

Di tutt'altra entità le trasformazioni intercorse nell'ultimo decennio, che hanno portato ad una vera e propria espansione dei tessuti residenziali, con il disegno di una nuova parte del comune. Eloquentemente è il dato della crescita dei residenti che come mostra la tabella 6.5, nel periodo considerato sono cresciuti di oltre il 40%, passando da 2.356 abitanti ad oltre 3.400. Una crescita sostenuta sia dalla popolazione italiana che da quella straniera, unico caso nel Basso Sebino. Qui la popolazione residente italiana è cresciuta di circa 600 individui, mentre la popolazione straniera è cresciuta di circa 1.100.



Questa repentina crescita è dovuta al grande piano di lottizzazione denominato San Fermo che ha



Figura 28: Immobili del PL San Fermo



Figura 29: Nuovi capannoni tra Credaro e Villongo

portato alla realizzazione di circa 100.000 mc di volume di edifici residenziali, pari a 30.000 mq di superficie lorda di pavimento, in grado di ospitare oltre 650 abitanti teorici.

Questo piano di lottizzazione è stato l'apripista a tutte le altre grandi operazioni immobiliari del Basso Sebino, possiamo dire che è stato il banco di prova per la nuova figura del *developer* proveniente dal mondo dell'industria del distretto. Il PL San Fermo si è attuato tra il 2003 e il 2006 che come mostra la tabella dei movimenti demografici corrisponde al periodo con le più alte percentuali di crescita.

La particolarità di questa operazione immobiliare è l'alta percentuale di acquirenti stranieri, a Credaro infatti è riscontrabile una situazione differente rispetto a Sarnico e a Villongo.

Tabella 6.5 – Movimento anagrafico della popolazione italiana e straniera nel comune di Credaro

Anno	Res. fem.	Res. maschi	Totale	Var. %	Str. maschi	Str. fem.	Totale	Var. %	Quota %	Res. totale	Var. %
2003	1.066	1.117	2.183		117	56	173		7,34	2.356	
2004	1.082	1.140	2.222	+ 1,79	135	79	214	+ 23,70	8,78	2.436	+ 3,40
2005	1.139	1.180	2.319	+ 4,37	182	107	289	+ 35,05	11,08	2.608	+ 7,06
2006	1.172	1.214	2.386	+ 2,89	239	161	400	+ 38,41	14,36	2.786	+ 6,83
2007	1.242	1.276	2.518	+ 5,53	258	171	429	+ 7,25	14,56	2.947	+ 5,78
2008	1.294	1.327	2.621	+ 4,09	300	206	506	+ 17,95	16,18	3.127	+ 6,11
2009	1.330	1.368	2.698	+ 2,94	326	254	580	+ 14,62	17,69	3.278	+ 4,83
2010	1.361	1.390	2.751	+ 1,96	347	258	605	+ 4,31	18,03	3.356	+ 2,38
2011	1.373	1.397	2.770	+ 0,69	352	278	630	+ 4,13	18,53	3.400	+ 1,31

Fonte: Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Nell'intento dei *developer*, vi era l'obiettivo di costruire residenze per famiglie italiane della zona, il PL San Fermo, ha raggiunto questi obiettivi durante i primi anni di attuazione, attraendo numerose giovani coppie italiane dai vari comuni del Basso Sebino, allettate dai prezzi competitivi di Credaro. Oltre che ad attrarre italiani dall'ambito, ha attratto famiglie italiane anche dal vicino ambito della Valle Calepio Grumello del Monte, in particolare dai comuni di Castelli Calepio e Telgate. Questo secondo flusso è dovuto dalla fuga di queste famiglie da situazioni abitative di forte contrasto con gli stranieri, i comuni di Telgate e Castelli Calepio hanno raggiunto percentuali di stranieri di oltre il 25% della popolazione residente, e come evidenziato



Figura 30: Complessi immobiliari inventuti a Credaro

nel capitolo 3, in questi comuni il patrimonio edilizio residenziale non è stato rinnovato, ma si è puntato a investire nella costruzione di nuove aree industriali. Questa situazione ha abbassato profondamente i prezzi immobiliari di tale ambito, facendo desistere possibili investitori del settore immobiliare.

Da questa situazione molte famiglie italiane, hanno avuto il desiderio di lasciare i vecchi appartamenti, ceduti agli stranieri e di comprare nuove unità in nuove palazzine, con prezzi immobiliari sostenibili. Credaro ha soddisfatto questa domanda, e sulla spinta di questa i *developer* hanno intensificato la realizzazione di nuove unità, convinti che la domanda da parte degli italiani residenti nel vicino ambito potesse reggere ancora.

La domanda si è invece sgonfiata, rispecchiando quella che è la legge del ciclo immobiliare, *infatti a una rapida crescita della domanda non corrisponde un immediato aumento dell'offerta, in quanto i tempi di produzione necessari per mettere nuovi immobili sul mercato sono lunghi. Nel breve periodo la domanda compete per l'offerta esistente, stimolando la crescita dei prezzi e dei rendimenti. In risposta agli aumenti, i promotori sono incentivati a produrre nuovi immobili. Una volta disponibile, la nuova offerta può tuttavia risultare eccessiva rispetto alla domanda iniziale (L. Gaeta 2009)*⁸¹.

Con la diminuzione di domanda di unità abitative da parte dei residenti italiani, i *developer* hanno così venduto gli appartamenti rimasti invenduti alle famiglie straniere, con un sensibile abbassamento dei prezzi rispetto a quanto pagato dagli italiani. I prezzi a Credaro per le nuove unità abitative si sono così attestati oggi sui 1.700 euro, contro i 1.900/2.000 euro di due tre anni fa.

Anche nel caso di Credaro, l'Amministrazione comunale, ha investito le risorse ricavate dal PL, nella riqualificazione e



Figura 31: Cartelli di vendita nel PL San Fermo

aggiornamento dei servizi e spazi pubblici che risalivano agli anni '60, infatti è stata realizzata una nuova piazza comunale, sono state ristrutturare le scuole e sono stati fatti importanti interventi all'arredo urbano.

Modalità d'insediamento della popolazione straniera e relazione con il contesto locale⁸²

La localizzazione delle popolazioni straniere a Credaro è stata possibile effettuando una mappatura degli indirizzi di residenza, con la stessa metodologia adottata per Sarnico e Credaro. Dalla mappatura risulta che a Credaro i residenti stranieri si sono insediati come già detto, negli immobili

⁸¹ Tratto da pagina 23 del testo: *"Il mercato immobiliare beni, diritti e lavori"* di Luca Gaeta, 2009 Carocci.

⁸² Le informazioni sono state fornite da agenzie immobiliari e da interviste condotte a famiglie di stranieri.

più degradati, del centro storico, nelle palazzine sorte negli anni '60 e caso particolare anche nei nuovi complessi residenziali sorti dopo gli anni 2000.

Tabella 6.6 – Nazione di provenienza degli stranieri residenti a Credaro

Nazionalità	maschi	Val. %	femmine	Val. %	Totale	Val. %
Albania	120	51,95 %	111	48,05 %	231	20,74 %
Romania	64	44,14 %	81	55,86 %	145	13,02 %
Senegal	93	82,30 %	20	17,70 %	113	10,14 %
Marocco	63	56,25 %	49	43,75 %	112	10,05 %
Tunisia	49	62,03 %	30	37,97 %	79	7,09 %
Altri	183	42,17 %	251	57,83 %	434	38,96 %
Totale	572	51,35 %	542	48,65 %	1.114	100,00 %

Fonte:Elaborazioni proprie su base dati uffici anagrafe di Credaro e banca dati Geodemo dell'ISTAT

Per quanto riguarda l'insediamento nei nuovi complessi residenziali, bisogna rilevare una certa delusione di una parte di famiglie italiane che con l'acquisto di appartamenti in immobili nuovi, pensavano di non dover convivere con famiglie straniere, invece la flessione della domanda di acquisto degli italiani hanno aperto la strada alle popolazioni immigrate che hanno permesso ai *developer* di completare la vendita degli immobili del piano di lottizzazione San Fermo⁸³.

A Credaro si rileva che la componente più attiva nell'acquistare casa è quella dei residenti provenienti dall'India, che rappresentano il primo gruppo di stranieri residenti nel Comune, con una percentuale di oltre il 20%. Gli Indiani mostrano un notevole tasso di ricongiunzione familiare, da qui la possibilità di acquisto di una casa quando in famiglia sono presenti più lavoratori.

La tendenza è sempre quella di cercare un'abitazione con almeno due camere da letto e la cucina separata dal soggiorno, in condomini termo autonomi.

L'acquisto avviene tramite mutui bancari, per valori di immobili che si aggirano come a Villongo al massimo sui 150.000 euro. A partire dal 2010 si è rilevato una brusca frenata delle compravendite, in particolare per quelle erogate agli stranieri, oggi le banche tendono a non concedere mutui non



Figura 32: Edificio anni '50 abitato interamente da immigrati stranieri

⁸³ Informazioni tratte da residenti italiani, che vivono nei complessi immobiliari del PL San Fermo.

oltre il 70% del valore dell'immobile. Situazione frutto di una generale crisi finanziaria di livello internazionale e a livello locale di un elevato numero di mutui erogati per l'acquisto di una prima casa, che sommando sia le famiglie italiane che quelle straniere, hanno reso molto esposto il sistema bancario locale⁸⁴.

La convivenza tra famiglie italiane e indiane non rileva particolari problemi, se non quelli dovuti agli odori intensi prodotti dal tipo di cucina degli indiani, che possono essere oggetto di contrasti all'interno dei condomini.

Per quanto riguarda eventuali debiti da saldare per le spese condominiali, sono situazioni limitate in quanto gli stranieri oggi cercano abitazioni con poche spese condominiali e termoautonome.

Può capitare nei periodi invernali che famiglie meno abbienti di stranieri accendano poche ore l'impianto di riscaldamento o non lo accendano proprio.

Si possono rilevare pagamenti in arretrato per quanto riguarda la tassazione comunale, come la tassazione sui rifiuti o quella sull'erogazione dell'acqua.

6.4 Approfondimenti su alcune situazioni abitative ricorrenti delle popolazioni straniere⁸⁵

Qui di seguito sono proposti alcuni casi particolari di situazioni abitative, da parte delle popolazioni straniere, che sono utili per rilevare alcune possibili criticità future sul territorio.

I casi sono approfondimenti di tre casi ricorrenti del modo di abitare delle popolazioni straniere, ne è stato scelto uno per comune in precedenza analizzato, quindi Per Villongo sarà illustrato il caso di un condominio degli anni '70 abitato completamente da stranieri, per Sarnico sarà approfondito la questione abitativa della cosiddetta Contrada Alta e per Credaro la convivenza in una palazzina di nuova fabbricazione del Piano di Lottizzazione San Fermo.

6.4.1 Il condominio Weekend, a Villongo⁸⁶

Il condominio Weekend è un immobile costruito negli anni '70 e destinato al soggiorno estivo delle famiglie provenienti da Milano, che desideravano trascorrere le loro vacanze nelle vicinanze del Lago d'Iseo. Questo sorge in una parte che allora era periferica rispetto al centro di Villongo, nel quartiere Seranica.

Il condominio è composto da diciotto appartamenti, nove bilocali e nove trilocali, tutte le unità dispongono di cucina separata dal soggiorno, nel caso dei bilocali si tratta di un piccolo cucinino. Il condominio si sviluppa su cinque piani, non è dotato di ascensore, ma possiede un ampio giardino di circa 1.000 mq dotato di piscina, limitrofo all'edificio principale sono poste le autorimesse. Dato

⁸⁴ Nel corso dell'anno 2010, l'istituto bancario UBI banca (ex banca popolare di Bergamo), l'istituto più radicato e presente in provincia di Bergamo, ha dato il via libera alla vendita di numerosi immobili posseduti in provincia per ricavare liquidità finanziaria.

⁸⁵ Per una panoramica sulle trasformazioni insediative in rapporto all'immigrazione extracomunitaria si può leggere il capitolo 7, del testo "*I Paesaggi Italiani di A. Lanzani*", 2003 Meltemi.

⁸⁶ I dati e fatti descritti sono frutto di interviste effettuate a proprietari e residenti italiani e stranieri o che lo sono stati, del condominio Weekend.

il fine turistico l'edificio presenta finiture di tipo economico, in quanto doveva servire come seconda casa e non luogo di soggiorno permanente.

L'edificio è sorto per soddisfare le esigenze dei turisti, poi nel corso degli anni '80 con il mutare della domanda turistica e la perdita di appeal del lago di Iseo come luogo di soggiorno tramite seconda casa, la proprietà delle unità immobiliari del condominio Weekend sono passate ai residenti del luogo. Con il passare degli anni verso la metà degli anni '90, l'immobile denotava i primi segni di degrado e quindi necessitava di opere di restauro, da qui i proprietari, famiglie del luogo hanno iniziato a cedere gli appartamenti ad altri proprietari sempre italiani per cifre relativamente basse, un bilocale poteva essere acquistato per circa 70 milioni di lire e un trilocale con autorimessa per circa 90. I nuovi proprietari hanno investito nel condominio Weekend non per risiedervi ma per affittare gli appartamenti appena acquistati. Si arriva così ai primi anni del 2000 con i primi inquilini stranieri, allettati dai bassi canoni di affitto che si aggiravano tra i 400 e 500 euro mensili e dalle ridotte spese condominiali (negli anni '80 l'immobile fu reso termoautonomo).

I primi stranieri a prendere in affitto gli appartamenti furono migranti provenienti dall'est Europa (Romania, Moldavia, Paesi Balcanici), ma fu con i primi inquilini di origine africana nell'anno 2004 che cominciò a cambiare qualche cosa. Infatti, gli inquilini dell'est europeo decisero di lasciare il condominio perché non volevano vivere a contatto con quelli di origine africana, alla luce di questi problemi i proprietari italiani, sulla scia dell'impennata dei prezzi immobiliari generati dai fattori, spiegati all'inizio del capitolo, decisero di cominciare a vendere gli appartamenti, dato che l'immobile oramai aveva quasi 40 anni di età e perciò richiedeva importanti investimenti per ristrutturarlo. Ecco che così nel corso del 2005 al 2007 ben 16 appartamenti su 18 sono stati ceduti agli stranieri, con prezzi medi di circa 75.000 euro per i bilocali e di 95.000 euro per i trilocali. Notevole è stata la rivalutazione dei prezzi come lo è sta in media per tutto l'ambito territoriale,



Figura 33: Veduta del condominio Weekend



Figura 34: Altra veduta del condominio Weekend

comunque quei valori erano appetibilissimi per i migranti, che con un mutuo che prevedeva una rata di circa 400 euro al mese potevano acquistare casa.

Gli appartamenti sono stati tutti ceduti ad africani, in particolare Senegalesi, questo fatto ha allontanato tutti gli altri possibili acquirenti, anche gli stranieri di altre nazionalità che non risiedono di buon grado vicino ad una così alta concentrazione di immigrati dall'Africa.

Oggi il condominio risulta essere abitato da oltre 40 persone di origine africana, quasi la totalità Senegalesi, la piscina è stata chiusa, per abbattere ulteriormente le spese e le autorimesse ospitano invece attività lavorative alternative al lavoro principale,

come la confezione di abiti tipici africani, che vengono rivenduti alla comunità Senegalese locale.

Il condominio è molto noto alla popolazione locale, che lo ritiene fonte di degrado, anche se non si segnalano problemi di sicurezza o quant'altro, l'immobile ha attirato su di sé un'immagine negativa, accentuata anche dal peggioramento dello stato dell'immobile, in particolar modo delle facciate. Intorno al condominio sorgono oggi nuove palazzine e case a schiera abitate da italiani e nel corso dell'anno 2010 l'Amministrazione comunale ha provveduto all'arredo urbano della via dove è sito il condominio Weekend.

Per quanto riguarda lo stato attuale del pagamento dei mutui dei proprietari stranieri del condominio Weekend, da una ricerca condotta visionando il sito delle aste giudiziarie della Provincia di Bergamo si scopre che oggi 2 appartamenti sono finiti all'asta, con valori di vendita intorno ai 35.000 euro e a tutt'oggi risultano ancora invenduti⁸⁷.

Da questi dati si intuisce che oggi gli stranieri del condominio Weekend stanno pagando mutui con valori più alti, del prezzo reale che hanno oggi i loro appartamenti.

6.4.2 La Contrada Alta di Sarnico⁸⁸

Il centro storico di Sarnico, localmente conosciuto come "La Contrada" è un luogo rilevante per comprendere una modalità ricorrente dell'abitare delle popolazioni immigrate. La Contrada, per le sue caratteristiche morfologiche, è possibile suddividerla in due parti una cosiddetta Bassa e una Alta. La prima ospita gli edifici più pregiati e curati ed è abitata da italiani, mentre la seconda è presenta immobili non curati, dove risiedono in maggior parte immigrati stranieri. Questa differenza è dovuta alla posizione del centro storico rispetto al lago, infatti la contrada Bassa si sviluppa sulle



Figura 35: Nuovo arredo urbano intorno al condominio Weekend

⁸⁷ Dati rilevati dalla consultazione del sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Bergamo, aggiornamento giugno 2011.

⁸⁸ Le considerazioni sono frutto di interviste a residenti italiani e stranieri, del centro storico.

rive del Sebino, potendosi fregiare dei principali spazi pubblici cittadini, la Piazza XX Settembre e il lungolago. Quella Alta pur sorgendo ad una quota altimetrica più alta, non riesce a godere della vista sul lago e data la sua conformazione urbanistica, fatta principalmente da angusti vicoli, non ha spazi pubblici rilevanti per la comunità locale.

I residenti stranieri, della contrada Alta provengono principalmente dal nord Africa, e risiedono in immobili altamente degradati al limite della agibilità. Edifici che non hanno opere di riqualificazione da oltre cinquant'anni e che senza i residenti stranieri risulterebbero vuoti. La Contrada di Sarnico in generale è un caso interessante, perché oltre ad essere distinta in una parte Bassa e una Alta è possibile distinguere una differenza tra il piano terreno e i piani superiori. Il centro storico di Sarnico da sempre ospita un cospicuo numero di negozi, di piccola metratura, mediamente intorno ai 50 mq, che da sempre attraggono numerosi visitatori. Il tessuto commerciale è riuscito a sopravvivere, anche se con difficoltà, alla concorrenza delle grandi strutture di vendita, i centri commerciali, che a partire dalla fine degli anni '90 hanno fatto la loro comparsa negli ambiti territoriali limitrofi⁸⁹. Quindi oggi chi dovesse visitare il centro storico di Sarnico, a livello del piano terreno può ancora oggi trovare numerosi negozi e botteghe, che offrono un buon assortimento e varietà di prodotti, anche molto particolari di nicchia.

Se al piano terra troviamo in prevalenza la funzione commerciale, ai piani superiori si concentra la funzione residenziale e in questi livelli si denotano le criticità, che incidono negativamente anche sullo sviluppo turistico che vuole perseguire il Comune di Sarnico. Se gli interventi urbanistici di riqualificazione delle aree dismesse, hanno portato ad una ristrutturazione degli spazi pubblici, il centro storico ne è rimasto escluso. Così ad eccezione dei palazzi posti nella Contrada Bassa e prospicienti sulle piazze principali di Sarnico, la parte interna risulta qualitativamente in precarie



Figura 36: Un vicolo della Contrada Alta di Sarnico



Figura 37: Edifici residenziali abitati da immigrati nella Contrada Alta

⁸⁹ Nel 1997 è stato inaugurato il centro commerciale Porte Franche, nel comune di Adro in Franciacorta, mentre nel 2004 è stato inaugurato il centro commerciale le Torbiere, nel comune di Corte Franca.

condizioni. Così sono molti i palazzi da ristrutturare e cosa più importate sono molti gli edifici che portano i segni di ampliamenti e ristrutturazioni risalenti agli anni '60, interventi figli della cultura modernista dell'epoca, irrispettosa delle testimonianze del passato e che oggi stridono e sono elementi forte contrasto.

Il centro storico di Sarnico, in particolare la parte Alta, quella più lontana dal lago, non riesce ad essere un elemento attrattivo per fini turistici e non riesce quindi ad aiutare il sistema del commercio locale. La situazione sembra peggiorare in quanto i proprietari, per le motivazioni espresse nel paragrafo dedicato a Sarnico, non investono nella ristrutturazione dei loro immobili, anzi cercano di massimizzare i profitti affittando agli stranieri, che sono gli unici che accettano di prendere in locazione abitazioni degradate⁹⁰.

Bisogna dire che la presenza degli stranieri, tiene vivo il centro storico, che altrimenti nei piani superiori sarebbe vuoto, spento e abbandonato, invece la loro presenza riesce a dare vitalità, caratteristica che si percepisce nelle ore notturne e nella stagione invernale, con le luci accese delle abitazioni.

Il centro storico di Sarnico, non risulta avere particolari contrasti abitativi, ma il problema è che non riesce ad attrarre investitori e quindi a rigenerarsi, danneggiando il commercio locale e le aspettative turistiche che la politica locale si è data come obiettivo.

Per rivitalizzare questa parte di Sarnico, l'Amministrazione ha in programma di riqualificare le vie principali e le piazze, con una nuova pavimentazione e illuminazione, inoltre è in questo luogo che si tengono la maggior parte delle manifestazioni culturali e turistiche che vengono programmate per la stagione estiva.

Serie di iniziative che hanno l'intento di promuovere il centro storico come sede di possibili investimenti privati.

6.4.3 Il Piano di Lottizzazione San Fermo, a Credaro⁹¹

Nell'ultimo caso approfondiamo la situazione abitativa delle residenze di nuova costruzione previste dal piano di lottizzazione San Fermo nel Comune di Credaro. Un piano urbanistico, che ha previsto oltre 30.000 mq di slp, a destinazione residenziale, per 650 abitanti teorici.

Con questa operazione immobiliare, per i motivi spiegati nel paragrafo 6.3.3, gli stranieri hanno acquistato nuovi appartamenti, in condomini di piccole dimensioni, al massimo una ventina di unità abitative. In queste realtà non esistono particolari situazioni di contrasto, se non nella gestione, uso e decoro delle parti comuni condominiali, come le questioni riguardanti gli odori prodotti da cibi particolari, non comuni con la tradizione del luogo. In particolar modo si riscontrano problematiche derivanti da un uso "diverso" delle parti comuni da parte degli stranieri, semplicemente perché nel

⁹⁰ Osservando il vicino centro storico di Iseo, si rileva la presenza di un patrimonio edilizio curato e mantenuto in ordine nel tempo con continui investimenti pubblici e privati. Il centro storico risulta così essere un centro vivo sia per il tessuto del commercio locale, sia come luogo dell'abitare. E' infatti il luogo più pregiato dove abitare del comune, con una popolazione di quasi solo italiani. Iseo ha una percentuale di immigrati stranieri odierna pari a circa l'11% (Fonte banca dati Geodemo dell'Istat).

⁹¹ Le considerazioni sono frutto di interviste a residenti italiani e stranieri.

loro paese di origine e quindi dalle loro precedenti esperienze abitative, non erano soliti vivere con le regole dell'abitare italiano e più specificamente alle consuetudini locali Bergamasche. Quindi sono sorti problemi che vanno dalla modalità di stesura dei panni, in quanto le popolazioni straniere sono abituate a stendere in qualsiasi orario, mentre localmente per tutelare il decoro degli immobili e del contesto gli italiani del luogo svolgono questa operazione nelle prime ore della mattinata. Altri problemi insorgono nell'uso degli impianti tecnologici, problema tipico è la modalità di smaltimento degli oli per cucinare che gli stranieri gettano nei lavelli delle cucine. L'olio galleggiando sopra l'acqua non va nelle fognature e finisce così per accumularsi nelle tubazioni, fino a fuori usciere dai chiusini dei cortili comuni, creando gli immaginabili problemi.



Figura 38: Nuovo condominio del PL San Fermo

Queste problematiche, se inserite in immobili dove il numero delle unità abitative abitate dagli stranieri è contenuto (una percentuale del 25% delle unità), il problema viene risolto con l'instaurazione di un rapporto di collaborazione sulle modalità di un appartamento, da parte dei condomini italiani con quelli stranieri. L'instaurazione di questo rapporto di collaborazione permette agli immigrati di essere aggiornati su come affrontare le problematiche riguardanti l'abitare e il possedere una casa. Quindi sapere come effettuare la manutenzione della caldaia per il riscaldamento, che in Regione Lombardia necessita di periodici controlli con il rilascio di apposite certificazioni, su come rispettare i regolamenti condominiali o più semplicemente nella divisione di mansioni come la pulizia periodica delle parti comuni, come i vani scala. Mentre per i condomini italiani l'instaurazione di questo rapporto di condivisione dell'esperienza dell'abitare all'italiana con gli immigrati, serve ad abbattere il muro di indifferenza che può esistere nelle prime fasi. Anzi con il passare del tempo, si instaura un rapporto di vicinato, che porta a conoscersi e a condividere esperienze comuni di aggregazione, come i momenti di gioco fra i bambini italiani e stranieri che abitano nello stesso condominio. Il rapporto instauratosi, porta anche alla condivisione e comprensioni delle differenze culturali, un caso ricorrente è lo scambio tra le famiglie italiane e straniere di ricette culinarie, le stesse che all'inizio del rapporto abitativo potevano essere questione



Figura 39: Citofono di un nuovo condomino, si noti la presenza di cognomi italiani e stranieri

di astio. Per comprendere meglio questo tipo di rapporti, riporto di seguito due estratti di interviste che ho effettuato una ad una signora anziana e l'altra ad un ragazzo indiano, suo vicino di pianerottolo.

L.B. è una signora di 75 anni, pensionata, vedova da cinque anni, originaria di Adrara San Martino, che ha deciso di trasferirsi a Credaro, in quanto non guidando, ha la possibilità di avere accesso ad un maggior numero di servizi, in particolar modo a quelli di tipo commerciale.

L.B. racconta che quando ha saputo che accanto al suo appartamento avevano acquistato una famiglia di indiani, non era molto felice. La insospettiva il loro modo di vestire, in modo particolare il fatto che gli uomini portano sempre un copricapo e la barba. Risultava poi fastidioso l'odore della loro cucina, con l'uso in abbondanza di cipolle e frittiture. Con il passare del tempo L.B. ha fatto amicizia con i suoi vicini, rapporto che è nato durante la pulizia delle scale comuni. Li parlando con la signora sua vicina di casa, ho scoperto che sono vegetariani e gli uomini portano sempre un copricapo per via della loro religione Sikh⁹². Quando ha scoperto che i loro vicini indiani sono vegetariani L.B. gli ha insegnato a cucinare la polenta bergamasca. Oggi apprezza i suoi vicini che sono diventati di casa e gli danno un aiuto quando ne ha bisogno, come nel portare le borse della spesa a casa dal vicino negozio di alimentari.

J.S. è un ragazzo indiano di 23 anni, vive in Italia dall'età di 11, assieme ai suoi genitori e ai suoi 2 fratelli minori. Si sono trasferiti da Foresto Sparso circa due anni fa quando hanno deciso di comprare casa, prima vivevano in affitto. J.S. ha studiato presso l'istituto tecnico per disegnatori meccanici di Sarnico e oggi lavora in una ditta, a Foresto Sparso, che produce stampi industriali per prodotti in gomma.

Dato che in famiglia ci sono tre salari, la famiglia di J.S. ha deciso di comprare casa a Credaro, nonostante lavorino tutti tra Foresto Sparso e Adrara San Martino, perché ci sono più servizi, si è vicini a Sarnico ed inoltre i prezzi sono competitivi e hanno potuto comprare un appartamento nuovo. J.S. e la sua famiglia sono vicini della signora J.S., all'inizio hanno capito di essere trattati con indifferenza non solo dalla vicina di pianerottolo ma in generale dai condomini italiani. Con il passare del tempo la madre di J.S., durante le pulizie delle scale è entrata in confidenza con L.B., in breve tempo si è instaurato un rapporto di dialogo che li ha aiutati a superare piccole differenze. J.S. racconta che ora fanno attenzione quando cucinano, tenendo chiuse le finestre, perché sanno che gli odori prodotti danno fastidio ai vicini italiani, rivelando poi che anche a loro, in quanto vegetariani, da fastidio l'odore derivato dalla cottura del coniglio (piatto tipico della cucina bergamasca).

Comunque anche le famiglie italiane hanno prestato attenzione alle nostre esigenze e grazie al rapporto di amicizia che abbiamo instaurato con la signora L.B. abbiamo integrato il nostro menù

⁹² Il Sinkhismo è una religione nata in India settentrionale intorno al XV secolo, basata sull'insegnamento di dieci Guru che vissero in India il XV e il XII secolo, che impone delle regole come: l'essere vegetariani, l'uso di un copricapo per gli uomini, il divieto di radersi e di bere alcolici, spiegazione di J.S.

vegetariano con la polenta. J.S. ci rivela che la signora L.B. racconta delle varie tradizioni locali e spiga loro quando ci sono delle iniziative che intraprende il comune e potrebbero essergli utili.

Con questo approccio si riescono a risolvere i contrasti, ricordiamo che ci troviamo di fronte a questioni privatistiche, dove l'amministrazione comunale non ha margini d'intervento, se non con qualche specifica ordinanza, come in certi comuni della provincia di Bergamo dove è stato regolamentata e vietata in certi orari la stesura dei panni dai balconi e dalle terrazze, prospicienti sulle vie pubbliche.

6.5 Uno sguardo alle dinamiche immobiliari dei comuni dell'ambito di montagna

In questo paragrafo viene offerta una breve panoramica sui mutamenti del mercato immobiliare dei nove comuni del sottoambito di montagna, che rappresentano il 44% dei residenti del Basso Sebino, ospitando il 28% della popolazione straniera.

Questi comuni oggi stanno soffrendo, in quanto la loro crescita in termini di residenti sia italiani che stranieri è moto lenta e in alcuni casi è addirittura in forte calo, come mostrato nell'analisi demografica contenuta capitolo 4.

I comuni montani hanno espresso una crescita nel periodo 2003-2010 di 693 residenti a fronte dei 3.095 dei tre comuni dell'ambito compatto, inoltre dei 693 oltre 500 sono immigrati stranieri.

In questi comuni di fatto non si sono svolte operazioni immobiliari strutturate e complesse come quelle dell'ambito compatto, qui lo sviluppo immobiliare prosegue tramite la costruzione di piccoli edifici singoli mono e bifamigliari rivolti a un mercato immobiliare che guarda esclusivamente alla popolazione residente nel comune.

Eclatante il caso del Comune di Vigolo che nel corso del mese di maggio 2011, ha approvato il nuovo PGT, prevedendo ampie

nuove zone fabbricabili intorno ai tessuti urbani esistenti. Qui i proprietari dei terreni trasformati in



Figura 40: Veduta di Adrara San Martino



Figura 41: Veduta di Vigolo

aree fabbricabili, non hanno gradito la trasformazione e hanno immediatamente fatto richiesta, durante la fase in cui poter fare le osservazioni al Piano, di lasciare agricolo il terreno. Questo perché il fondo diventando fabbricabile sarebbe diventato un debito, conseguenza della tassazione dovuta sul diritto di fabbricazione, in una realtà come quella di Vigolo, data la sua posizione, distante dai centri più serviti, che oggi non ha la capacità di attrarre investitori del settore immobiliare.

Altro caso interessante è la strategia intrapresa da Parzanica, Tavernola Bergamasca e Predore, comuni rivieraschi che stanno ripuntando sulla costruzione di complessi residenziali con unità di piccole dimensioni, destinati ai turisti come seconde case. Strategia che permette nel breve periodo ai comuni di incassare risorse finanziarie da investire negli spazi pubblici, ma che non contribuiscono alla crescita del numero di residenti e quindi garantire la sopravvivenza di alcuni servizi pubblici primari come le scuole.



Figura 42: Complesso immobiliare ad Adrara San Martino, con nuovi appartamenti in vendita da 60.000 €

Il mercato immobiliare di ogni singolo comune è utile per stabilirne lo stato della salute e come mostra il contesto del Basso Sebino, la concentrazione degli interventi immobiliari nei tre comuni del sotto ambito compatto, sta contribuendo ad accelerare il lento ma inesorabile declino dei comuni del sottoambito di montagna, dove i residenti italiani e stranieri, hanno sempre meno servizi sia pubblici che privati e vedono i valori immobiliari delle loro proprietà calare inesorabilmente. Servizi pubblici come le scuole che non riescono ad essere garantiti perché non vi sono abbastanza utenti, come previsto dalla legge, nel caso specifico delle scuole non vi sono abbastanza studenti da formare una singola classe. Oggi nel Basso Sebino sono già state soppresse le scuole elementari e medie di Parzanica, le scuole medie di Adrara S. Rocco, Viadanica e Vigolo. La soppressione delle scuole sono preludio alla scomparsa di un paese, perché senza i servizi essenziali non si riescono ad attrarre nuove famiglie italiane o straniere che siano, ed inoltre non si evita l'esodo verso comuni con più servizi che permettono una qualità della vita migliore. Oggi per un ragazzo che abita in un comune come quelli di Parzanica, Vigolo o Adrara San Rocco, studiare per andare alle scuole di secondo grado scegliendo un indirizzo diverso da quelli che propone Sarnico, significa partire da casa prima delle 6.00 del mattino per arrivare a casa intorno dopo e 16.00, che vogliono dire almeno 3 ore in più rispetto ai ragazzi che abitano a Credaro, Villongo e Sarnico.

Mancando i residenti scompaiono a loro volta i servizi privati, non avendo più un bacino di utenti sufficiente al mantenimento dell'attività economica, così nei comuni montani sono spariti negozi di

primaria importanza come fornai, macellerie, botteghe dove fare la spesa, edicole ... ecc. contribuendo accelerare il processo di spopolamento.

Comuni montani tenuti in vita paradossalmente, dalla presenza degli impianti produttivi del distretto industriale locale, che da anni offrono lavoro fuori casa, ma che ora stanno contribuendo, con gli investimenti indiretti al settore immobiliare nei comuni dell'ambito compatto, a farli scomparire.

CAPITOLO 7

CONCLUSIONI

7.1 Distretti industriali e fattori chiave dello sviluppo locale

Nei precedenti capitoli è stato illustrato come un distretto industriale possa influire sulle scelte dello sviluppo economico del proprio ambito territoriale, con importanti conseguenze sotto il profilo urbanistico e sociale.

In particolare in questo lavoro di ricerca sono stati studiati i distretti che insistono nell'area del Lago d'Iseo, con una rapida descrizione dei distretti della Franciacorta e della Val Calepio - Grumello del Monte e una descrizione approfondita del Basso Sebino, che è stato l'ambito territoriale al centro della ricerca.

L'estensione a tre distretti è servita per mostrare come gli investimenti derivanti dal settore industriale se convogliati in un altro specifico settore possono ridisegnare la fisionomia dell'ambito territoriale sulla quale ricadono gli investimenti. Come si è visto nei tre casi illustrati, gli imprenditori dei tre distretti, hanno fatto precise scelte, sullo sviluppo di nuovi business, da intraprendere sul territorio nel quale sono abituati ad operare. Abbiamo così visto che in Franciacorta, gli industriali sono diventati professionisti della viticoltura, nella Val Calepio - Grumello del Monte si sono specializzati in costruttori di fabbricati industriali e nel Basso Sebino hanno scelto diventare *developer* per operazioni di sviluppo immobiliare a fini residenziali. La convergenza in ogni distretto in un nuovo specifico settore è dovuta all'esito del forte legame di relazioni, che hanno finito per costituire un *network* consolidato, che esiste tra le varie piccole medie imprese di ogni specifico ambito territoriale. Infatti, quest'ultime quando hanno compreso che uno o più soggetti del loro *network*, hanno trovato altri settori d'investimento remunerativi, si sono organizzate e in un breve periodo hanno costruito un settore alternativo fatto da numerose nuove imprese gestite però dai medesimi imprenditori. Nel periodo nel quale questi investimenti portano alla costruzione di nuovi specifici settori, che conducono poi anche alla creazione di nuovi distretti industriali all'interno del medesimo ambito territoriale, abbiamo analizzato come i *policy maker* locali leggono questa nuova situazione e di conseguenza quali riflessi si hanno sugli strumenti di pianificazione urbanistica.

I tre casi descritti mostrano tre trattamenti diversi della gestione dei nuovi settori di sviluppo che si sono venuti a formare da parte dei *policy maker*, nel primo caso descritto, quello della Franciacorta, si è avuta una situazione di piena collimazione degli intenti tra gli imprenditori e i *policy maker*, che hanno ottenuto il risultato di una costruzione di un paesaggio "artificiale" dalla forte riconoscibilità, che ha saputo generare un nuovo specifico distretto industriale legato in particolare alle cosiddette "Bollicine". Il caso della Val Calepio - Grumello Del Monte è risultato completamente all'opposto nella convergenza degli obiettivi tra imprenditoria e politica, rispetto a quanto è successo nella

confinante Franciacorta, dove i primi hanno puntato sullo sviluppo di poli per la logistica e la produzione industriale, mentre la politica ha pensato di sfruttare questa situazione per cercare di portare avanti autonomamente le azioni per riuscire a realizzare sul territorio un sistema per la produzione del vino che potesse avere gli stessi risultati simili al confinante ambito territoriale bresciano. Cioè la politica locale ha deciso di investire le risorse finanziarie (tassazione urbanistica) derivate dal settore edile, per sviluppare un nuovo settore economico, senza il coinvolgimento del tessuto dell'imprenditoria locale.

La mancanza di condivisione degli stessi obiettivi, ha portato ad impoverire l'ambito territoriale e in un certo senso a vanificare gli investimenti portati dall'imprenditoria locale. Infatti la pesante operazione edificatoria, in termini di edifici dedicati alla produzione, ha abbassato il valore del mercato immobiliare dell'ambito, permettendo agli stranieri di accedere in rapidissimo tempo al mercato della casa, contribuendo in certi comuni come quello di Telgate (gli stranieri oggi pesano per oltre il 25% della popolazione residente) a una migrazione della popolazione italiana (in particolari le giovani coppie in cerca di una prima casa) in altri ambiti territoriali. La politica locale nonostante le operazioni d'investimento nel recupero degli spazi pubblici e nel marketing territoriale per promuovere i vini della Val Calepio, non sono riusciti ad attrarre investitori privati nelle aziende vinicole locali. Quindi non sono riusciti a raggiungere ciò che si erano prefissati, anzi oggi si ha un territorio caratterizzato più che da un paesaggio a carattere vinicolo, ad uno caratterizzato dalla produzione industriale, molto meno allettante come luogo dell'abitare.

Il caso del Basso Sebino, si pone fra questi due, in quanto investimenti privati e obiettivi della politica locale, oggi non stanno lavorando insieme, ma hanno invece instaurato un rapporto simbiotico. In questo caso gli imprenditori del settore industriale gomma e plastica, hanno vestito i panni dei *developer*, per fini di *property development* (sviluppo immobiliare per fini residenziali) destinati alle famiglie italiane, anche fuori dal mercato locale, puntando sulla qualità e il contesto paesaggistico offerto dal Lago d'Iseo.



Figura 43: P.A. nel centro di Sarnico

Dall'altra parte i *policy maker* decisi ha puntare sulla promozione turistica dell'ambito, con in testa i comuni posti sulla riva del lago, per mezzo di una intensiva riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano oltre che ha un potenziamento delle manifestazioni estive rivolte ai turisti⁹³. Gli intenti di questi attori in qualche senso si avvicinano, perché le operazioni immobiliari oltre che ha generare le ingenti somme di denaro, hanno permesso il recupero delle aree industriali dismesse e per mezzo di atti specifici, delle amministrazioni, come il documento di inquadramento e i PII,

⁹³ Il comune di Sarnico negli ultimi anni spende mediamente circa 250.000 euro in manifestazioni rivolte al turismo.

hanno garantito una certa qualità del costruito, passando anche per una forma di controllo dello stile architettonico, cercando di imitare il modello proposto dalla Franciacorta. Mentre i *developer* hanno tratto beneficio dal marketing urbano messo in atto dalle amministrazioni locali, perché in questo modo hanno reso più allettanti le località nelle quali hanno investito.

Il rovescio della medaglia nel caso del Basso Sebino, è che la mancanza di un vero piano concertato nel lungo periodo, probabilmente non produrrà gli effetti sperati, soprattutto per gli obiettivi prefissati dalle amministrazioni. Mentre gli investitori privati riusciranno a completare le loro operazioni di sviluppo immobiliare, gli amministratori nonostante i loro sforzi per portare i comuni ad avere prospettive di sviluppo turistico, non sono riusciti fino ad oggi ad attrarre investitori privati in tale settore, anzi i loro sforzi hanno incentivato i privati a puntare sul settore immobiliare.

Nel caso del Basso Sebino, gli amministratori locali puntando di loro decisione sul turismo, senza l'appoggio del settore privato, stanno commettendo l'errore che è stato fatto nella Val Calepio – Grumello del Monte, vanificando così le risorse investite, con il rischio, come abbiamo visto nella descrizione del capitolo 6, di saturare il mercato immobiliare locale.

Ma perché i privati non sono interessati localmente a sviluppare il turismo? Questa domanda ci serve per capire come la Franciacorta ha avuto successo rispetto agli altri due ambiti. Nel Basso Sebino è difficile che si sviluppi una forma di turismo, che sia moderna, efficiente ed efficace, perché tale attività non fa parte della *cultura del luogo*. Questa è una terra dominata da una cultura dell'imprenditoria e della piccola impresa volta alla produzione di beni finiti (dall'edilizia, ai prodotti della meccanica, motonautica ... ecc.), che non è mai stata attratta dal turismo, nonostante la presenza del lago e non a caso più volte abbiamo ricordato, nei precedenti capitoli, come nelle guide turistiche il Lago d'Iseo o Sebino abbia avuto la fama di lago più industrializzato di Italia.

Infatti, lo sviluppo turistico di questo lago è abbastanza limitato se paragonato ai diretti concorrenti, il Lago di Garda, il Lago di Como e il Lago Maggiore, tradizionalmente luoghi destinati al turismo.



Figura 44: Il nuovo lungolago di Sarnico



Figura 45: Il nuovo parco Lido Nettuno a Sarnico

Oggi sul Sebino l'unico comune che ha la cultura e un sistema di attrezzature volte al turismo è Iseo, tutti gli altri comuni non riescono ad avere nel turismo una fonte di reddito che sia di rilievo nell'economia locale. Le difficoltà legate allo sviluppo di un settore economico, che non trae spunto dalla cultura del luogo le ritroviamo anche nella vincente Franciacorta, se qui il nuovo modello di sviluppo, ha all'inizio tratto spunto dalla cultura rurale del luogo, oggi anche qui si sta puntando a collegare l'industria del vino al turismo, ma fino ad oggi senza successo, perché anche in quest'ambito non troviamo una cultura di base in tale settore.

I tre casi ci hanno mostrato come i distretti industriali possono influenzare e determinare nuovi settori di sviluppi dell'ambito territoriale nel quale operano e ci hanno mostrato che se i loro nuovi investimenti sanno valorizzare altri settori radicati culturalmente a livello locale e ripensarli in maniera innovativa, come è stato fatto per la produzione del vino traendo spunto dal sapere dell'industria (Franciacorta), l'edilizia che da artigianale diventa un'attività organizzata con moderne operazioni di *property development* (Basso Sebino), si possono creare settori economici alternativi diversificando l'offerta in modo da sopportare meglio le difficoltà derivanti da una struttura economica fondata su un singolo settore produttivo specifico. In questo senso i tre distretti analizzati hanno saputo affrontare meglio di altri, il momento di stagnazione economica, che sta condizionando l'economia italiana ed europea negli ultimi tre anni.

In particolare la Franciacorta con la creazione di un nuovo distretto industriale (produzione di spumanti) oltre a quello esistente (produzione meccanica), ha saputo introdurre un elemento di innovazione, cioè quello di sapersi reinventare, mutando la sua produzione. Caratteristica che è insita nella tradizione del lago d'Iseo, lo stesso Basso Sebino nel corso degli anni '50 e '60 era una delle capitali italiane della produzione della seta e di colori chimici per il settore tessile. Intuita la crisi del tessile negli anni '70 il sapere meccanico e chimico (derivato dalla produzione delle tinte) si è focalizzato sulla produzione di manufatti in gomma. Rinnovamento oggi fondamentale in un periodo nel quale altri distretti lombardi⁹⁴, per certi versi somiglianti stanno soffrendo la crisi economica e la concorrenza dei giganti economici asiatici.

7.2 Impatti del distretto industriale sul mercato immobiliare del Basso Sebino

Gli investimenti avuti nel Basso Sebino nel settore immobiliare hanno determinato, oltre che al recupero delle aree dimesse industriali e indirettamente alla riqualificazione di un'importante parte del patrimonio pubblico dei comuni, che hanno ospitato tali operazioni, hanno influito in maniera decisiva sulle dinamiche della questione abitativa locale. In particolar modo come descritto nel capitolo 6, hanno incentivato la compravendita delle unità immobiliari, in modo particolare il passaggio da quelle più vecchie a quelle nuove. In questo processo un ruolo determinante lo hanno

⁹⁴ Si pensi ai distretti del mobile brianzolo, della meccanica lecchese e in particolar modo quello della seta del comasco. Casi approfonditi nel testo "*Sviluppo economico e integrazione sociale*" di S. Cerea, R. Cucca e M. Rago, 2010 Carocci.

avuto le popolazioni immigrate sul territorio, che nel caso del Basso Sebino oggi rappresentano più del 15% della popolazione locale.

Nel processo di compravendita la presenza degli stranieri, che principalmente hanno acquistato appartamenti risalenti agli anni compresi tra i '50 e '70, hanno permesso alle famiglie italiane in particolare quelle più giovani, per mezzo del patrimonio venduto agli immigrati, di poter accedere al nuovo patrimonio immobiliare. Popolazione straniera, che ha sostenuto il mercato immobiliare locale e la crescita del numero di residenti, di fronte ad una realtà che per le difficoltà di collegamento ai grandi centri, la diminuzione dei servizi pubblici e una natalità degli italiani oggi mediamente bassa (a livello nazionale), vedeva la popolazione residente a livello di ambito non crescere. La popolazione straniera ha invece permesso un aumento deciso della popolazione e di un suo ringiovanimento, come mostrato nel capitolo 4, con l'analisi demografica.

La presenza degli immigrati, se ha sostenuto il mercato immobiliare, sta però mutando la società locale, società che come abbiamo descritto è sempre stata caratterizzata da una certa omogeneità, con reti famigliari ancora oggi molto riconoscibili e ben radicate.

Gli immigrati ad oggi risultano integrati e in una fase di maturazione, che è stata evidenziata nella descrizione, sulla scelta della tipologia di casa d'acquistare, integrazione che è dovuta alla presenza sul territorio di molti posti di lavoro, che consentono di avere redditi stabili. Integrazione percepibile anche dalla tipologia di politiche attuate nell'ambito territoriale, che vengono appoggiate e finanziate dalla politica locale, nonostante dalla predominanza, come abbiamo visto nel capitolo 5, del partito politico della Lega Nord.

Il cambiamento nella società, sarà evidente tra qualche anno, dato che oggi una percentuale degli studenti delle scuole primarie compresa tra il 25% e il 30% è di origine straniera, e fa parte di famiglie che hanno deciso di vivere in maniera definitiva nel Basso Sebino.

Per quanto riguarda la presenza straniera rispetto a valori del mercato immobiliare, si è rilevato che una elevata concentrazione di immigrati in uno stesso stabile, in particolar modo africani, tende a deprezzare, non tutto il quartiere, ma solo quel determinato immobile. In particolare studiando la scelta della localizzazione della casa, da parte degli stranieri sul territorio, ha fatto emergere in maniera evidente, la fase di declino in cui sono entrati i comuni del sotto ambito di montagna. Questa realtà, all'inizio dei dati presi per rilevazione di questo lavoro di ricerca, anno 2003, mostravano percentuali simili nella presenza di stranieri tra tutti i comuni del Basso Sebino, mentre otto anni più tardi, abbiamo rilevato che i comuni montani, nonostante i prezzi molto più competitivi delle case, sia in affitto che in compravendita, perdono attrattività, con una popolazione residente stabile o in calo e comunque sempre più anziana. Si è scoperto che sia per le giovani coppie di italiani o di stranieri è fondamentale la presenza dei servizi in particolare quelli scolastici e commerciali.

Per quanto riguarda l'uso dello spazio pubblico, si scopre un uso condiviso e senza problemi tra italiani e stranieri, senza separazioni, inoltre è importate sottolineare come gli stranieri tengano vivi i centri storici, che sono mediamente contraddistinti da un patrimonio immobiliare in pessime

condizioni. Altro importante elemento di riscontro è il rapporto di collaborazione che si instaura in quelle realtà, come i condomini, dove se il numero di famiglie è contenuto, i condomini italiani fanno da insegnanti sull'uso e la gestione della casa. Aspetto di straordinaria rilevanza, in quanto eventuali conflitti sarebbero difficili da risolvere dalla politica locale, in quanto ci troviamo nella sfera di questioni tra privati, in proprietà private, quindi con margini d'intervento ridotti, se pensiamo a quanto avviene con le politiche attuate nei complessi immobiliari di proprietà pubblica. Quindi possiamo affermare, che l'acquisto della casa, da parte degli immigrati stranieri, con una ricerca che ormai segue i criteri adottati dagli italiani, evince un segno di profonda maturità della comunità se paragonata alla situazione che si aveva localmente solo 5/6 anni fa. Con i migranti che accettavano di abitare in qualsiasi situazione abitativa e in qualsiasi luogo.

Ritornando invece al mercato immobiliare locale, si rileva oggi un profondo rallentamento delle vendite delle nuove case, che ha colpito in maniera trasversale sia gli italiani che gli stranieri, primo sintomo di una saturazione del mercato immobiliare dopo il quadriennio d'oro 2004 – 2008⁹⁵.

Fortunatamente dato la particolarità di questo tipo di mercato, dove nel capitolo 6 abbiamo mostrato come il prezzo sia determinato dai *developer* e non dalla domanda, sta rendendo possibile una tenuta dei valori immobiliari, che vuol dire, per chi ha acquistato casa mediante mutuo bancario, di non pagare un debito con gli istituti di credito, che si discosta molto dal valore odierno di tale immobile sul mercato immobiliare locale.

7.3 Scenari futuri e strategie per il Basso Sebino

In base a quanto detto, possiamo provare ad immaginare degli scenari per l'ambito territoriale del Basso Sebino e quindi tracciare delle possibili strategie da adottare.

Innanzitutto risulta molto chiaro il forte legame che storicamente ormai intercorre tra il territorio e la rete di piccole e medie imprese che lo caratterizzano e che tanta ricchezza e benessere ha portato. Come risulta chiaro che il mancato sviluppo di un adeguato sistema locale di infrastrutture abbia penalizzato i comuni dell'ambito di montagna, che dato la loro difficoltà di connessione, non risultano più essere appetibili dal punto di vista abitativo. I dati demografici ci hanno mostrato, come logica conseguenza una lenta ma costante perdita di residenti e un invecchiamento della popolazione, che renderà quasi certamente nel giro di qualche decennio, i comuni più piccoli, quelli che oggi già contano meno di 1.000 abitanti (sono 3 su 12), dei paesi fantasma.

A valle abbiamo invece i comuni, tre in particolare (Sarnico, Credaro e Villongo), quelli dell'ambito compatto che stanno attraendo residenti, attuando un processo di concentrazione territoriale della popolazione. Sullo sfondo di questa migrazione interna all'ambito territoriale,

⁹⁵ E' notizia del 15 giugno 2011, riportata dal quotidiano L'Eco di Bergamo, che il mercato immobiliare della provincia di Bergamo è in calo dell'8,9% rispetto al 2010, in controtendenza rispetto al dato provinciale che si attesta al + 4,7%. Se esaminiamo il dato esclusi i capoluoghi di provincia si rileva per quella di Bergamo un dato in calo del 5,5% (peggior dato in Lombardia) e a livello regionale un risultato in calo dello 0,6%.

abbiamo poi il forte flusso di immigrati stranieri, attratti dalla prospettiva di un lavoro, che è in grado di offrire il locale distretto industriale.

In questa situazione emerge che la comunità locale e i *policy maker* locali, vale a dire gli amministratori, ancora oggi non hanno compreso tutti questi fattori di mutamento del Basso Sebino. Da una serie di incontri svolti con gli attori della politica locale, non emerge un piano strutturato per lo studio e la gestione di questi cambiamenti, ancora oggi ogni amministrazione tende a pensare al proprio territorio di competenza. I *policy maker* locali di solito affermano che non è di loro competenza ciò che accade ai comuni loro vicini.

Uno dei pochi atti politici concertati, è la gestione del servizio per l'integrazione della popolazione straniera, tramite lo sportello "Il Faro", che è visto più come uno strumento di monitoraggio degli stranieri e della loro situazione economica, ma che è poco utilizzato come programmazione di azioni future.

Come del resto sul territorio non esiste un tavolo di programmazione tra gli operatori del settore industriale e gli amministratori locali, questa mancanza di dialogo, ha cronicamente limitato il miglioramento dell'efficienza produttiva dei siti di produzione, i quali sono stati localizzati senza un preciso ordine sul territorio, aumentando così i costi legati alle varie fasi di produzione.

Osservando i vari strumenti di pianificazione locale è chiara la mancanza di dialogo tra le varie amministrazioni, infatti ogni PRG prima e oggi ogni PGT, afferma per ogni comune un ruolo di centralità e di leadership, senza che alcun piano che abbia studiato effettivamente, (fatto ancor più grave con i nuovi PGT), la situazione sovralocale.

Alla luce di questa situazione è evidente come determinate problematiche, non siano state ancora intuite, e fa riflettere la mancanza di concertazione politica anche fra comuni governati da uno stesso gruppo politico, come i comuni leghisti, se non per qualche ordinanza imposta dalla sede centrale del partito. Ordinanze che hanno caratteri nazionali e non sono mirate allo sviluppo locale, si pensi per esempio alla nota mozione presentata dalla Lega Nord, in ogni comune dove è presente, per l'affissione del crocifisso negli edifici pubblici.

La costruzione di una politica concertata, ampliando quindi la conferenza dei sindaci che esiste per la gestione di iniziative come il Faro, è fondamentale per governare le strategie dello sviluppo per il futuro, come per esempio il raggiungimento dell'obiettivo, della costituzione di un'economia locale basata anche sul turismo. Oggi ad esempio non esiste un calendario delle manifestazioni turistiche pensato a scala di ambito territoriale, quindi capita che spesso si accavallino manifestazioni per fine turistico, che portano ad accendere una concorrenza tra poveri, in un settore che non è ancora radicato e consolidato sul territorio.

La sofferenza nella costituzione delle reti, è in oltre dovuta alla mancanza di una struttura che governi il sistema imprenditoriale del distretto della plastica e della gomma, cioè gli imprenditori locali a distanza di vent'anni non dialogano tra loro, ma si vedono localmente come dei concorrenti, dimostrazione come descritto nel terzo capitolo, che non sono state introdotte nella gestione delle aziende delle figure finalizzate al *management*. La crisi del mercato automobilistico tedesco del

2008, ha rilevato questa debolezza, infatti il sistema locale delle imprese al posto di compattarsi, ha pensato bene di attuare una vera e propria guerra fratricida, con pesanti sconti sui prezzi di produzione, pur di non perdere i clienti tedeschi.

Senza quindi sistemi di reti tra gli attori dello sviluppo, pubblici e privati, è chiaro che con l'aumentare della concorrenza nel settore industriale e nella promozione turistica (strategia di sviluppo molto comune e attuata da numerosi territori), nel medio lungo periodo, la capacità di sviluppo del territorio potrà essere seriamente minata.

Un settore industriale in crisi, nella realtà del Basso Sebino, starebbe a significare anche l'instabilità, della comunità di migranti, che oggi sul territorio sono la parte più legata per il proprio sostentamento alle attività del distretto industriale. Nel corso del 2009, spaventati dalla crisi e con la prospettiva di perdere il lavoro, oltre un centinaio di Senegalesi, hanno abbandonato il Basso Sebino, lasciano le loro case e relativi mutui insoluti, per ritornare nel loro paese di origine.

Una comunità da tutelare ed integrare, soprattutto i giovani quelli della scuola primaria, che quando saranno maggiorenti, potranno chiedere la cittadinanza e partecipare alla vita elettorale e quindi al processo decisionale che porta allo sviluppo. Oggi nel Basso Sebino abbiamo un 15% dei residenti che non possono localmente partecipare alle scelte delle amministrazioni, situazione che ci deve fare riflettere perché è proprio grazie alla loro presenza, al loro lavoro e alle case che hanno comprato sul territorio, che le amministrazioni hanno potuto realizzare tante e importanti opere pubbliche come scuole, piazze, parcheggi e parchi.

Abbiamo potuto scoprire quale straordinario strumento di sviluppo sono i distretti e come si sono sviluppati, senza l'ausilio di strumenti di pianificazione e azioni politiche, che anzi sono stati in qualche momento fattori di rallentamento (pensiamo alla burocrazia per aprire una nuova attività industriale e ai relativi costi), oggi invece si deve pensare localmente alla costituzione di un sistema complesso di reti di attori, che condividono medesimi obiettivi, da realizzare nel medesimo campo territoriale. *Le politiche di sviluppo territoriale dovrebbero essere ripensate in una prospettiva di semplificazione procedurale e sburocratizzazione (G. Pasqui 2005)⁹⁶.*

Ecco che i tre distretti presentati nel secondo capitolo, ci hanno mostrato tre modelli con livelli diversi di interazione tra istituzioni politiche e investitori privati, utili per comprendere meglio, come potranno essere le prospettive di sviluppo future. Nel caso della Franciacorta abbiamo un modello dove gli interessi degli attori privati e di quelli pubblici coincidono e stanno producendo una trasformazione del territorio condivisa, al contrario nella Val Calepio – Grumello del Monte abbiamo una situazione dove gli attori pubblici e privati hanno obiettivi diversi nelle scelte dello sviluppo del proprio ambito territoriale, con ripercussioni negative e spreco di risorse. Infine nel Basso Sebino abbiamo gli attori privati e pubblici che stanno attuando una trasformazione apparentemente condivisa del territorio, ma che come abbiamo visto è solo una situazione apparente, che oggi non produce criticità ma nel lungo periodo, se non si attuerà una azione

⁹⁶ Tratto dal testo di G. Pasqui: "Progetto, governo, società: ripensare le politiche territoriali", capitolo 6 paragrafo 6, 2005 Francoangeli.

concertata si avrà uno spreco di risorse. Basti pensare alla difficoltà degli amministratori locali del Basso Sebino nel trovare investitori privati pronti ad investire nel settore turismo, con il potenziamento del numero delle strutture turistico ricettive.

I tre modelli non vogliono essere il banco di prova per la costruzione di un modello definitivo da replicare in altri *territori simili*⁹⁷, come possono essere gli altri distretti industriali lombardi, ma si vuole sottolineare come oggi sia di fondamentale importanza la costruzione di un network di attori che pianifichino strategie con azioni di sviluppo, volte alla costruzione di un *processo decisionale condiviso*⁹⁸, allo scopo di evitare lo spreco di risorse e affrontare al meglio i periodi di crisi. Costituzione di network, che non sono scontati e semplici da realizzare, ma devono essere il frutto di un complesso lavoro di costruzione e condivisione di obiettivi comuni, che sappiano superare gli *interessi particolari dei singoli gruppi*⁹⁹, allo scopo di garantire una crescita duratura.

⁹⁷ Come scritto nel paragrafo 3.2.3 del testo *“Dare spazio alle differenze: Insediamento e presenza straniera nella provincia di Lecco”* di Arturo Lanzani, 2002 Fondazione ISMU.

⁹⁸ Per approfondire si legga il capitolo 7 paragrafo 3 del testo: *“Come studiare le politiche pubbliche”* di M. Howlett e M. Ramesh, 2003 Il Mulino.

⁹⁹ Per approfondire si legga il capitolo 3 paragrafo 2 del testo: *“Come studiare le politiche pubbliche”* di M. Howlett e M. Ramesh, 2003 Il Mulino.

Bibliografia

- » Bellini Bruno, (1969), *La Valle di Adrara*, Tipolitografia Artigiana, Capriate D'Adda (Bg)
- » Bellini Bruno, (1976), *Valle Calepio: Credaro*, Tipolitografia Artigiana, Capriate D'Adda (Bg)
- » Bellini Bruno, (1985), *Villongo, appunti di storia*, Tipolitografia Queriniana, Brescia
- » Bricocoli Massimo e Paola Savoldi (2010), *Milano downtown: azione pubblica e luoghi dell'abitare* Hanninen, Milano;
- » Bagnasco Arnaldo (1977), *Tre Italie, la problematica territoriale dello sviluppo italiano*, Il Mulino Bologna;
- » Cerea Stefania, Cucca Roberta e Rago Marina, *Sviluppo economico e integrazione sociale: Il caso dei distretti industriali lombardi*, Comune di Milano e Franco Angeli, Milano;
- » Davico Luca e Mela Alfredo (2005), *Le società urbane*, Carocci, Roma;
- » Gaeta Luca, (2009), *Il mercato Immobiliare, beni, diritti e valori*, Carocci, Roma;
- » Howlett Michael e Ramesh M. 2003, *Come studiare le politiche pubbliche*, Il Mulino, Bologna;
- » Isa de Luca e Giuseppe M. T. Faccanoni, *Il liberty a Sarnico*, Biblioteca comunale di Sarnico, Sarnico (Bg);
- » Lanzani Arturo (2003), *Dare spazio alle differenze, insediamento e presenza straniera nella provincia di Lecco*, Fondazione ISMU, Milano;
- » Lanzani Arturo (1991), *Il territorio al plurale, interpretazioni geografiche e temi di progettazione in alcuni contesti locali*, Franco Angeli, Milano;
- » Lanzani Arturo (2003), *I paesaggi Italiani*, Meltemi, Roma;
- » Pasqui Gabriele, (2005), *Progetto, governo, società, ripensare le politiche territoriali*, Franco Angeli, Milano;
- » Pasqui Gabriele, (2005), *Territori: progettare lo sviluppo*, Carocci, Roma;
- » Tosi Antonio (1993), *Immigrati e senza casa, i problemi, i progetti e le politiche*, Franco Angeli, Milano;
- » Tosi Antonio (1994), *Abitanti, le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna;
- » Tosi Antonio (2004), *Case, quartieri, abitanti e politiche*, Clup, Segrate (Mi);
- » Tosi Antonio (2004), *Le politiche locali per l'accoglienza e l'integrazione nel quadro dei programmi regionali per l'integrazione*, Fondazione ISMU, Milano;

- » Trigilia C. (1998), *Sociologia economica*, Il Mulino, Bologna;
- » Touring Club Italiano, (1996), *Guida rapida d'Italia*, Touring Club Italiano, Milano;
- » Vaini Adriano, 1986, *Sarnico, testimonianze e aspetti di ieri e di oggi*, Tiarca, Capriate San Gervasio (Bg).

Altri riferimenti

- » Comune di Sarnico, Relazione Illustrativa Documento di Piano, Febbraio 2011
- » Comune di Sarnico, Ordinanza n. 3/2005
- » Comune di Sarnico, Ordinanza n. 6/2008
- » Comune di Sarnico, Ordinanza n. 2/2009

- » L'Eco di Bergamo, di martedì 9 giugno 2009
- » L'Eco di Bergamo, di mercoledì 10 giugno 2009
- » L'Eco di Bergamo, di mercoledì 15 giugno 2011

- » Osservatorio del territorio, primo rapporto 2011, Provincia di Bergamo
- » Rapporto Immobiliare 2010: Settore residenziale, Agenzia delle Entrate

- » Sito internet del comune di Credaro: www.comune.credaro.bg.it
- » Sito internet del comune di Sarnico: www.comune.sarnico.bg.it
- » Sito internet del comune di Villongo: www.comune.villongo.bg.it
- » Sito internet comunità montana monte Bronzone e Basso Sebino: www.bronzone.it
- » Sito internet Database Geodemo: www.demo.istat.it
- » Sito internet Agenzia del Territorio: www.agenziaterritorio.it
- » Sito internet Servizio download dati cartografici Regione Lombardia: www.cartografia.regione.lombardia.it