

URBANISTICA

«Serve mettere mano alle ferite urbanistiche della città, dall'ex Italcementi al comparto ex Sloi-ex Carbochimica. Diventi la città dei parchi»

«I costi di bonifica superano il beneficio immobiliare e la capacità contrattuale del privato è ridotta. Va incentivata la cessione al pubblico»



«Un parco a Trento Nord»

L'assessore Daldoss sprona il Comune sulle aree inquinate

DOMENICO SARTORI

d.sartori@ladige.it

Nelle aree inquinate di Trento? Un grande parco pubblico, niente cemento. Sull'area di via al Desert, nel caso il nuovo ospedale venisse realizzato a Mattarello? Il nuovo stadio. E al posto del vecchio campo Briamasco? Alloggi da destinare a prima casa (ne riferiamo a fianco),

con una formula in cui il pubblico faccia da regia, per non ripetere l'errore delle Albere. Fosse una questione solo cittadina, limitata al perimetro urbano del capoluogo, probabilmente se ne starebbe zitto, rispettando i ruoli istituzionali. Ma Carlo Daldoss, dal suo ufficio di assessore all'urbanistica della Provincia, è convinto che l'insieme delle aree dismesse e inutilizzate in città, un'enormi-

tà per numero di ettari, da simbolo del degrado e dell'abbandono possano diventare una grande occasione: «Trento potrebbe essere la città dei parchi e diventare un simbolo, un modello per l'intero Trentino». Ecco l'idea, ventilata la scorsa settimana in un convegno sul paesaggio ed il verde urbano: «Mettere mano alle ferite urbanistiche, perché la riqualificazione e la cura del territorio possono

dare un'idea di armonia e bellezza, elementi che contribuiscono a renderlo attrattivo». L'elenco delle ferite è lungo, zeppo di «ex»: ex Italcementi a Piedicastello; ex Sloi ed ex Carbochimica a Trento Nord; ex Atesina a Solteri; ex scalo Filzi tra via Brennero e via Maccani; il quartiere mai sorto a Canova; i 26 ettari dell'area ex agricola di San Vincenzo a Mattarello, parzialmente riempita di materia-

le di scavo della galleria di Moena per farne le fondamenta di una cittadella militare poi cancellata (tanto che ora la Provincia vorrebbe realizzare il nuovo ospedale); la spianata di 19,7 ettari di via al Desert, concepiti per il Not ed ora dal destino indefinito...

Assessore Daldoss, cosa ci potrebbe a suo dire fare con tutte queste aree cittadine?

«Le situazioni sono diverse. Ci sono aree a demolizione conclusa, o quasi, come l'ex Italcementi dove le due ciminiere sono un simbolo di archeologia industriale che ha un senso mantenere: area per la quale delle proposte sono in corso. C'è l'ex Atesina rimasta intatta... Ma in generale la domanda da porsi è: nei prossimi 15-20 anni di quanta nuova volumetria ha bisogno la città di Trento?».

E quindi?

«So che il Comune sta avviando una fase di riflessione sul Prg che tiene conto della legge urbanistica approvata di recente. Io credo che, nelle more dell'eventuale utilizzo futuro delle aree, si debbano affrontare due questioni: come sanare queste ferite (basta salire a Sargagna e osservare Trento dall'alto per capire che tali sono) e come renderle subito fruibili». **Da qui l'idea di farne dei parchi cittadini?**

«Sì, credo davvero che Trento potrebbe diventare la città dei parchi. Per fare questo, però, occorre passare da una visione di Prg quale strumento che individua funzioni particolari, precise, di lungo periodo, a quella di un piano che ha un impatto sociale immediato, che garantisca ad esempio la fruizione di un parco e ha un impatto positivo sulla qualità della vita dei residenti. A Vermiglio, quando ero sindaco, abbiamo realizzato tre laghetti ed un parco dove c'era un'area degradata: è diventata la "piazza", luogo di incontro e socialità. Una casa ha un valore non solo perché ha un tetto che ripara, ma anche perché è inserita in contesto dove il legame tra uomo, territorio e natura ha un suo significato. Penso a Trento Nord, ai palazzoni di uffici e residenza. Lì, un parco pubblico sulle aree

inquinata avrebbe una grande importanza in termini di maggiore vivibilità».

Ma quelle sono aree private, non pubbliche.

«Guardiamo la realtà. Uno dei proprietari ha riconosciuto pubblicamente che valgono zero, perché vanno bonificate e i costi di bonifica superano il beneficio immobiliare. Oggi, la capacità contrattuale del privato è ridotta».

Qual è la sua proposta per l'ex Sloi e l'ex Carbochimica?

«Intanto, di utilizzare le aree a fini pubblici facendone un parco. La saggezza ci dice che a problemi complessi si possono trovare soluzioni semplici: basta il riporto di terra di un metro...».

Ripeto: sono aree private, e da bonificare...

«Evidente che i privati proprietari non hanno interesse a realizzare un parco pubblico. Ma considerando il valore che tende a zero, si può incentivare la cessione con forme di perequazione urbanistica. Si stabilisce un valore (basso) delle aree e lo si trasforma in valore di volumetria da sfruttare edificando altrove nel comune di Trento, a costo praticamente zero per la collettività».

Ma il piano guida del 2011 del Comune prevede di edificare lì tra i 320 mila e i 500 mila metri cubi. Come se ne esce?

«Quel piano è irrealistico. Vanno fissati tempi certi, e tocca al Comune farlo. Occorre ridurre le entità dei volumi e condizionarli nel tempo: se entro una data fissata non parte la bonifica, l'area diventa verde e si ricontra tutto. Capisco che i privati dicano che finché non hanno il sì alla bonifica non si muovono. Ma non si possono aspettare anni, altri decenni. L'alternativa al parco è il niente».

E dei venti ettari di via al Desert? E che fare se l'ospedale venisse fatto a Mattarello?

«Realizzarvi il nuovo stadio. Il campo da calcio del Briamasco è fuori luogo, mentre le Ghiaie, per dimensione, per possibilità di parcheggi e di realizzarvi altre strutture sportive, per accessibilità e vicinanza al Pala-Trento, sarebbero la soluzione ideale».

LE QUESTIONI

Le priorità secondo i consiglieri provinciali. Viola: «Ma il Not è la cartina di tornasole dell'incapacità di decidere e dei rapporti fra Comune e Provincia»

Maestri pensa a Trento Fiere e alla gestione di palazzo Albere, Baratter alla funivia per il Monte Bondone. Fugatti alla Valdastico

Italcementi e Hotel Panorama tra i «nodi» ancora da sciogliere



«La questione del Not è la cartina di tornasole dell'incapacità di questa giunta provinciale di prendere decisioni e anche di come la Provincia tratta il Comune di Trento, che su una scelta del genere, come ha detto il sindaco Andreatta, ha ricevuto una «pagnetta A4». Walter Viola (Progetto Trentino), vicepresidente del consiglio provinciale, ritiene che resti il Not il tema più importante dell'agenda su cui si confronteranno domani la giunta provinciale e quella comunale del capoluogo. A questo poi aggiunge: «Il futuro dell'area ex Italcementi, con tutto quello che è costata all'erario, e dell'hotel ex Panorama». Il consigliere provinciale Claudio Cia (Civica Trentina), che è stato anche candidato sindaco a maggio, aggiunge: «Abbiamo una zona sportiva a Trento sud disseminata di spazi vuoti in abbandono e cemento, è necessaria la riqualificazione «leggera» dell'area trasformandola in un parco dello sport, con zone verdi e percorsi ciclabili. La città capoluogo necessita di un centro natatorio al passo coi tempi. A Trento nord persistono

sempre gli impattanti ecomostri, che in collaborazione con la Provincia vanno immediatamente abbattuti, adibendo almeno momentaneamente queste zone ad area verde. Nel centro città - dice Cia - si aspetta da anni la sistemazione di Piazza Mostra (ora parcheggio). Si opterà per una mezza scelta, un po' come in Santa Maria». Infine anche Cia parla dell'ex Hotel Panorama e l'ex Italcementi e dichiara: «La struttura di Sardagna deve tornare un'attrattiva turistica collegata con le altre proposte cittadine e deve essere la vetrina su Trento e sui prodotti del Trentino, mentre la sottostante area ex Italcementi non può certo restare un cratere ai margini della città. Sogno un parco che possa ospitare un moderno e decoroso campeggio, con servizi accessori per tutta la cittadinanza». Il segretario e consigliere provinciale della Lega nord, Maurizio Fugatti, non ha dubbi, oltre che di Not le due giunte devono parlare cercando possibilmente di sciogliere i «nodi» di: «Valdastico e aree in



abbandono per progetti futuri». Anche all'interno della maggioranza provinciale c'è attenzione su quanto si diranno domani le due giunte. Lucia Maestri, consigliera provinciale del Pd ed ex assessora comunale alla cultura, indica come questioni imprescindibili: «La definizione delle funzioni dell'area ex Italcementi;

l'analisi dello stato di avanzamento dei lavori ex Sloi; la definizione complessiva delle funzioni del comparto Trento Fiere e sua nuova collocazione; progetto culturale e gestione di palazzo Albere; definizione comparto ex Atesina; definizione questione cantine Girelli e destinazione d'uso ex Panorama a Sardagna». Il capogruppo provinciale del

Patt, Lorenzo Baratter, ritiene invece che una questione su cui Provincia e Comune dovrebbero chiarirsi è la fattibilità e sostenibilità dell'impianto funiviario di collegamento con il Monte Bondone». Anche Baratter cita poi la soluzione della questione dello «spazio espositivo di Trento Fiere con riqualificazione dell'area ex Italcementi». L.P.



L'assessore Carlo Daldoss

LA PROPOSTA

Daldoss: «13 milioni per il Bausparen»

Case al posto dello stadio

A Trento, città capoluogo, il bisogno casa è più impellente che altrove. Ma non ci sono margini: l'area non ha la possibilità di realizzare nuovi alloggi a canone sociale o a canone moderato. Potrà, dovrà - questo sì, ha già cominciato a farlo - accelerare la messa a disposizione degli alloggi cosiddetti «di risulta», quelli che rimangono sfitti. Sono 1.200 e l'obiettivo è di metterne «sul mercato» almeno 700 entro il 2016. La novità è che la Provincia di Trento il prossimo anno darà attuazione, come sperimentato con successo in Alto Adige da luglio, al modello «Risparmio Casa», il «Bausparen». E l'assessore all'urbanistica e all'edilizia abitativa Carlo Daldoss, parlando di riqualificazione delle aree dismesse del capoluogo (vedi pagina a fianco), indica da subito un primo luogo dove il modello «Bausparen» potrebbe essere utilizzato: l'area dell'attuale stadio Briamasco. «Nel caso lo stadio venisse spostato in zona Ghiaie, in via al Desert» dice l'assessore «al posto del Briamasco si potrebbe pensare ad un polmone edificato, sperimentando una scelta innovativa nella programmazione edilizia tra pubblico e privato». Daldoss fa riferimento a quanto viene fatto in Germania. «Lì» spiega «l'ente pubblico compra il terreno, lo rende edificabile, lo urbanizza, poi lo mette sul mercato a prezzo calmierato per soddisfare il bisogno di prima casa. L'ente pubblico ha quindi la regia. Al posto dello stadio Briamasco, zona collegata da sottopasso al centro storico, il Comune potrebbe fare lo stesso, avendone la proprietà. Alla luce di quanto successo alle



Lo stadio Briamasco vicino al Palazzo delle Albere e al Muse

Albere, dove il pubblico ha rinunciato ad una regia sull'area lasciandola al privato, col risultato che la previsione urbanistica talmente massiva ha fatto perdere appetibilità all'area, si può sperimentare una soluzione opposta. Quello delle Albere è un errore da non ripetere». In concreto, per l'assessore Daldoss, sull'area del Briamasco l'ente pubblico non dovrebbe però fare l'imprenditore, ma creare le condizioni perché il privato intervenga: «In questo modo, il pubblico spende poco o nulla e valorizza il territorio rispondendo al bisogno casa». E qui entra in ballo il modello «Risparmio Casa» che dà la possibilità a chi intende costruire, acquistare o ristrutturare, di presentare come garanzia ad una banca convenzionata l'ammontare accumulato sul proprio Fondo pensione complementare, ottenendo

però un mutuo pari al doppio del capitale maturato, ad un tasso fisso (dell'1,5% a Bolzano, ndr). «In pratica» spiega Daldoss «la Provincia fa da garante sulla seconda parte di capitale. Una novità introdotta di recente in Alto Adige, prevede però che a fare da garanzia, per chi non ha accumulato capitale, possa essere quanto accumulato dai genitori nel loro Fondo pensione». La buona notizia che i 5 milioni annunciati per far partire il «Bausparen» in Trentino nel 2016, saranno di più: «In Finanziaria arriveremo a 12-13 milioni di euro» anticipa Daldoss. Che si sommano al milione di euro per attivare il Fondo di garanzia per gli alloggi sfitti, a copertura di chi è disponibile a metterli sul mercato: garanzia in caso di morosità o danni subiti all'alloggio e vantaggio in termini di esenzione dell'Ims per due anni. Do. S.