

URBANISTICA

Franco Ianeselli: «Noi, come Comune, per il progetto Ri-Urb, la nostra parte l'abbiamo fatta. È Patrimonio del Trentino che non sta facendo niente. Ed è una questione di credibilità se la Provincia non rispetta gli accordi». Interesse di privati per l'ex Ostello e l'ex Municipio



Il progetto della passerella. A destra l'area ex

Passerella a rischio: «Niente fondi»

Rigenerazione al palo, il sindaco: «La Provincia è assente»

DOMENICO SARTORI
d.sartori@ladige.it

Sulla Destra Adige, ferma al palo, il Comune si sente spiazzato. Ed al sindaco **Franco Ianeselli** scappa un «ci sentiamo buggerati» che dà l'idea di un rapporto, prima di tutto istituzionale, con la Provincia che non sta portando a nulla. La prima, vera necessità è la passerella sul fiume Adige. «L'impegno a finanziarla (5,78 milioni di euro, ndr) non è stato mantenuto» dice Ianeselli. Passo indietro. Aprile 2021, un mese chiave. Perché in consiglio comunale viene approvata in seconda adozione la variante al Prg che incorpora il piano guida della zona C5 in Destra Adige - Area ex Italcementi. E perché il Comune di Trento, con quello di Rovereto, firma con la Provincia, Cassa del Trentino, Patrimonio del Trentino (proprietaria di gran parte dell'ex Italcementi) e Cdp-Cassa depositi e prestiti, un protocollo d'intesa per la costituzione di un Fondo per la rigenerazione urbana: il Progetto Ri-Urb.

Dopo oltre due anni, nulla. Altro che rigenerazione urbana. «Non siamo proprio a zero» dice l'ingegner **Giuliano Franzoi**, che dirige il progetto di rigenerazione urbana «C'è stato un tavolo di lavoro che è servito a individuare gli immobili da conferire al Fondo». «Non abbiamo sviluppato solo delle visioni, ma anche della pratiche, come per l'ex Lettere, l'ex Sit ed l'ex Atesina che abbiamo ottenuto in comodato» dice il sindaco. Quando sarà chiusa la per-



Il sindaco Franco Ianeselli all'apertura del secondo incontro di SuperTrento

muta con la Provincia? «Quando la Provincia è nelle condizioni di farlo. Noi continuiamo a sollecitare. Per il Fondo Ri-Urb, come Comune, rivendico che abbiamo fatto la nostra parte e indicato quali immobili conferire, come viale dei Tigli». Il Comune è proprietario di due immobili: l'ex Ostello e l'ex Municipio di via Belenzani. Ma non sono appetibili per il Fondo Ri-Urb, spiega Franzoi. Su questi ci sono interessamenti di privati. E non c'è un problema di

«Il problema è che la giunta provinciale ci ha messo cinque anni a capire che c'è una questione casa»

destinazione d'uso. Ci possono stare residenza, uffici, commercio, ricettività alberghiera. «In questi anni» osserva Ianeselli «il Comune ha agito recuperando risorse per la "rigenerazione urbana", come per l'ex Barchessa. Al di là del bypass, i 22 milioni di euro per l'ex Sit, i 10 milioni (dalla Provincia), per l'ex Lettere. La rigenerazione urbana è guidata da una visione, ma deve contare sull'apporto dei privati. L'ex Municipio è un edificio che può tornare a nuova vita. Per l'ex Ostello di via Manzoni, sarebbe vera e propria rigenerazione. Ma c'è il vincolo del prezzo: abbiamo dei valori fissati in perizia». Un albergo all'ex Municipio? «Un ristorante, piuttosto. Magari anche residenza. Ricettività, nella sostanza».

Torniamo a Ri-Urb. Per viale dei Tigli, progettualità e realizzazione sono in capo all'Itea. «Ma servono ulteriori risorse» dice il sindaco. Che va subito al sodo: «La polpa di Ri-Urb è la Destra Adige. Il pallino del Fondo è però in mano a Cassa del Trentino. In Destra Adige sta nascendo qualcosa? Lo studentato, sì. E ci sono i 37,5 milioni per la funivia, primo lotto fino a Sardegna. Per il resto, non si sta muovendo niente. Noi, nel protocollo di luglio con la Provincia, posto che i quartieri nascono se ci sono le connessioni, abbiamo insistito perché ci sia la passerella. Ma i soldi per l'ex Lettere sono arrivati, quelli per la passerella no. Ed è un problema enorme. Di credibilità, perché vorrebbe dire che la Provincia fa degli accordi e non li rispetta. E

sarebbe un ulteriore pregiudizio per lo sviluppo della Destra Adige, dove Patrimonio del Trentino non sta facendo niente». «La passerella è fondamentale per i collegamenti con l'ex Sit e con il futuro parcheggio di attestamento» aggiunge Franzoi. Il sindaco ha una convinzione: «Serve rimettere mano al piano guida, posto che ci sono le invariati: i parcheggi, la partenza della funivia, lo studentato. Del centro polifunzionale non ho più sentito parlare. Deduco non ci sia un grande interesse. Per questo io oggi parlo di struttura sportiva, di oratorio 4.0... Qualcosa di collegato anche alla partenza della funivia. La visione è di un quartiere della socialità, anche notturna: la questione della città universitaria e dei giovani non si rivolse con le ordinanze che firmo per la Scaletta». Qual è l'aspettativa? «Che la scelta non sia rimandata alla prossima legislatura. Ora, subito, è indispensabile che ci siano le risorse per la passerella. Noi, sull'area San Vincenzo, abbiamo fatto tutti i passi per trovare le composizioni, dai tempi del concerto di Vasco. Rinviare sulla passerella sarebbe un segnale terribile». Ri-Urb dovrebbe rispondere anche al bisogno casa, di residenti e studenti. La lettera ultimatum dei sindaci sul ritiro del conferimento degli immobili a Itea non però ha avuto seguito. «Non abbiamo pubblicato la gara» risponde il sindaco «ma lo scenario senza Itea è ancora in piedi. Il fatto è che la giunta provinciale ci ha messo cinque anni a capire che c'è una questione casa».

Destra Adige | Eco-quartiere irrealizzato. E intanto rispunta il polo scolastico

Grandi aspettative, quasi nulla fatto

C'erano grandi aspettative per gli 86 mila metri quadri della Destra Adige - ex Italcementi, tra l'antico borgo di Piedicastello e la rotatoria della tangenziale. Quando nell'aprile 2021 fu approvato, con la variante al Prg, il piano guida, un ambizioso ordine del giorno (primo firmatario **Michele Brugnara**) invitò a puntare sulla qualità architettonica e sui concorsi di progettazione per l'utilizzo dell'area, sulla sostenibilità e la

qualità della vita, ipotizzando un "eco-quartiere a emissioni zero", e sulla integrazione con gli ambiti circostanti, anche con la messa in rete dei musei lungo l'Adige. Due anni dopo, quasi nulla è stato fatto. Di centro polifunzionale e centro ricerca collegato all'Ateneo non si parla più. E rispunta, invece, la vecchia idea di realizzarvi un polo scolastico, per gli istituti tecnici.

Do. S.

IL CONFRONTO

“SuperTrento”: il percorso partecipato sul post interrimento della ferrovia si interroga su residenza e lavoro. Oltre 10 mila unità sfitte, 845 fabbricati completamente vuoti. Il tema del riuso. Frigotto (Opera Universitaria): verso i 20 mila studenti, ma residenze insufficienti

Trento piena di case vuote Ed il futuro è la «mescolanza»

Manca un'agenzia per l'abitare sociale, come esiste in altre città



Italcementi, in destra Adige



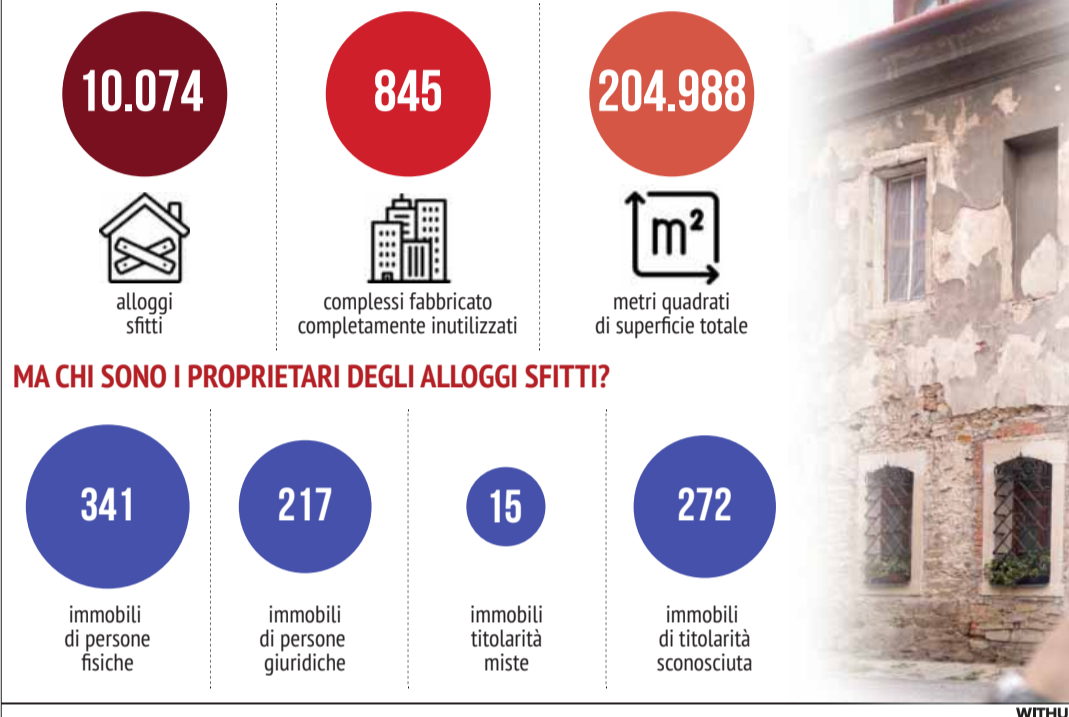
Nel pomeriggio, ieri, il confronto di SuperTrento è stato su pratiche e progetti dell'abitare di altri contesti, con gli interventi di Stefano Guidarini (Politecnico di Milano), Gianluca Nardone e Francesco Pizzorni. I prossimi appuntamenti di SuperTrento presso l'ex Atesina (nella foto) saranno il 10 e il 24 giugno su stili di vita e benessere, welfare, cultura e creatività.

SuperTrento, atto secondo. In quella che fu la grande sala carrozzeria dello spazio ex Atesina, si discute di casa, lavoro, impresa. Di come sia possibile, con questo percorso partecipato di progettazione, immaginare un brano di città: quello che in futuro sarà liberato con l'interramento dei binari della ferrovia storica. Lo scenario, terribilmente concreto e problematico, è quello fotografato dalla ricerca di Francesco Minora, su commissione del Comune di Trento: una città con oltre 10 mila alloggi sfitti e che sconta un grave ritardo nelle politiche dell'abitare. Immobile, rispetto a buone pratiche attivate da tempo altrove.

Vi sono delle certezze, come la consapevolezza della necessità di una strategia della mescolanza (*mixité*), di multifunzionalità e multigenerazionalità. Per recuperare il terreno perduto e accompagnare il cambiamento, sociale e demografico, in atto. Introduce l'architetto Giuliano Stelzer, per il Comune, dicendo che ci vorranno una decina di anni prima di vedere concretizzato l'interramento ipotizzato da Buisquets ad inizio anni Duemila. Qui sta il valore del percorso di SuperTrento: «Prendersi il tempo» dice Stelzer «prima dei concorsi di progettazione, di definire insieme aspettative, sogni, speranze, criticità». L'architetto Daniele Cappelletti, di Campomarzio, contestualizza: «Il consumo di suolo zero presuppone un cambio di paradigma nella progettazione degli spazi urbani». Il tema è quello della densità urbana e di una città più vissuta e di maggiore qualità, della rigenerazione, dei corridoi verdi, di una mobilità sostenibile. Cambio di paradigma, per passare dalla *zoning* funzionale, quello delle aree omogenee, dei quartieri residenziali-dormitorio, o riservati al produttivo e al terziario, alla *mixité* funzionale, dove attività sociali, negozi, case e uffici si mescolano. In questo contesto, si parla di co-housing e di social housing, del nuovo abitare.

Cristina Degasperì, responsabile delle politiche abitative del Comune, fotografa il bisogno casa.

IMMOBILI SFITTI NEL COMUNE DI TRENTO: LA FOTOGRAFIA



Che ha tante voci: mancanza di casa, rischio sfratti, sovraffollamento, inidoneità degli alloggi, contesti abitativi problematici, insostenibilità economica per il caro-affitti. E che “parla” con i numeri (anno 2021): 1.059 domande di alloggio a canone sostenibile, di cui 243 per inidoneità dell'alloggio, 73 di nuclei con invalidi al 100% e 44 con invalidi oltre il 75%. Questo a Trento, dove si concentra il 42% degli alloggi pubblici della provincia (4.485 su 10.661). A fronte di questa domanda enorme, solo 84 alloggi concessi. Mancano alloggi, e la domanda degli studenti e l'incremento degli affitti brevi complica il quadro. Quale potrebbe essere la strategia di risposta? «Coinvolgere il terzo settore, incrementare gli alloggi a canone concordato, puntare sulla mediazione, la gestione sociale, l'accompagnamento» dice Degasperì. Che aggiunge: «Per il canone concordato, il Comune ha ridotto le aliquote Imis da 1,08 a 0,35



I partecipanti al secondo incontro di SuperTrento all'ex Atesina (foto D. Panato)

per sbloccare il mercato». Trento è una città coi suoi paradossi. Ad esempio: a Trento Nord c'è la più alta concentrazione di popolazione straniera, ma l'edilizia

pubblica è soprattutto collocata a sud. Lo spiega il ricercatore Francesco Minora che durante il Covid ha fotografato la situazione abitativa della città incrocian-



Giuliano Stelzer del Comune di Trento

do molte banche dati (Catasto, utenze, Imis, etc.). È la fotografia che ha registrato 10.074 unità sfitte autodichiarate, 845 fabbricati completamente vuoti, 1.744 alloggi sicuramente vuoti al 100%. «Se si riqualificasse parte di questi fabbricati, si potrebbero recuperare 5-6 mila alloggi. Ma perché» chiede Minora «a Trento non c'è un'Agenzia per l'abitare sociale, come a Bergamo, Milano, Torino, Firenze, Bologna?». Agenzie che fanno da *scouting*, da garante coi proprietari, da tutor abitativo. Anche con percorsi di autogestione sociale degli immobili, come Porto 15 a Bologna.

Capitolo studenti. Ne ha parlato Maria Laura Frigotto, presidente dell'Opera Universitaria. I problemi di oggi vengono da lontano: dal 1993, il numero degli studenti è cresciuto lentamente fino al 2017. Poi, c'è stato il balzo verso i 17 mila, con la prospettiva di arrivare a 20 mila in pochi anni. Nel frattempo, è calato il numero degli alloggi disponibili, da 1.600 a poco più di 1.100. Ad esempio, la Residenza Brennero, un tempo studentato, è stata riconvertita per l'accoglienza degli immigrati. Pessimo scenario. «Quando» dice Frigotto «le residenze universitarie sono una infrastruttura, un investimento per il territorio». Si paga anche lo scotto di scelte urbanistiche del passato: lo studentato di SanBapolis ha un problema di raccordo con la città (dopo le 23 residenze collegate). Invece Le Albere (nel cuore della città universitaria) è ancora pieno di alloggi vuoti. Do.S.

L'ESPERTO

La proposta: più affitti e meno proprietà per dare un futuro alle città

Rabaiotti: «Il vuoto è un valore»

Era l'intervento più atteso, ieri, nella seconda giornata di SuperTrento. E Gabriele Rabaiotti è andato subito al sodo: «È necessario che la nostra attenzione non si concentri troppo sul tema della casa. Il progetto di cui stiamo parlando ha detto il docente di analisi della città e del territorio al Politecnico di Milano, dove è stato per dieci anni assessore ai lavori pubblici, alla casa e alle politiche sociali «non è un'ipotesi di costruzione edile, quello che conquisterete a Trento sarà una grande piattaforma di spazio pubblico che potrebbe essere in parte riempito, in parte trasformato e in parte libero, ma comunque capace di costruire connessioni». Ci si confronta sulla spazio liberato dal futuro interrimento della ferrovia. E quello di Rabaiotti suona come un avvertimento, insieme competente (si è occupato di hou-

sing sociale e di progetti di rigenerazione urbana in quartieri degradati di diverse città) e appassionato: non fatevi indurre dalla tentazione di riempire di volumi il corridoio, tra l'ex Scalo Filzi ed il quartiere Le Albere, oggi occupato dai binari della linea del Brennero. Perché «anche lo spazio vuoto può essere pieno di valore e significato». Vuoto di cemento, ma pieno di relazioni. Di comunità. Come il parco di Superkilen, inaugurato nel 2012 a Copenhagen. C'è però una questione di fondo da porsi, è il suggerimento di Rabaiotti: cosa significa abitare a Trento, oggi e in futuro? Detto diversamente: quale città vogliamo? «Una città in relazione, o una città chiusa tra le mura, protetta e difesa»: questa, al dunque, è l'alternativa che pone il futuro interrimento, secondo Rabaiotti. La città può essere un «agglomerato bestiale», come in Africa, in

Asia, in Sud America, o un network di sistemi territoriali, come in Europa. Ma serve interrogarsi su come mantenere una «struttura dinamica, elastica, porosa nel tessuto micro e in quello macro». E la risposta che dà Rabaiotti è semplice solo all'apparenza: «Serve più locazione» dice «perché in Italia, a Milano come a Trento, si paga lo scotto della rincorsa alla proprietà. Gli immobili sono immobili. Nessuno si sposta, la città invecchia e si chiude in se stessa. Milano, nel 1971, aveva una quota di immobili in affitto del 55%, ora è del 28%. Non è un caso che abbia perso 500 mila abitanti in 15 anni. Una città senza affitto espelle la popolazione. Lo slogan dovrebbe essere: muovere gli immobili». Tema caldissimo, nei giorni in cui gli studenti protestano per il caro-affitti e i Comuni non sanno come gestire gli



L'intervento di Gabriele Rabaiotti

sfratti in aumento. Più affitti e meno proprietà, per essere accoglienti, attrarre studenti, giovani lavoratori, famiglie che arrivano e poi decidono di rimanere. Questioni vitali per una città sempre più vecchia, come Trento, in cui il 41,2% delle famiglie ha un solo componente e il 19,8% sono fa-



Il plastico che prefigura i cambiamenti che subirà la città di Trento (foto Panato)

miglie senza figli. O la città si apre, o l'alternativa sono le mura, avverte Rabaiotti. Che, in un contesto in cui si immagina la Trento che verrà, mette lì un paio di utili provocazioni. La prima: «La città non è un luogo pacificato: la sua bellezza e il suo problema è che è un luogo in tensione. Se è pacifi-

cata, preoccupatevi». La seconda è sugli spazi dell'abitare: «Noi stiamo troppo bene. Vi sono case senza abitanti e abitanti senza casa. Le scuole chiudono alle 16 e gli *homeless* non hanno un tetto. Non è pazzesco pensare di ospitare chi non ha casa nelle scuole, la notte». Do.S.