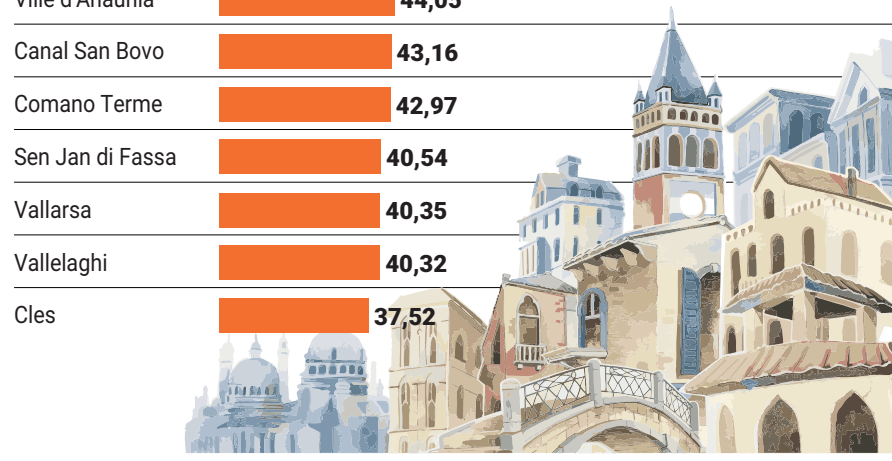
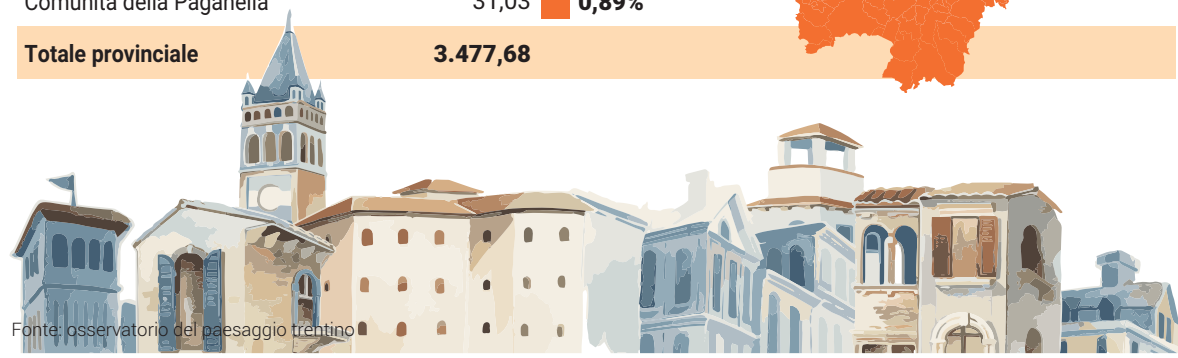
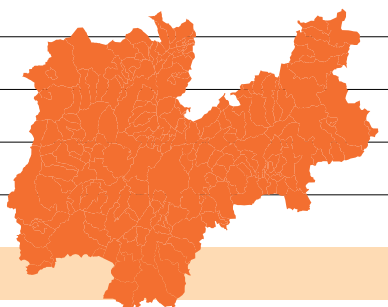


Primo piano

I Centri storici in cifre

Estensione dei centri storici Dati aggregati per Comunità di valle	Superficie dei Centri storici (ettari)	Incidenza sul totale provinciale %
Comunità della Vallagarina	576,39	16,57%
Comunità della Val di Non	505,91	14,55%
Comunità delle Giudicarie	425,73	12,24%
Comunità dell'Alta Valsugana e Bersntol	334,92	9,63%
Comunità Valsugana e Tesino	249,88	7,19%
Comunità dell'Alto Garda e Ledro	238,26	6,85%
Comunità della Valle di Sole	231,25	6,65%
Territorio Val d'Adige	166,87	4,80%
Comunità della Val di Fiemme	157,29	4,52%
Comunità Rotaliana-Konigsberg	109,31	3,14%
Comunità degli Altipiani Cimbri	97,58	2,81%
Comun General de Fascia	95,46	2,75%
Comunità di Primiero	93,07	2,68%
Comunità della Valle dei Laghi	86,73	2,49%
Comunità della Valle di Cembra	78,00	2,24%
Comunità della Paganella	31,03	0,89%
Totale provinciale	3.477,68	

Estensione dei centri storici In ettari, per città	
Trento	147,26
Rovereto	130,67
Arco	103,36
Pergine Valsugana	83,34
Mori	77,47
Predaia	71,89
Folgaria	65,60
Levico Terme	57,41
Avio	53,95
Ala	53,35
Borgo Valsugana	47,52
Brentonico	47,00
Ledro	46,50
Ville d'Anaunia	44,05
Canal San Bovo	43,16
Comano Terme	42,97
Sen Jan di Fassa	40,54
Vallarsa	40,35
Vallelaghi	40,32
Cles	37,52



Nei centri storici 70mila edifici: 42mila potenzialmente demolibili

Due su cinque sono vuoti. Il 90% degli immobili destinato a residenzialità

di **Tommaso Di Giannantonio**

Due su cinque sono vuoti, semi abbandonati, mentre tre su cinque sono potenzialmente demolibili. In totale sono oltre 70mila. Stiamo parlando degli edifici dei centri storici trentini, che finiranno al centro di una riforma nei prossimi mesi. L'assessore provinciale all'urbanistica Mattia Gottardi ha annunciato la volontà di favorire gli interventi di demoricostituzione (demolizione e ricostruzione) per rendere più appetibili i borghi, frenare lo spopolamento e rispondere al fabbisogno di alloggi. Già nel 2019, però, in un report l'Osservatorio del paesaggio trentino - costituito da rappresentanti della Provincia, di enti locali, ordini professionali, enti di ricerca, associazioni e categorie economiche - aveva suonato un campanello d'allarme sul «rischio diffuso di perdita della memoria storica rappresentata dagli insediamenti storici». E anziché ridurre i vincoli proponeva di introdurre una formula di «salvaguardia» dei borghi.

Stato di salute degli edifici

Tutti i dati sono contenuti nel report dell'Osservatorio dedicato proprio all'analisi dei processi di trasformazione e di gestione



Osservatorio paesaggio
C'è il rischio di una preoccupante prospettiva di radicale e incontrollata trasformazione dei centri storici trentini

urbanistica dei centri storici in Trentino». In provincia si contano 3.478 ettari classificati urbanisticamente come «centro storico», cioè lo 0,56% dell'intera superficie territoriale. Vallagarina (16,5%), Val di Non (14,5%) e Giudicarie (12,2%) sono le tre aree che contengono più ettari. Trento e Rovereto sono invece i due comuni con i centri storici più vasti. Complessivamente si stimano dai 70mila ai 93.500 edifici: il primo dato è ricavato dai Piani regolatori (ed è sottostimato), mentre il secondo corrisponde alle particelle «edificiali» calcolate su basate catastale. Nel report si fotografa anche lo stato di salute degli immobili attraverso un'indagine su un campione territoriale. In particolare è stato preso in esame il 57% della superficie dei centri storici, dove ricadono 38mila edifici. Dall'analisi è

emerso che il 5,2% del patrimonio immobiliare (quasi 2mila edifici) si trova «in condizioni rilevanti di degrado». Mentre quasi il 40% delle 83mila unità immobiliari dislocate all'interno degli stessi edifici risulta «non occupato», «con punte particolarmente elevate nelle località turistiche - dove è significativo il fenomeno delle seconde case - e nelle zone della provincia interessate da fenomeni di marginalità e abbandono».

Rimanendo nell'ambito dell'indagine sul campione territoriale, vale la pena citare un altro dato. Quasi tutti gli edifici, nove su dieci (il 90,4%), sono destinati alla residenzialità. E tra questi immobili quasi uno su tre (il 30,6%) è stato costruito o ricostruito dopo il 1946. Nella maggior parte dei casi (il 76%) è stata utilizzata la muratura come tecnica costruttiva.

Tre edifici su 5 demolibili

Il report si sofferma anche sulle questioni di cui si dibatte in questi giorni. Ad esempio l'assessore Mattia Gottardi sottolineava la necessità di una riclassificazione degli edifici. In effetti, negli ultimi dieci anni, cioè da quando sono state introdotte norme più trasformatrice (ossia più impattanti), solo l'11% dei Piani regolatori (Prg) ha visto «un'organica azione di verifica dei propri contenuti generali

relativi alla classificazione degli edifici». Attenzione però. Già a partire dagli anni Novanta - si sottolinea nel rapporto - si è assistito ad «un progressivo ri-orientamento dei Piani regolatori verso una gestione più trasformativa del patrimonio edilizio storico». Oggi, alla luce dell'analisi dei Prg attualmente in vigore, il 63% degli edifici è potenzialmente demolibile, con punte che superano il 70-80% del patrimonio nei territori Altipiani Cimbri, Val d'Adige, Valsugana e Tesino e Val di Sole.

Oltre 280 demolizioni in 4 anni

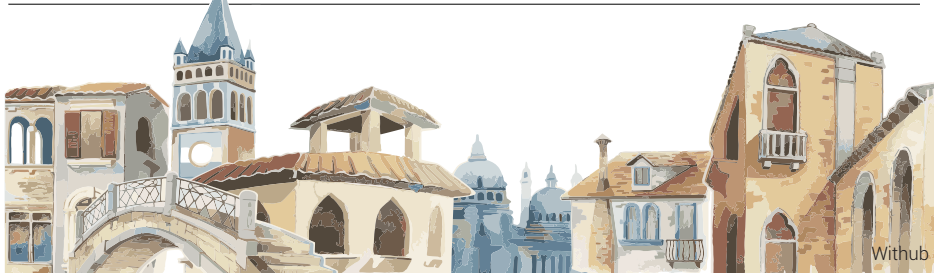
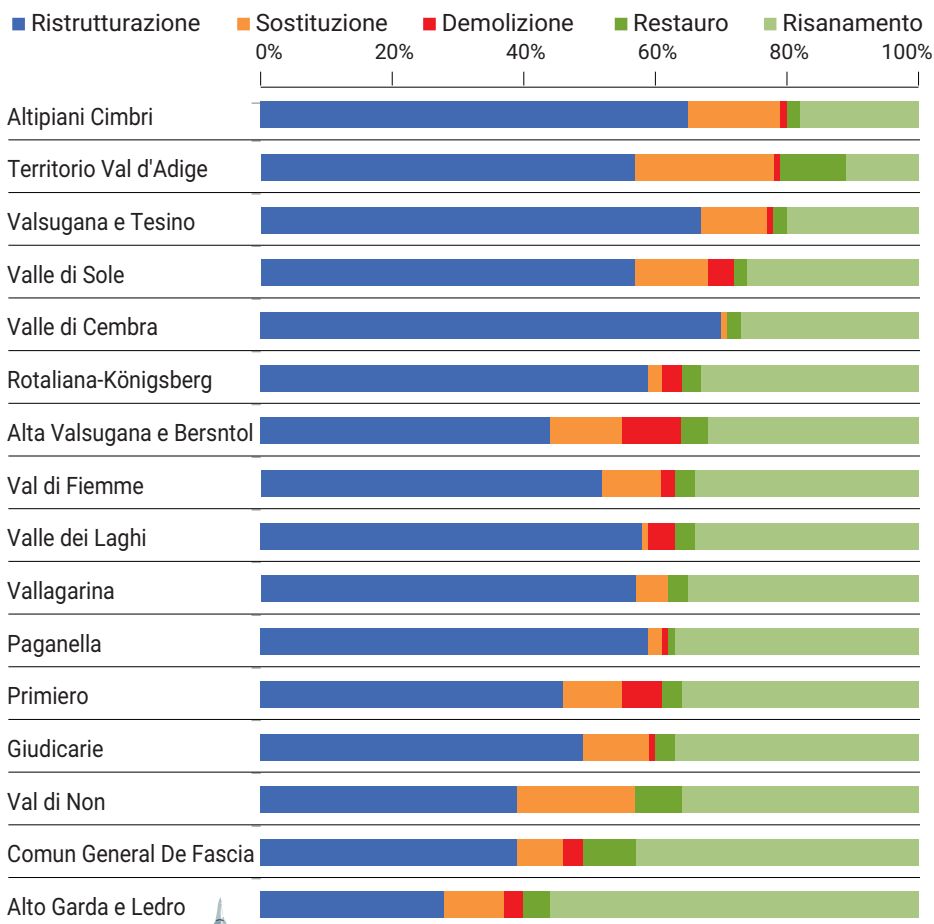
Nel report si fa il punto anche sui pareri delle Commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio (Cpc) delle Comunità di valle, che dal 2014 sono state incaricate di valutare le ristrutturazioni più trasformatrice. Ecco dal 2014 al 2018 sono stati emessi 511 pareri favorevoli. Oltre la metà (286) ha riguardato proprio interventi di demolizione e ricostruzione, di cui 234 con nuovi caratteri architettonici e/o volumetrici. Altri 128 pareri hanno interessato le sopraelevazioni, mentre i restanti 97 istanze di deroga agli strumenti urbanistici motivati dal pubblico interesse o da ragioni statiche. Il ricorso a pratiche fortemente trasformatrice o derogatorie è concentrato soprattutto in alcune aree: Val di Sole, Val d'Adige,

Rotaliana-Königsberg, Comune general de Fascia, Paganella, Giudicarie e val di Fiemme.

La proposta

In conclusione l'Osservatorio proponeva alcune linee di azione sui centri storici, che non vanno nella direzione della proposta di Gottardi, anzi. Si segnala innanzitutto un disallineamento tra i piani urbanistici e le leggi introdotte negli ultimi dieci anni. Le varianti normative hanno introdotto «una serie puntuale di provvedimenti di carattere derogatorio che hanno generato la perdita di coerenza nell'impianto dei Piani regolatori comunali». Tutto ciò mette in luce «una preoccupante prospettiva di radicale e incontrollata trasformazione dei centri storici trentini». «Tale trasformazione, oggi urbanisticamente possibile - si conclude - pare potenzialmente in grado di compromettere i caratteri di pregio dei nostri centri storici con conseguenti gravi danni per l'identità dei luoghi, per la memoria collettiva e per l'attrattiva turistica del nostro territorio». Invece di agevolare le ristrutturazioni, si suggerisce di introdurre una «forma di salvaguardia temporanea», che «subordini l'accesso agli interventi più trasformativi a una revisione dei Piani regolatori».

Composizione per categorie di intervento edilizio



Capoluogo Il centro storico di Trento



Giunta L'assessore all'urbanistica Gottardi (a destra) con il governatore Fugatti e l'assessore Spinelli © Marco Loss

Intervista al presidente dell'Ordine degli Architetti



L'analisi Marco Piccolroaz, presidente dell'Ordine degli Architetti

«Rigenerazione urbana, tema condivisibile Tenere in equilibrio committenza e tutela»

Piccolroaz: «La priorità è riportare i servizi»

Per rivitalizzare i centri storici la via maestra non è necessariamente la demolicostruzione degli edifici. Sicuramente «bisogna rendere più appetibili gli interventi di recupero», ma non è solo una questione di agevolazioni. «È fondamentale lavorare sulla riattivazione dei centri storici: ci sono molti edifici che aspettano di essere recuperati, ma i proprietari decidono di non intervenire perché nei paesi mancano i servizi», sostiene Marco Piccolroaz, presidente dell'Ordine degli architetti della provincia di Trento.

È auspicabile una riforma degli interventi di recupero degli immobili dei centri storici?

«Il tema è centrale e ricade all'interno di un ragionamento che riguarda sia il risparmio del consumo di suolo sia il fabbisogno abitativo. Già nel 2015 l'allora assessore Daldoss aveva messo sul piatto una serie di norme che avevano l'obiettivo di incentivare gli interventi nei centri storici. Tuttavia, per una serie di motivi contingenti, quelle norme non sono state sufficienti. I centri storici trentini presentano anche edifici realizzati negli anni Sessanta che non rappresentano un valore testimoniale tale da non giustificare un intervento impattante. Ma ci sono anche tanti altri edifici che raccontano invece la nostra storia attraverso la loro presenza fisica. Su questo bisogna assolutamente confrontarsi nel tentativo di fare un ulteriore passo per rendere i nuclei antichi più appetibili agli interventi di recupero».

Quali sono i limiti della legge 15 del 2015 dell'ex assessore Daldoss?

«Ci sono tanti edifici senza valore e altri che raccontano invece la nostra storia attraverso la loro presenza fisica»

«Faccio alcuni esempi. Si permette di alzare la copertura fino a 1 metro per rendere abitabili i sottotetti, ma la norma non è collegata ad altri vincoli e in certe occasioni non genera l'effetto sperato. Ancora, si permette di aumentare la superficie netta del 20%, ma poi nel concreto questa possibilità si scontra con gli spazi limitati dei centri storici».

La via maestra è la demolicostruzione?

«In linea generale condivido l'esigenza di lavorare sulla rigenerazione urbana, ma bisogna lavorare anche sulla riattivazione dei centri storici. Ci sono molti edifici che aspettano di essere recuperati, ma non sono appetibili perché nei paesi mancano i servizi. Non ridurrei la discussione alla demolicostruzione. Il vero tema è dotare i centri storici di servizi: dal posto auto all'esercizio commerciale, fino ai multiservizi».

L'assessore Gottardi spinge sulla demolicostruzione perché sarebbe l'unico modo per rispondere alle nuove esigenze abitative. È così?

«Qui si gioca uno scontro tra esigenze della committenza ed esigenze di tutela. Generalmente il proprietario tende a privilegiare un maggiore comfort abitativo e la demolicostruzione permette di rispondere a questo bisogno. Anche per le imprese è più

comodo realizzare il nuovo piuttosto che lavorare sul vecchio. Capisco la sollecitazione che arriva dalla Provincia, però non dobbiamo dimenticarci che i centri storici sono luoghi che raccontano la nostra storia. La questione va affrontata in maniera laica, senza estremismi, né da una parte né dall'altra».

Uno dei temi posti è quello della riclassificazione degli edifici. In cosa consiste? Se ne sente davvero il bisogno?

«I Piani regolatori generali (Prg) sono dotati di strumenti di lettura degli edifici del centro storico. Ogni edificio è classificato secondo una precisa categoria, che indica il tipo di intervento ammissibile. La schedatura viene redatta da tecnici esterni e poi condivisa con l'amministrazione comunale. Molti Comuni hanno effettivamente una schedatura datata».

Il presidente del Consiglio delle autonomie locali (Cal), Paride Gianmoena, ha segnalato alcuni vincoli stringenti sul risanamento conservativo, che non permette di aprire nuovi fori e quindi inserire nuove finestre, spesso necessarie per rendere abitabili gli spazi. In questo senso ha auspicato un maggiore margine di manovra ai Comuni per permettere di valutare caso per caso. Condivide questa impostazione?

«In assoluto la norma generale del risanamento non lo consente, ma il pianificatore comunale, quando affronta una revisione del piano regolatore, può introdurre eccezioni. Rimane comunque il fatto che in linea generale gli edifici classificati come risanamento conservativo presentano dei caratteri che devono essere conservati. La sfida è trovare il giusto compromesso».