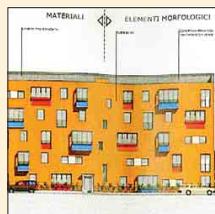


URBANISTICA

La crisi congela il tentativo di creare un mix tra residenze e agricoltura



Previsti circa 400 alloggi, il 60% delle aree cedute al Comune per servizi

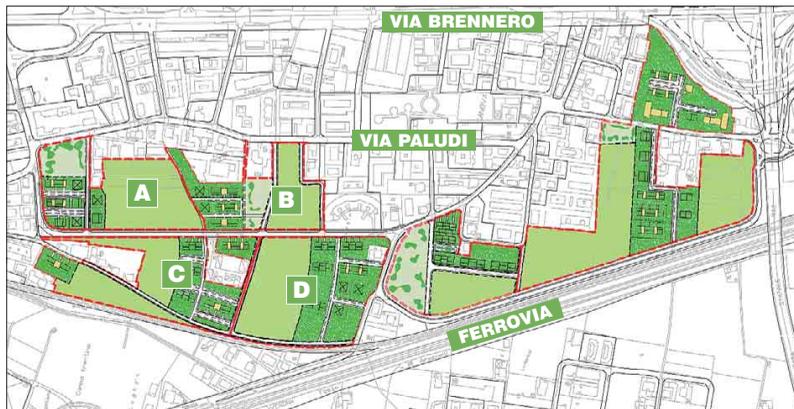
Di sviluppo edilizio a Canova ovest si parla da un quarto di secolo. Già il piano regolatore del 1989 lo prevedeva, poi ribadito nel 1994. E all'epoca i volumi in gioco erano più del doppio rispetto ad oggi: 400mila metri cubi per un totale di un migliaio di alloggi. Con il piano Busquets del 2001 la colata di cemento è stata

radicalmente ridimensionata lasciando spazio anche al verde agricolo. I parametri approvati parlano di una superficie interessata di 179.476 metri quadri, divisa in sei comparti, su cui si potrà costruire un volume massimo di 136.000 metri cubi, che tolti gli spazi per la scuola media, la materna e per il commercio fanno

ipotizzare la possibilità di realizzare circa 400 alloggi. La superficie da cedere al Comune per servizi pubblici e per il verde agricolo ammonta a 98.504 metri quadri, cioè circa il 60%. Gli edifici potranno essere alti al massimo 16 metri e mezzo, che su un terzo della superficie potranno arrivare anche a 19 e mezzo.

Il sogno di Canova finisce all'asta

Il 40% dei terreni del progetto Busquets sono ipotecati o pignorati



La mappa dei sei comparti del Progetto speciale Canova con case e verde agricolo. Nella foto a sinistra uno striscione di protesta appeso dai residenti sulla recinzione del vecchio campo da calcio di via Paludi, abbandonato

FRANCO GOTTARDI

f.gottardi@ladige.it

«Voglio far convivere un pezzo di città con l'agricoltura». Era il 2001 e Joan Busquets, l'architetto catalano «padre» della variante generale al Piano regolatore cittadino, aveva convinto l'amministrazione (l'attuale sindaco Andreatta era all'epoca assessore all'urbanistica) a scommettere sul connubio tra cemento e verde a Canova. Nasceva il «Progetto speciale 2.5 Canova di Gardolo», diciotto ettari divisi in sei comparti dove realizzare palazzine abitative alte fino a cinque piani inframezzate da spazi verdi, ceduti dai privati al pubblico, dove fare parchi o agricoltura «sociale», ad esempio orti urbani, o comunque una tipologia di coltivazioni compatibile con le residenze. A distanza di tredici anni quei diciotto ettari sono una distesa incolta e desolante. Il progetto non è decollato. All'inizio per problemi legati all'assetto proprietario e all'eccessiva frammentazione, poi per la profonda crisi che

Il 5 maggio in Tribunale in vendita quasi 5 dei 18 ettari complessivi. Bloccata anche la zona della nuova scuola media

ha investito il comparto immobiliare scoraggiando e in qualche caso impedendo agli imprenditori che si erano accaparrati i terreni di proseguire. L'ultimo chiaro segnale è la messa in liquidazione della B&B Canova srl, società degli altoatesini Robert Oberrauch e Antonio Tarascio collegata al gigante dei fondi immobiliari Babcock & Brown. L'impresa è proprietaria di quasi cinque ettari, corrispondenti alla quasi totalità dei comparti b e c del progetto speciale dove era prevista la realizzazione di oltre 120 alloggi, un quarto del totale immaginato nella nuova Canova. Il prossimo 5 maggio il tribunale metterà all'asta i terreni, sepa-

rati in due lotti, uno in vendita a 5.049.000 euro e l'altro a 3.720.000. Nel rapporto di valutazione dei beni, pignorati già due anni fa, commissionato dal giudice Anna Mantovani e firmato dal geometra Maurizio Michelin, si trova la conferma dei problemi di mercato che hanno congelato le iniziative: «Il mercato immobiliare a Trento e dintorni - si legge - è caratterizzato da scarso interesse imprenditoriale, attività in forte stallo, vendite rallentate e possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente». Nel caso della B&B Canova i terreni sono stati pignorati dalla banca creditrice, la Cassa di risparmio di Bolzano. Per questi due lotti la proprietà aveva presentato, cinque anni fa, delle ipotesi progettuali che erano state all'epoca apprezzate dal Comune. Poi però la crisi si è fatta più profonda e le prospettive nere hanno impedito di formalizzare quelle idee in un piano di lottizzazione vero e proprio.

Chi un piano lo aveva presentato e se l'era visto approvare è la Baldo Costruzioni, proprietaria dei terreni del comparto all'interno del quale è prevista

L'unica lottizzazione che ha la possibilità di partire è quella che prevede di realizzare un hard discount

anche la realizzazione di una nuova scuola media. Era pronto anche il progetto della scuola e l'operazione stava per partire, ma anche in questo caso la crisi immobiliare è stata più rapida. La convenzione col Comune non è mai stata sottoscritta, anche perché le aree erano già ipotecate dai creditori, e nel luglio scorso la società è stata sciolta e messa in liquidazione, con nomina di Sergio Dalle Nogare, titolare al 51%, come liquidatore. In questo caso il dialogo col Comune non è del tutto interrotto, ma riuscire comunque a partire per un'impresa del genere non sarà facile. Anche una buona parte delle proprie-

tà del comparto f, il maggiore del progetto speciale con i suoi cinque ettari e mezzo posti nella zona sud, verso la tangenziale, sono riconducibili all'imprenditore del mattone Sergio Dalle Nogare, tramite la società Colibri. In questo caso però, a parte qualche approccio informale, di progetti sul tavolo di palazzo Thun non ne sono mai arrivati.

Lo stesso dicasi per il comparto d, quello centrale, i cui terreni sono nelle mani di tre o quattro proprietari storici dopo che l'impresa che ci aveva messo su gli occhi, firmando un preliminare di acquisto, è fallita. Insomma, dei 18 ettari in ballo solo poco più di uno e mezzo è oggi nelle condizioni di essere realizzato. E gran parte del comparto a, quello che comprende l'ex campo da calcio, il più vicino al centro abitato posto all'incrocio tra via Paludi e via Soprasasso. In questo caso il piano guida è stato approvato. Si farà un hard discount a piano terra con alloggi a quelli superiori e, nella parte ceduta al Comune, verranno realizzate una rotatoria, un parcheggio e un piccolo parco giochi.



Terreni in stato di abbandono in via Giarette

IL COMUNE

Antonella Mosna: «Il campo di via Paludi abbandonato ferita aperta»

Biasioli: «Parametri da rivedere»

Il nuovo piano regolatore sarà l'occasione anche per aggiustare il tiro su Canova. Ma non ci sarà uno stravolgimento dell'impostazione e verrà confermata l'idea di realizzare a est della ferrovia un quartiere cuscinetto

caratterizzato da un mix di residenze e verde agricolo ad utilizzo pubblico. «Io l'impostazione la vedo bene - conferma l'assessore all'urbanistica Paolo Biasioli - anche se qualcosa potrà essere rivisto. Si potrà ragionare sugli indici. Forse

prevedere la cessione di 10 dei 18 ettari complessivi al pubblico ha inciso e messo in difficoltà le imprese». Biasioli attribuisce il mancato decollo del progetto Busquets alla pesante crisi. «I prezzi di acquisto dei terreni negli anni in cui il progetto è stato pensato sono molto diversi dagli attuali, è cambiato il mondo» commenta. Si rammarica, l'assessore, soprattutto per la mancata realizzazione del comparto e, quello comprendente la scuola media e la piazza, che se fosse andato avanti avrebbe potuto essere una sorta di volano per tutto il resto. «Il piano era già approvato, peccato perché chiaramente con una scuola e dei servizi pubblici l'appel per la vendita futura degli alloggi privati avrebbe potuto essere molto maggiore» spiega l'assessore. Anche la decisione se attendere che il liquidatore o i futuri proprietari vadano avanti o spostare subito la scuola

altrove, magari ai Solteri, verrà presa nell'ambito del nuovo Prg. «Ci rianteremo - dice Biasioli - anche se quell'area sarebbe a disposizione senza spendere nulla mentre altrove, anche ai Solteri sul terreno di Trentino Trasporti spa, dovremmo metter mano al portafoglio». L'ipotesi Solteri per la verità non dispiace ad Antonella Mosna, presidente della commissione territorio della circoscrizione di Gardolo. «Bisognerà parlarne con la commissione centro storico ma la zona di Trento Nord ne ha bisogno». Meno urgente il discorso della scuola materna, anch'essa prevista del progetto Canova ma che potrà attendere grazie all'ampliamento di quelle di via Paludi e Roncafort. Quello che ora Mosna attende con impazienza è l'avvio dei lavori nella zona del vecchio campo sportivo di via Paludi. «Quella per gli abitanti di Gardolo è una ferita aperta. È rimasto troppo a lungo in stato di abbandono». F.G.