

URBANISTICA

La grande area intonsa sarà battuta in tribunale per 2,5 milioni di euro

LIZZANELLA

Fino a poco tempo fa c'erano scheletri industriali di un passato manifatturiero che ha fatto la storia della città ed ora, un poco alla volta, sono sorti edifici, negozi, spazi verdi. Dopo l'apertura della bretella Ai Fiori e il declassamento di via Abetone a strada comunale Lizzanella è stata reinventata con nuovi insediamenti e un riordino urbanistico dovuto ad accordi tra Comune e privati che ha decisamente rilanciato il quartiere.



IL RECORD

Rovereto può vantare un record: l'edificio più alto d'Italia con nove piani per 29 metri interamente costruito in legno al posto dei fatiscenti capannoni dell'ex Marangoni a Lizzanella. Il complesso, progettato dalla Rovim, comprende anche un palazzo di 5 piani. Entrambi saranno immersi in 5mila metri quadrati di verde pubblico con annessa area giochi. È il risultato di un processo virtuoso di rigenerazione urbana.



L'ultima "macchia" verde è in vendita

*Nuovo look per Lizzanella
All'asta 1,7 ettari edificabili*

NICOLA GUARNIERI

n.guarnieri@ladige.it

Di terreni edificabili, in una città che si è riempita a dismisura negli ultimi anni, ne sono rimasti davvero pochi. Quando se ne trovano in vendita, di conseguenza, il prezzo lievita. Ecco giustificata la base d'asta per un lotto appetibilissimo tra Lizzana e Lizzanella, tra la bretella Ai Fiori e via Abetone: 2,5 milioni di euro. Tanti soldi, penserà qualcuno, ma l'area è importante visto che arriva a sfiorare i 17 mila metri quadrati e, soprattutto, non è occupata da edifici e dunque non presuppone un ulteriore esborso per bonifica e rimozione di materiale da discarica.

Quell'appezzamento da sogno, dunque, sarà battuto all'asta il 4 novembre per un prezzo base, come detto, di mezzo milione di euro in meno rispetto a un anno fa e rilanci da 50 mila euro al colpo. Ovviamente alcuni vincoli ci sono e sono legati tanto al Prg del Comune quanto ad accordi pregressi tra la proprietà fallita e palazzo Pretorio. Tradotto significa che si potrà costruire «solo» su 9.070 metri qua-

drati (ma con cubature ammesse fino a 30 mila metri) mentre 8.000 metri dovranno diventare di pubblica utilità con 5.400 di parco e il resto di viabilità interna e parcheggi.

L'area in questione è figlia del fallimento Fir srl, la società «Finanziaria immobiliare roveretana» di Gianfranco Pedri e soci. Il terreno, invece, è quello ai Fiori in località Cesura, recintato da muri a secco e compreso tra la bretella, via alla Roggia e via Abetone, tra Lizzanella e Lizzana insomma.

Una decina di anni fa era stato approvato il progetto di insediamento urbanistico con il placet delle due circoscrizioni interessate. Come detto, al di là delle case l'imprenditore si sarebbe impegnato a regalare giardini e un posteggio per tutti da una quarantina di posti. Per quanto riguarda le abitazioni, invece, si parlava di 140 appartamenti tra 45 e 60 metri quadrati, suddivisi in tre blocchi e inseriti in palazzine di cinque piani con altri due interrati per i garage. Insomma, tanta roba che è rimasta nel cassetto per varie vicissitudini, l'ultima il fallimento della società di Pedri. Il sito, comunque, può far gola nonostante



il prezzo.

L'asta, come detto, parte da 2,5 milioni anche se il valore di mercato certificato è di 4,4, quasi il doppio dunque.

Con le magre del periodo, chiaramente, è difficile ipotizzare che ci sarà la coda di potenziali acquirenti anche se, negli ultimi tempi, i magnati dell'edilizia non sono certo mancati a Rovereto e le riconversioni di cadaveri industriali come l'ex Marangoni Meccanica e la Favorita lo dimostrano. Ma se a questo si aggiunge che

aree edificabili «vergini» non ne esistono praticamente più si potrebbe per contro ipotizzare una corsa all'acquisto. Staremo a vedere. Certo è che, piazzato il boccone ghiotto della Cesura ai Fiori, quei 17 mila metri quadrati di prato incolto dove potrebbe nascere un nuovo quartiere nella parte Sud della città, Lizzanella apparirebbe come un nuovo paese, completamente diverso da quanto siamo abituati a vedere. Tantopiù che la bretella attesa per anni (e inaugurata solo cinque anni fa) ha concesso la possibilità

Polmone solitario

Sono pochi i terreni edificabili in una città che si è riempita a dismisura negli ultimi anni. Quando se ne trovano in vendita, di conseguenza, il prezzo lievita. Ecco giustificata la base d'asta per un lotto tra Lizzana e Lizzanella, tra la bretella Ai Fiori e via Abetone: 2,5 milioni di euro. L'area è importante, arriva a 17 mila metri quadrati, e non è occupata da edifici e dunque non presuppone un esborso per bonifica e rimozione di materiale da discarica.

di ricucire il quartiere. Lizzanella, insomma, sta rinascendo ed è il rione che, rispetto agli altri, ha davvero cambiato connotati. E molto velocemente, con una collaborazione preziosa tra privati e Comune. Negli ultimi tempi sono cresciuti esercizi commerciali e sta per essere ultimato il condominio in legno più alto d'Italia ma rimane ancora quella «macchia» verde alle Cesure. In attesa, ovviamente, di un compratore in grado di completare gli insediamenti urbanistici.