

Primo piano

Ex Michelin | A dieci anni dall'inaugurazione del quartiere progettato da Renzo Piano, bene Muse, Buc e catene di ristorazione, male il residenziale

Le Albere sono un successo ma gli investitori hanno perso tutto

Azzerato il fondo immobiliare Clesio, Isa & c. in rosso di 80 milioni, debiti a 180

di **Francesco Terreri**

A dieci anni dall'inaugurazione - era l'8 luglio 2013 - Le Albere, il complesso sorto nell'area ex Michelin su progetto di **Renzo Piano**, si è rivelato un quartiere di successo, con i suoi gioielli culturali e architettonici Muse e Biblioteca d'ateneo, il suo parco, ormai il più frequentato della città, i giovani, i turisti, gli uffici di grandi e piccole imprese. Gli investitori nel più grande progetto immobiliare di sempre a Trento, invece, hanno perso tutto. Il fondo **Clesio**, gestito da **Castello sgr** e sottoscritto da investitori locali del calibro di **Isa**, **Fondazione Caritro**, **Itas**, **Dolomiti Energia**, ha ancora immobili e altre attività in carico per 177 milioni di euro. I debiti però ammontano a 179 milioni: vuol dire che il valore netto del fondo è negativo per 2 milioni. Questo al giugno 2022, ultimo dato disponibile. Ora il rosso è ancora più pesante. In sostanza, le quote sottoscritte inizialmente per 80 milioni si sono più che azzerate. Nel 2007 **Iniziativa Urbane**, la società di investitori locali che nove anni prima aveva comprato l'area ex Michelin per l'equivalente di 25 milioni di euro, conferisce il terreno al fondo Clesio per 110 milioni, più del quadruplo. All'epoca non solo il fondo, ma anche la società di gestione Castello sgr era in mano agli operatori locali, mentre poi è passata sotto il controllo del fondo Usa **Oaktree** e ora - proprio ieri c'è stato il closing dell'operazione da 60 milioni - del gruppo italiano **Anima** (Banco Bpm, Poste e altri). Castello ha fondi gestiti per 3,8 miliardi. I quotisti di Clesio comprendono **Isa**, la finanziaria controllata dagli enti ecclesiastici trentini, che detiene 510 quote del fondo su 1.600 per un valore iniziale di oltre 25 milioni, **Fondazione Caritro**, che ha sottoscritto 336 quote per un valore originario di 16,4 milioni, **Dolomiti Energia**, all'epoca Trentino Servizi, 322 quote pari a 15,7 milioni, **Itas**, la compagnia assicurativa regionale, 186 quote pari a 9 milioni. Tra i quotisti minori ci sono **Mediocredito Trentino Alto**



Riqualificazione urbana Il quartiere delle Albere è stato inaugurato nel 2013 al termine di un processo di rigenerazione di un'ex area industriale © Foto di Federico Nardelli

Adige, Ucs cioè la finanziaria di **Confcommercio Trentino**, la **Federazione Trentina della Cooperazione**. Il valore di tutte queste quote oggi è azzerato, come emerge dalla lettura dei bilanci 2022 di queste società. Eppure all'inizio si parlava di un progetto da 450 milioni e di rendimenti annui del 7 o del 10%. Gli acquisti pubblici hanno senza dubbio funzionato. Il Muse e poi la Buc, la Biblioteca universitaria centrale, hanno portato nelle casse degli investitori più di 100 milioni. Alcuni dei soci, Itas e Isa, hanno realizzato

nell'area le loro nuove e grandi sedi. A inizio anno è stato inaugurato l'**Itas Forum**, struttura per eventi con un auditorium da 250 posti. Poi ci sono gli uffici, occupati, dicono a Castello sgr, al 65%, i negozi e il commerciale, occupati al 75%. Ristoranti come la steak house **Old Wild West** e recenti **Shi's**, **sushi**, e **Pizzikotto**, tutti in capo a **Cigierre**, il colosso della ristorazione controllato dal fondo britannico **Bc Partners**. Ci sono due filiali bancarie, **Fideuram** del gruppo **Intesa Sanpaolo** e **CheBanca!** del gruppo **Mediobanca**. Ha aperto il supermercato **Conad**, in capo alla



Il nuovo quartiere Spazi occupati e non

trentina **Dao**, e altri negozi e locali. L'albergo della catena spagnola **Nh Hotel** fa capo ad un altro fondo di Castello, il fondo **Star**. Tutte queste attività sono però in affitto. Come sono in affitto gran parte degli appartamenti realizzati nel quartiere. Le Albere conta 300 alloggi, alcuni di gran pregio, attici che costano più di un milione, tutti costruiti con criteri green, anche se di qualche anno fa. I prezzi di vendita sono rimasti sempre elevati, fra 3.500 e 4.200 euro al metro quadro nella fase più recente, così come le spese condominiali per i numerosi servizi

L'intervista | L'ex commissario di Forza Italia è proprietario di una casa. «Solo alcuni problemi di manutenzione»

Perego: «Qui dal 2016, si vive benissimo»

Ex commissario di Forza Italia in Trentino, oggi passato in Coraggio Italia, **Maurizio Perego**, avvocato di professione, abita alle Albere dagli albori praticamente. Si trasferì con la famiglia in uno dei 300 appartamenti nel 2016, tre anni dopo l'inaugurazione del quartiere disegnato da **Renzo Piano**. Prima abitava a Povo, sulla collina est della città, «diventata ormai un dormitorio». In questi anni ha visto tutte le trasformazioni del rione verde della città. «Oggi - dice - il quartiere è un polmone importante per i ragazzi e gli studenti universitari». E dal punto di vista commerciale, sostiene, si è raggiunto un equilibrio: «Si è capito che le attività che vanno sono quelle legate alla ristorazione».

Perché decise di trasferirsi alle Albere?
«Fu una scelta dettata da un fatto personale, ma ero anche stufo di



Famiglia Maurizio Perego con la figlia al parco

abitare sulla collina est, che ormai è diventata un dormitorio. Mentre alle Albere c'è vita. La svolta è arrivata con la Buc, con gli studenti universitari».

Negli anni passati molte attività economiche hanno chiuso i battenti. Ora qual è la situazione?
«Negli ultimi anni abbiamo assistito ad un ricambio importante. Piano piano si è capito che il tipo di attività che va in questo quartiere è legato al settore della ristorazione».

Come si vive invece negli appartamenti?
«Benissimo, gli appartamenti sono molto spaziosi e ariosi. Però i trentini non perdoneranno mai Renzo Piano per aver fatto i bagni senza finestre (ride). Ci sono anche altre cose che si sarebbero potute fare meglio: le terrazze sono senza coperture e le camere senza infissi».

Quali sono i punti di forza del quartiere?

«In 5 minuti a piedi sei in centro storico e ci sono tutti i servizi che servono. Per non parlare del parco, che lo rende un quartiere nordeuropeo».

I punti deboli?
«Ci sono ancora margini di miglioramento, soprattutto dal punto di vista della manutenzione: dalla pulizia delle vetrate ai marciapiedi. Sono convinto, però, che se il fondo Clesio avesse il coraggio di abbassare i prezzi del 10% ci sarebbero anche meno appartamenti vuoti».

Quale potrebbe essere un'evoluzione del quartiere?
«Oggi il quartiere è un polmone importante per ragazzi e universitari. Ci sono anche tanti ragazzi stranieri, ma non ho mai visto un atto di intolleranza. Manca il coraggio di sviluppare la movida trentina sugli argini dell'Adige».



© RIPRODUZIONE RISERVATA