

## «Le Albere, un successo urbanistico»

*Dellai: «Area sottratta al rischio degrado». Isa e Mediocredito nel business dei debiti*

### Il nuovo quartiere dieci anni dopo

L'ex sindaco: «Qualità e aggregazione grazie alla regia pubblica». Intanto banche e finanziarie trentine acquistano 59 milioni del debito del fondo Clesio

di **Francesco Terreri**

**G**li investitori nel fondo immobiliare **Clesio**, proprietario del quartiere Le Albere, **Isa**, **Fondazione Caritro**, **Itas**, **Dolomiti Energia**, sono in una impasse. Hanno ancora in carico immobili per 177 milioni di euro e un debito che sfiora i 180 milioni (*Il T* di ieri). Come comunica **Castello sgr**, la società di gestione del fondo - e di altri fondi per ben 3,8 miliardi - appena passata di mano dagli statunitensi di **Oaktree** al gruppo **Anima** di **Banco Bpm** e **Poste Italiane**, è occupato l'80% degli appartamenti del quartiere, il 75% di negozi e locali, il 65% del direzionale, cioè degli uffici. Il grosso delle famiglie, degli studenti, dei commercianti, delle imprese sono però in affitto. Per vendere gli immobili rimasti, il fondo dovrebbe abbassare i prezzi. Se non li vende, il valore di alloggi e negozi cala. Alla fine c'è il rischio che, oltre agli 80 milioni sottoscritti dai quotisti del fondo

e ormai azzerati, abbiano perdite anche i creditori, a partire da **Banco Bpm**, e di nuovo gli stessi soci, che hanno prestato oltre 12 milioni nell'ambito delle recenti ristrutturazioni delle scadenze dei debiti del fondo. Chi potrebbe uscirne recuperando qualcosa è invece **Oneosix**, la società di Verona che vede tra i soci principali **Isa**, **Mediocredito Trentino Alto Adige** e **F.Ili Poli**, la holding del gruppo commerciale, specializzata proprio nella gestione di crediti deteriorati. Oneosix nel 2020 ha acquistato quasi 59 milioni del debito di Clesio, le quote in capo a **Unicredit** e **Volksbank**, classificati come «inadempienze probabili». La società nel frattempo ha accresciuto i volumi di crediti in gestione a 195 milioni a fine 2022. Se la partita finanziaria resta difficile, il quartiere ha avuto il suo successo sociale (*Il T* di ieri). Il promotore di tutta l'operazione ex Michelin, l'ex presidente della Provincia, al tempo sindaco di Trento, **Lorenzo Dellai**, rivendica il



risultato urbanistico e sociale del progetto. «Farei prevalere l'orgoglio e la soddisfazione per il fatto che la città negli anni novanta seppe affrontare un momento difficile, con la chiusura della fabbrica Michelin, evitando che quell'area divenisse un luogo di degrado o in mano alla speculazione e trasformandola in un quartiere di grande qualità urbanistica e architettonica».

### Come venne fuori l'idea di un progetto pubblico-privato nell'area ex Michelin?

«Nel 1997 la Michelin chiude. Era una fabbrica importante, luogo di grandi aggregazioni sindacali e sociali. In questi casi non è infrequente che dopo la chiusura l'area diventi un luogo di degrado o di speculazione. In Comune all'epoca abbiamo fatto una scelta di coraggio. Abbiamo dato incarico alla Sit (la

### Il quartiere

Sul piano sociale Le Albere si sono rivelate un luogo di aggregazione  
 © Foto Nardelli

municipalizzata oggi Dolomiti Energia ndr) guidata da **Marco Giovannini** di andare dalla Michelin e proporre l'acquisizione dell'area. Abbiamo messo insieme nella società Iniziative Urbane soggetti pubblici e privati, fu approvata la variante al Piano regolatore, poi si affidò l'incarico della progettazione a **Renzo Piano**».

### Qual è la sua valutazione sul quartiere che è stato realizzato?

«È stato un tentativo riuscito di regia pubblica, non in base ad astratte regole ma come processi reali. Una riqualificazione a vantaggio della città. Immaginiamo come avrebbe potuto essere l'area senza questo progetto. Oggi la qualità del costruito e degli spazi liberi ne fa un luogo di aggregazione, con funzioni importanti pubbliche e private, dal Museo alla Biblioteca universitaria».

### Dal punto di vista economico-finanziario però i conti sono in rosso.

«Nel 2007 tutta la partita è passata a società e fondi immobiliari, non ho elementi per valutare le dinamiche finanziarie. Certo negli anni successivi ci sono state grandi difficoltà nel mercato immobiliare. Nel complesso però mi sembra che il risultato sia stato raggiunto».