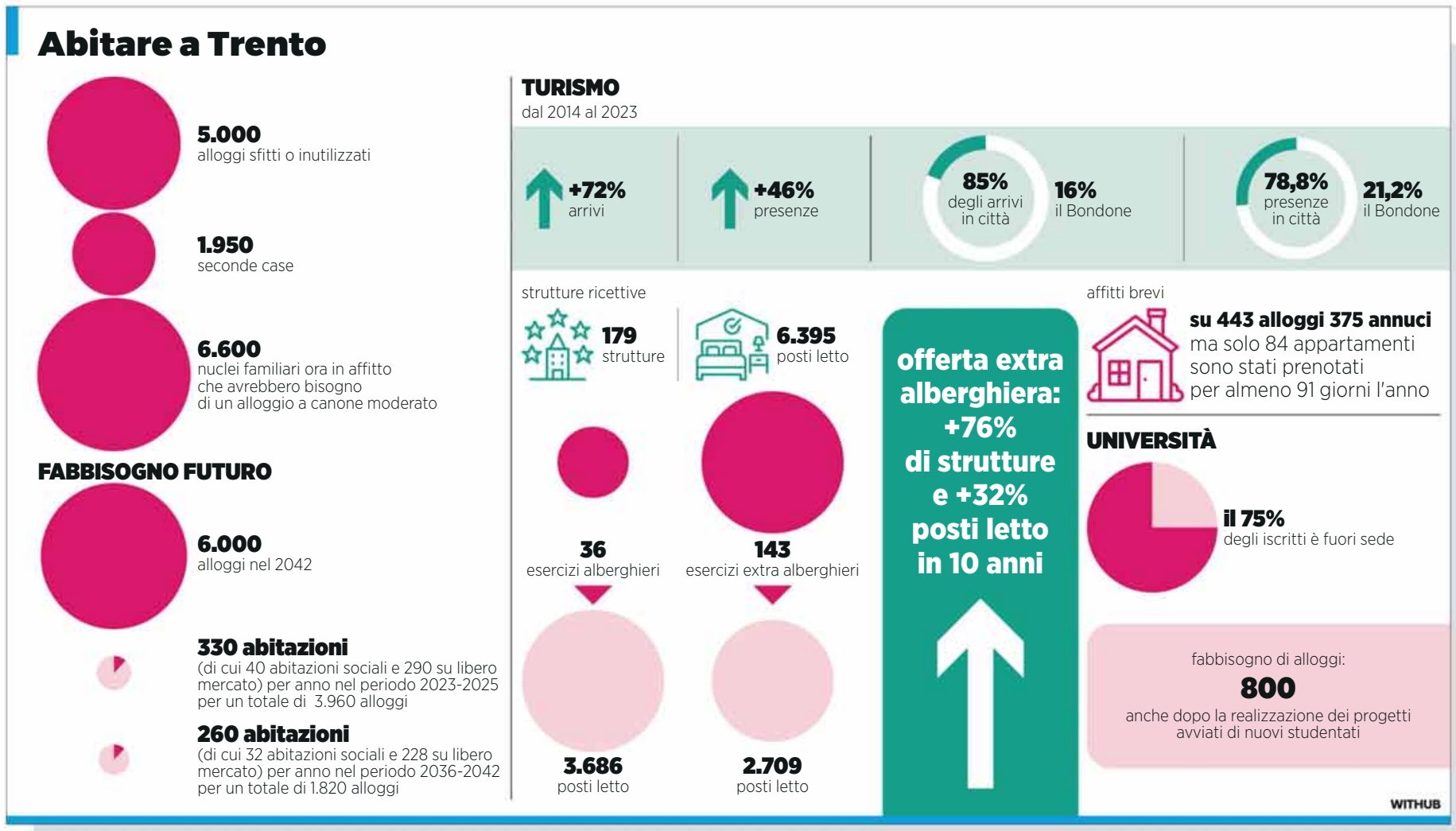
ANALISI

Il primo passo verso la variante al Prg è la fotografia della città: emerge una Trento più ricca ma più diseguale, dove si va a vivere sempre più in periferia. E dove sempre più persone arrancano. B&B: 375 annunci, ma solo 84 alloggi sono prenotati almeno 91 giorni l'anno



Nel 2042 serviranno 6mila case

Studio Nomisma su Trento: cresce il bisogno di canone sociale

CHIARA ZOMER

Già ora ci sono **6.600** famiglie in condizione di povertà abitativa, ma nel 2042 la città di Trento avrà bisogno di **6mila** alloggi. Dall'altra, in questo momento esistono in città **5mila** appartamenti sfitti. È il paradosso di fondo a cui si aggiungono altri elementi di tensione: il fabbisogno abitativo degli studenti universitari - al netto dei prossimi investimenti servirebbero altri **800** alloggi - e gli appartamenti drenati dal mercato degli affitti brevi. Tutto insieme, fa la tempesta perfetta. A fotografare la città dal punto d vista del fabbisogno abitativo, ricettivo e produttivo è stato l'istituto Nomisma, che ha consegnato a palazzo Geremia un documento prezioso, in vista della variante al Prg. Quel che emerge è la necessità di trovare soluzioni innovative al tema dell'abitare - forse anche dal punto di vista normativo, quindi il Comune non può fare da solo - per problemi evidentemente complessi. Non a caso qualche ipotesi di lavoro, anche con la Provincia c'è.

> Università: il 75% fuori sede: servono 800 alloggi, anche contando il nuovo studentato

Città ricca e attrattiva, ma diseguale. Si dice Trento, ma non si intendono solo i suoi residenti, perché la città è attrattiva ogni giorno. Pur con una spinta centrifuga che porta sempre più spesso a cercare casa in periferia, anziché in centro, sono i quartieri centrali quelli più popolosi e con una maggior densità abitativa. Per dare una misura, a gennaio 2024 dei **119.180** abitanti di Trento, **21.094** abitavano in centro storico Piedicastello, **19.162** in Oltrefersina, **17.645** in S. Giuseppe - S. Chiara, **14.951** a Gardolo e **12.606** in Argentario, mentre le altre circoscrizioni sono sotto i **6mila** abitanti. Ma se i residenti sono questi, le persone che insistono sulla città - tecnicamente la popolazione insistente - sono molti, il rapporto è tra i più alti d'Italia, segno che ogni giorno sono tanti i pendolari che raggiungono il capoluogo, per lavoro, studio o turismo. Tra i residenti sono tanti i laureati, e cresce il reddito (+**10%** dal 2013 al 2022), ma meno dell'inflazione e cresce in modo diseguale: il reddito medio è infatti inferiore a quello mediano.

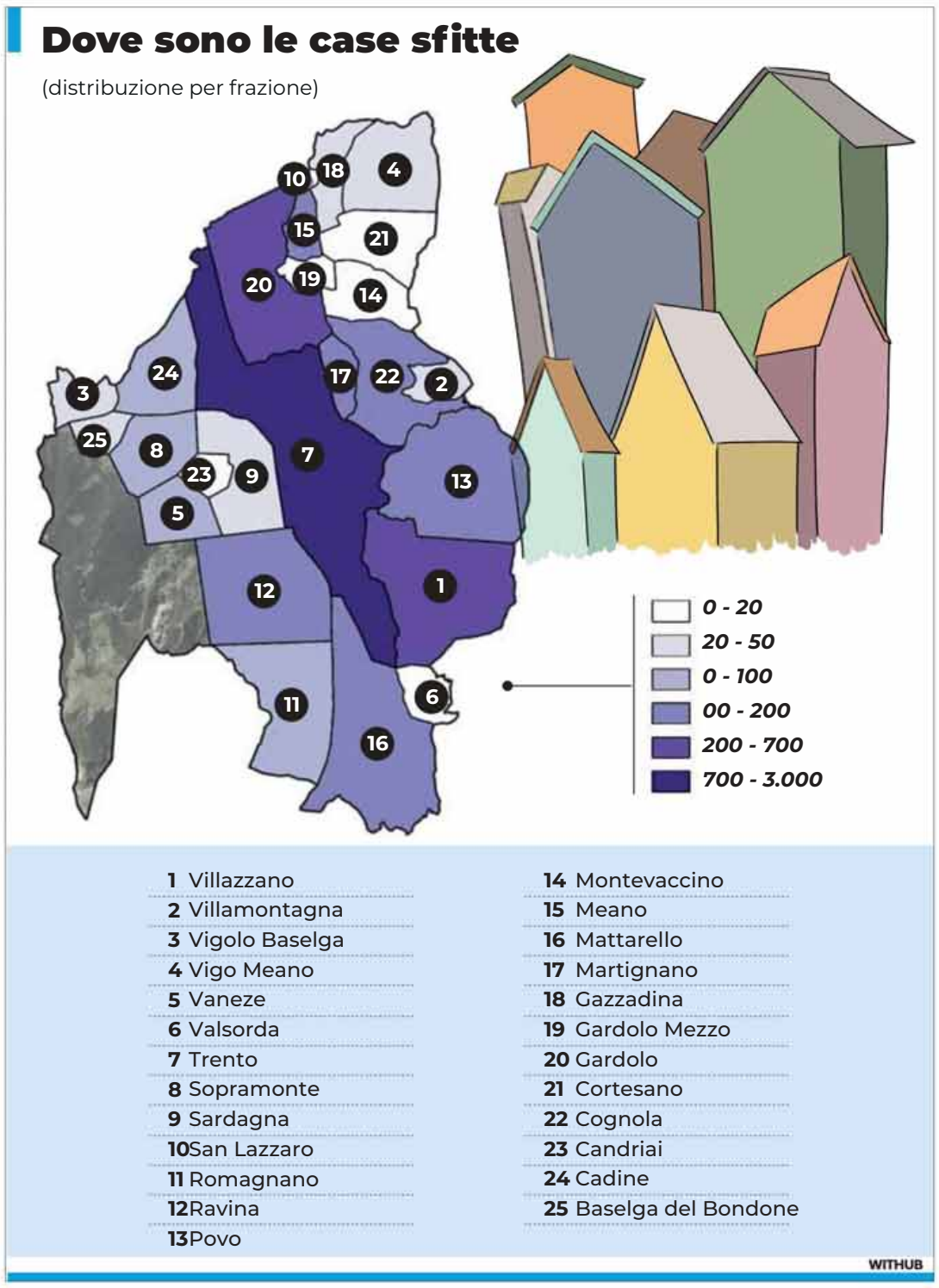
> Rimane il nodo vero: 5mila appartamenti sono sfitti, soprattutto in centro città

Tensione abitativa. La casa è un problema da più di un punto di vista. Intanto ce ne sono poche disponibili, perché le case che ci sono non si affittano. In città sono **5mila** le abitazioni sfitte o inutilizzate a cui si aggiungono **1.950** seconde case. Sono pochi gli alloggi sul mercato delle famiglie, perché è forte la concorrenza di due fenomeni: gli studenti universitari - che altrettanto cercano alloggi non facili da trovare pure per loro - e il mercato in espansione degli affitti brevi. Ma dove sono gli alloggi sfitti? Lo ha chiarito uno studio sulle utenze elettriche: sono soprattutto in Centro storico, San Giuseppe S. Chiara e Oltrefersina, in misura molto minore a Gardolo e Villazzano. Alla penuria di alloggi si aggiunge la fatica delle famiglie: c'è una crescita della domanda di housing sociale, soprattutto per alcuni tipologie di famiglia. Una crescita che Nomisma ha quantificato: esistono al momento **6.600** famiglie a Trento che vivono in affitto e in proprietà con mutuo, che hanno bisogno di una casa a canone moderato.

Fabbisogno futuro. È questa la nota dolente. La pressione futura sarà in crescita: si calcola che serviranno quasi **6mila** alloggi da qui al 2042, in particolare serviranno **330** abitazioni di cui **40** a canone sociale per anno per il periodo 2023 - 2035 (per un totale di **3.960** alloggi), **260** abitazioni di cui **32** a canone sociale per il periodo 2036 - 2042 (per un totale di **1.820** alloggi).

L'università. A Trento il **75%** degli studenti è fuori sede. Vuol dire che devono trovare un posto dove dormire, e anche qui, servono case. Quante? Se anche fosse già finito - e siamo lontani da quel momento lo studentato di Piedicastello, servirebbero **800** alloggi per studenti universitari.

Turismo. In **10** anni è cambiato il mondo: **+72%** negli arrivi e **+46%** nelle presenze, da città di Provincia Trento è diventata anche città turistica. Da qui il boom degli affitti brevi. L'offerta ricettiva tradizionale resta infatti limitata: **179** strutture e **6.395** posti letto, suddivisi in **36** esercizi alberghieri (**3.686** posti letto) **143** servizi extra alberghieri (**2.709** posti letto), con una crescita del **75%** delle strutture e del **32%** dei posti letto nel decennio dal 2013 al 2023, con un aumento esponenziale negli ultimi anni degli affitti brevi. Dettagli che complica l'analisi: su **443** alloggi registrati a fine 2024, **375** annunci sono su Airbnb ma solo **84** sono stati prenotati per almeno 91 giorni all'anno. La sensazione è che questo mercato incroci quello degli studenti. Di sicuro, sono alloggi tolti dal mercato degli affitti 3+2 o 4+4, quello delle famiglie.



Gli affitti sono un problema a Trento. Sopra, una panoramica del centro storico

PROSPETTIVE

Pianificazione superata, soprattutto quella sulla collina Ovest: il 15% dei metri quadrati possibili sono tra Cadine e Sopramonte. «Si tratta spesso di piani attuativi scaduti, legati a imprese che non esistono nemmeno più e con oneri di urbanizzazione troppo pesanti per gli altri proprietari»

Un mare di edificabilità anni '80 «Serve ordine e nuovi strumenti»

L'assessora Baggia e gli obiettivi della prossima variante al Prg

«Dovremo rivedere alcuni piani d'attuazione ormai scaduti, e agevolare percorsi di rigenerazione urbana». L'assessora all'Urbanistica **Monica Baggia** è all'inizio di un percorso che sarà complesso. Il Prg serve a disegnare la città e a pensare strategie efficaci per risolvere problemi emergenti. Se il problema è la casa, si guarda al Prg per forza. Ma non è così banale. Serve prima di tutto mettere un po' d'ordine, perché allo stato attuale si potrebbe costruire un'altra piccola città: è prevista un'edificabilità di **518mila** metri quadrati di Sun residua. Una marea. Facendo i conti della serva, a **90** metri quadrati ad appartamento, siamo poco sotto quei **6mila** di fabbisogno. Ma non è così che funziona. «Molta dell'edificabilità prevista, risale ancora agli anni Ottanta - spiega l'assessora all'Urbanistica Monica Baggia, assieme all'ingegner **Silvio Fedrizzi**, dirigente del servizio Urbanistica - si immaginava la città che raddoppiava. Si pensi solo che il **15%** dell'edificabilità prevista è in collina Ovest, Cadine e Sopramonte. Ma quelle previsioni erano spesso legate a più proprietari, quasi sempre uno di loro era un'impresa edile, che erano dunque legati tra loro da un piano attuativo. Venuta a mancare l'azienda, spesso fallita, nessuno era in grado di farsi carico degli oneri di urbanizzazione e tutto è rimasto fermo. Va fatto ordine». E con questo si intende che le previsioni scadute verranno riprese in mano, se hanno un senso, rimarranno in piedi, altrimenti quelle aree potrebbero cambiare destinazione d'uso, o mantenerla ma con una previsione diversa, più flessibile. C'è un problema di diritti acquisiti? No, secondo l'ingegner Fedrizzi. «C'è giurisprudenza concorde, in questo senso. Semmai, c'è il problema dell'Imis pagata per anni». Ma su quello una soluzione ci sarà.

> «Sarebbe utile una quota di alloggi sociali in ogni lottizzazione, ma serve una norma»

Ma quel mezzo milione di metri cubi potenziali com'è dislocato? In **249** aree, la maggior parte (**76%**) nel fondovalle, il **15%** in collina occidentale. Quando alle aree produttive invece ce ne sono **51** con edificabilità residua per **360** metri quadrati di sun, molto concentrate in zona nord, soprattutto nella zona dell'Interporto. Pure qui, andrà tutto ripreso in mano.

Ma la sfida vera sarà quella delle aree da riqualificare: **10** ettari (sun residua di **72.800** metri quadrati) di produttivo, a margine del centro storico e ben **37** ettari (sun residua **212.000** metri quadrati) soprattutto in fondovalle. «Si può ragionare della destinazione, ma anche del cosiddetto uso temporaneo. Poiché i tempi di realizzazione finale sono lunghi, per alcune aree si può pensare ad un uso temporaneo - osserva Monica Baggia - ma su questo va chiesto un intervento normativo, l'attuale legge c'è ma è lacunosa». E altrettanto una modifica normativa potrebbe essere utile per intervenire sull'aumentata fame di alloggi a canone moderato: «Si potrebbe prevedere che in ogni lottizzazione ci sia una parte di alloggi da destinare a canone moderato - osserva Baggia - Al momento non possiamo imporlo, possiamo solo proporlo nell'ambito di un accordo urbanistico, se ci chiedono una deroga al Prg. Ma abbiamo illustrato la proposta alla Provincia». È forse l'unico modo per essere incisivi. La manovra fiscale, che pure il Comune aveva messo in campo, non ha dato i frutti sperati: la significativa riduzione dell'Imis a chi affittava a canone moderato, spiega Baggia, «avrebbe dovuto spingere a mettere sul mercato alloggi sfitti, in realtà ha portato alla trasformazione di contratti prima in essere, in contratti a canne moderato, per questo è in fase di rivalutazione». Anche perché i canoni erano poco moderati, va detto, quindi nemmeno come calmierante del mercato è servito allo scopo. Servono altre strategie, per convincere i proprietari ad affittare. Un po' i grandi proprietari non sono interessati, un po' i piccoli hanno paura di non rivedere più il loro alloggio. Da qui il progetto della nascente Fondazione Trentino Abitare, che offre servizi di mediazione.

L'assessora comunale all'Urbanistica Monica Baggia