

Il T – 08.10.2025

«Casa, puntiamo sul recupero. Stop a nuove costruzioni»

Il sindaco di Trento Ianeselli detta la linea sull'emergenza abitativa: «Va colmata la mancanza di posti letto per studenti»



Una carenza da colmare puntando sulla valorizzazione e il recupero di ciò che c'è già a disposizione. Questa, secondo il sindaco di Trento Franco Ianeselli, è la linea da seguire per rispondere al fabbisogno di circa 6mila nuovi alloggi che serviranno al capoluogo per il 2042: pari a circa 330 alloggi all'anno nel periodo 2023-2035 e 260 all'anno nel periodo successivo. Il primo cittadino sottolinea come l'urgenza sia anzitutto quella di lavorare per recuperare e rimettere sul mercato i circa 5000 alloggi sfitti che ci sono attualmente in città (soprattutto nella zona del centro storico, nel quartiere di Piedicastello, a Martignano e Cognola), piuttosto che pensare a nuove zone da edificare. E senza escludere che la possibile soluzione possa essere quello di uno sviluppo «verticale».

Sindaco Ianeselli, la società di consulenza Nomisma ha evidenziato che da qui al 2042 Trento avrà bisogno di circa 6mila alloggi, come si risponde a questo fabbisogno?

«Lo studio evidenzia come ci sia già un Prg (Piano regolatore generale), quello attuale, che senza la necessità di consumare ulteriore suolo può consentirci di rispondere a buona parte di questa domanda, e addirittura che alcune previsioni urbanistiche sulla parte ovest della città possono essere riviste».

Quindi non si parla di costruire nuovi alloggi?

«Noi non abbiamo bisogno di nuove aree dove costruire, ma di puntare sul recupero degli alloggi sfitti e sfrondare la zona ovest della città. Assolutamente non si parla di consumare altro suolo per nuovi alloggi, soprattutto per quanto riguarda zone sature come la collina est».

Lo sviluppo verticale può essere una soluzione?

«L'idea tende a inquietare ma non è qualcosa da escludere a priori. C'è un tema di alloggi da realizzare senza consumare ulteriore suolo, per quanti sforzi si possano fare difficilmente si riusciranno a recuperare tutti quelli sfitti che comunque non colmerebbero del tutto il fabbisogno, quindi senza esagerare e trasformare Trento in Manhattan si può ragionare in questa direzione come hanno fatto Bolzano e Innsbruck, tenendo anche presente che ci sarà esigenza di spazi diversi visto che parleremo di famiglie più piccole e con necessità differenti rispetto a quelle attuali».

E per quanto riguarda il recupero degli alloggi sfitti come si può procedere?

«Ci deve essere uno sforzo per recuperarli e riportarli sul mercato. Al netto del fatto che ci sono normative nazionali sugli affitti, con le agenzie di intermediazione come Trentino Abitare stiamo ricercando delle politiche innovative per stimolare i proprietari a rimettere a disposizione questi alloggi. Detto che comunque non tutte le soluzioni proposte funzionino, ad esempio la riduzione dell'Imis abbiamo visto che non ha dato le risposte che speravamo».

Ci sono altri modi per calmierare il mercato?

«Colmare la mancanza di posti letti negli studentati che lo studio evidenzia può essere un inizio, allo stesso tempo è importante che alla crescita del turismo in città si accompagni anche quella dell'alberghiero».

Nuovi alloggi significa ragionare anche sul potenziamento dei servizi?

«Dove servono nuovi alloggi servono anche ragionamenti sui servizi di prossimità e trasporto pubblico, le due cose vanno di pari passo. Anche per questo motivo non si parla di realizzare nuovi alloggi in aree dove poi, per raggiungere la città, le persone utilizzino più frequentemente l'auto».

Lo studio evidenzia anche come l'aumento di popolazione sarà trainato dal saldo migratorio.

«Trento da questo punto di vista è una città già presente, lo vediamo oggi nelle nostre scuole. Siamo in una stagione di inverno demografico ma l'attrattività è alta, questa è una città plurale e che lo sarà sempre di più, in cui si incontreranno diverse culture».

Autore: Massimo Furlani

«Stiamo già rincorrendo Ora dobbiamo evitare i quartieri dormitorio»



«Siamo già in emergenza. Ora si deve cercare di governare il processo, altrimenti saranno le leggi del mercato a farlo». Il presidente dell'Ordine degli architetti Marco Piccolroaz spiega che a Trento e in Trentino la questione casa è già diventata un'emergenza e adesso si dovrebbe cercare di guidare la soluzione al problema. Seimila alloggi da realizzare in poco più di vent'anni a Trento sono una sfida. Una sfida che va vinta governando l'intero processo individuando le aree giuste, inserendo i servizi necessari e cercando di fare in

modo che ci sia una risposta a tutte le fasce della popolazione, non solo per chi può spendere: «Stiamo già rincorrendo, magari ora che è uscito il rapporto Nomisma se ne accorgono tutti, ma la questione casa era già evidente da tempo. E ora occorrono risposte che siano equilibrate e governate, altrimenti coloro che cercano casa saranno costretti a spostarsi nei paesi limitrofi con il rischio di creare dei quartieri dormitorio dove non c'è vita comunitaria. Questo della necessità della casa è un tema che riguarda Trento, ma anche tanti altri centri del Trentino. Ora si tratta di dare risposte a questa emergenza che non siano speculative per evitare che siano solo le esigenze del mercato a dominare».

Uno dei temi, osserva Piccolroaz, è quello dei servizi che dovranno essere messi a disposizione nelle nuove aree edificate: «Le politiche per la casa sono state dimenticate da troppo tempo. Ora è necessario che la Provincia prenda in mano la situazione e faccia un po' la regia di tutto il processo. Non si può lasciare tutto in mano al mercato e all'iniziativa privata altrimenti le risposte saranno date solo con la logica del mercato. Ci deve essere programmazione sotto una regia pubblica, cosa che in passato non c'è stata. E adesso dobbiamo cercare di evitare gli errori del passato».

Il riferimento è al fatto che sul mercato non ci sono alloggi per la cosiddetta fascia grigia, ovvero per chi non può permettersi i prezzi del mercato immobiliare a Trento, ma allo stesso tempo non ha diritto alla casa pubblica e non trova casa in affitto a prezzi ragionevoli. Una fascia di popolazione in trappola che spesso è costretta a lasciare il capoluogo o i centri più grandi per trasferirsi sempre più lontano: «Il pubblico dovrebbe governare il processo e non solo con i sussidi, ma programmando e pianificando sul territorio e inserendo i servizi necessari perché altrimenti saremmo in mano all'iniziativa privata che risponde ai suoi interessi».

Il presidente dell'Ordine osserva che in molti centri del Trentino, compreso il capoluogo, c'è la questione delle cosiddette aree residuali: «In molti centri, come a Trento, c'è un monte di aree edificabili che in molti casi sono lì da molti anni. È un tema molto importante. Dobbiamo trovare il modo di usare queste aree in una logica comunitaria e non solo secondo la logica di mercato. Non è facile perché, ovviamente, il pubblico non ha i fondi per acquistare queste aree e quindi i privati cercheranno di sfruttarle per massimizzare i profitti. Ed è in questa fase che si dovrà governare il processo. È un lavoro sfidante, ma necessario. La Provincia, del resto, dice chiaramente che bisogna incrociare le aree residuali con l'incremento demografico». Piccolroaz comunque spiega che lo sviluppo di Trento dovrebbe essere indirizzato più verso sud che verso la collina ovest: «La collina di Trento è già ampiamente urbanizzata ed è un territorio delicato. C'è una densità molto minore verso ovest e a sud. In alcuni casi, però, le aree disponibili non sono servite e c'è rischio di

affrontare costi molto alti per portare i servizi. Dobbiamo evitare i quartieri dormitorio se non vogliamo replicare gli errori del passato. Per questa sarà importante il valore aggiunto del progetto».