



A sinistra, l'ex Anmil a Rovereto. A destra, l'ex colonia San Giovanni Bosco a Passo Cereda (foto M. Crepez). Al centro, l'ex Masera di Castelnuovo e, sotto, l'ex balera lungo la statale 48 delle Dolomiti, nel comune di Carano.



La riforma urbanistica stimola la demolizione

ECOMOSTRI

Ecco i primi edifici da abbattere

DOMENICO SARTORI

d.sartori@ladige.it

C'è un Trentino pieno di edifici vetusti, da risanare dal punto di vista architettonico ed energetico, di cui si parla in questi giorni a REbuild, a Riva del Garda. E c'è un Trentino semplicemente da demolire, fatto di edifici brutti, cadenti, dismessi. Immobili così degradati che sono un pugno dell'occhio, intollerabile dal punto di vista paesaggistico. «Mostrici» da cancellare, da non consegnare alle generazioni che verranno.

La nuova legge urbanistica «per il governo del territorio», che andrà in approvazione in Consiglio provinciale il prossimo mese, permette un salto di qualità: prevede, per agevolarla, la «riqualificazione di edifici dismessi e degradati». Un salto prima di tutto culturale, perché non è nelle corde della tradizione locale (e nazionale) quella del «buttar giù», per ricostruire lì o altrove. Nel predisporre la legge, l'assessore all'urbanistica Carlo Daldoss ha chiesto alle Comunità di valle di fornire un elenco degli edifici cosiddetti «incongrui». Una prima, parziale mappa delle brutture che non meritano di sopravvivere è indicata a fianco. Dall'enorme ex masera di Castelnuovo a Malga Laghetto a Lavarone, dagli edifici abbandonati in val di Rabbi all'emblema degli edifici in degrado, l'ex Euromix di via Brennero a Trento, l'elenco è lungo.

La legge andrà testata sul campo. Ma alcuni orientamenti sono già chiari. Le prime due strut-

ture ad essere sacrificate saranno il rudere dell'ex colonia di San Giovanni Bosco a Passo Cereda e il compendio immobiliare ex Anmil a Rovereto. «Per Passo Cereda siamo a buon punto» spiega l'assessore Daldoss «il progetto sarà attuato attraverso un piano attuativo tra il proprietario della ex colonia e il Comune di Transacqua: la grande costruzione sarà demolita, a spese del privato, cui sarà concesso di realizzare alcune piazzole di sosta per camper e campeggiatori, con una piccola costruzione di servizio. È un posto bellissimo, che merita l'intervento e il cambio di destinazione d'uso dell'immobile».

E per l'ex Anmil di Rovereto? «Sarà raso al suolo. In questo caso» risponde Daldoss «serve un accordo urbanistico con il Comune. L'ipotesi è quella di trasferire un po' di volumi dell'ex Anmil, il cui sedime diverrà un parco-giardino, sull'area ex Merloni, dove è previsto un intervento con diverse funzioni: edifici pubblici, residenze, un po' di terziario, parcheggi... L'operazione dovrebbe essere facilitata dal fatto che sono coinvolti soggetti pubblici (l'ex Anmil è di proprietà di Patrimonio del Trentino spa, controllata dalla Provincia, ndr)». La legge prevede, per procedere con la demolizione, che i Comuni attivino degli accordi urbanistici. Accordi che possono prevedere la parziale delocalizzazione del volume preesistente in un'altra zona del territorio comunale. Un edificio è definito «incongruo» rispetto al contesto paesaggistico di riferimen-

Gli edifici da abbattere in Trentino

	Manufatto	Proprietà
BASSA VALSUGANA	Ex Masera di Castelnuovo	Privato
VAL DI FASSA	Rudere ex baita Shanzer a Gardecchia (comune catastale di Pera)	Privato
PRIMIERO	Ex colonia di San Giovanni Bosco a Passo Cereda (comune catastale di Transacqua)	Privato
ALTIPIANI CIMBRI	Malga Laghetto (località Malga Laghetto) a Lavarone	Privato
ALTIPIANI CIMBRI	Alloggi ex base Nato di Passo Coe (comune catastale di Folgaria)	Pubblico
VALLAGARINA	Immobile ex Anmil a Rovereto	Pubblico (Patrimonio del Trentino spa)
VALLAGARINA	Ex Montecatini Alumetal (ex Alumina) a Mori	Pubblico (Trentino Sviluppo spa)
ROTALIANA	Magazzino comunale a Faedo	Pubblico
ROTALIANA	Garage a Faedo	Pubblico
ALTO GARDA E LEDRO	Ex Hotel Ponale in fascia Lago di Garda (Biacesa di Ledro)	Privato
ALTO GARDA E LEDRO	Complesso alberghiero "Tavola Calda" a Tremalzo (Ledro)	Società Irvat pubblico-privata in liquidazione
VALLE DI SOLE	Edificio produttivo dismesso in località Piano - "Copara"	Privato
VALLE DI SOLE	Ex albergo Alla Fonte (Moreschini) e rustico annesso in località Peio Fonti	Privato
VALLE DI SOLE	Insieme di edifici abbandonati in val di Rabbi	Privato
VALLE DI SOLE	Ex stazione di Mostizzolo a Cis	Privato
VALLAGARINA	Immobile ex Marsilli di Trambileno	Pubblico (Trentino Sviluppo spa)
VAL DI FIEMME	Immobile ex balera lungo la statale 48 all'uscita della galleria verso San Lugano (comune di Carano)	Pubblico
VALLE DELL'ADIGE	Immobile ex Euromix in via Brennero a Trento	Privato
VALLE DELL'ADIGE	Immobile ex autorimessa Atesina in via Marconi a Trento (Solteri)	Pubblico (Trentino Trasporti spa)
VALLE DELL'ADIGE	Immobile ex centro civico di San Donà a Trento	Pubblico

to o perché situato in aree ad elevata pericolosità geologica. Ma centrale sarà il passaggio attraverso «l'accordo urbanistico» con cui stabilire il volume da recuperare e da rilocalizzare, sulla base del rapporto costi-benefici complessivi connessi con l'intervento, e le modalità di ripristino dell'area, che po-

trà anche essere ceduta all'ente pubblico. È pure possibile intervenire con la demolizione attraverso una «società di trasformazione urbana», che potrà acquisire preventivamente gli immobili interessati dall'intervento, sia pubblici che privati. Quanto può forzare, un Comune, il privato che si oppone al-

la demolizione? «La ratio della legge» spiega Daldoss «è quella di rendere attrattivo l'intervento di demolizione, quindi senza espropriare. L'obiettivo è rendere conveniente l'accordo urbanistico, per cui il privato proprietario comprende che gli conviene di più intervenire ora, piuttosto che in futuro».

L'ANALISI

Toffolon: «Con l'invenduto che c'è, quanto valgono i crediti edilizi?»

Architetti prudenti

Winterle: «C'è una qualità da preservare»



«L'input sulle demolizioni è giusto e corretto» dice **Alberto Winterle**, presidente dell'Ordine degli architetti del Trentino «ma va serve un agile meccanismo di verifica della congruità di un edificio ad essere abbattuto». Winterle, condividendo lo spirito della riforma urbanistica, invita alla cautela: «Vero che buona parte del patrimonio edilizio è da demolire e ricostruire, per dare qualità al costruito. Ma si faccia attenzione, perché c'è una parte di qualità da preservare. Ci sono edifici degli anni '60 e '70 che hanno ancora un valore architettonico. Nei centri storici va evitata una indiscriminata azione di demolizione-ricostruzione».

Ma l'«incentivo» normativo potrà funzionare? «Oggi nessuno interviene» osserva Winterle «perché non basta costringere a demolire, se non si danno alternative. Ora, lo scambio diventa pubblico, alla luce del sole, sicuramente vantaggioso per tutti».

Chi nutre invece forti dubbi sulla efficacia dello «scambio», attraverso l'accordo urbanistico previsto dalla legge, è l'architetto **Beppo Toffolon**, di **Italia Nostra**.

«Sicuramente» premette «è condivisibile intervenire in modo radicale sugli edifici incongrui, per restituire alla natura e all'agricoltura aree malamente urbanizzate in passato. Perché non si sono costruiti solo brutti edifici, ma si sono anche realizzati capannoni in mezzo alle vigne. Quindi, è utile demolire e trasferire, se è il caso, i volumi altrove...». Però... C'è un grande però che Toffolon mette sul tavolo. «Ciò che rende difficile l'attuazione del tutto è l'utilizzo dei crediti edilizi, i cosiddetti diritti edificatori di chi accetta la demolizione». Qual è il rischio? «Quello di non sapere dove trasferire i crediti edilizi acquisiti con la demolizione di un volume, lo posso anche demolire un brutto capannone costruito in mezzo alla campagna» esemplifica l'architetto di **Italia Nostra** perché mi si consente di costruire altrove. Ma con tutto lo stock di edilizia invenduta che abbiamo oggi in Trentino, la domanda da porsi è: quanto valgono i crediti edilizi? Valgono qualcosa o sono carta straccia? L'idea di indennizzare il privato è più che giusta, ma se non c'è mercato dei diritti edificatori non si va da nessuna parte. La nuova legge» aggiunge Toffolon «non ha solo l'obiettivo di togliere di mezzo le brutture, ma anche quello di recuperare intere zone urbane edificate male. E di farlo in mancanza di risorse pubbliche. Ottima cosa, in teoria. Ma quanto praticabile? Vedremo».

Do. S.



L'ex albergo Alla Fonte a Peio Terme (foto I. Bertolini). Sotto, l'ex albergo Ponale che si affaccia sul lago di Garda



Il complesso alberghiero «Tavola Calda» in stato di abbandono a Trenzalzo