

Il capoluogo | e il suo sviluppo

di Chiara Marsilli

TRENTO Sulla carta, è tutto perfetto. Un unicum italiano a livello architettonico e funzionale: 300 appartamenti in 30 unità, 23 mila metri quadri di uffici, 2 mila posti auto e 5 ettari di parco. E poi i servizi: dal supermercato Conad al nuovo grande Itas forum con 250 posti, senza parlare della Buc, la Biblioteca universitaria centrale e del Museo delle scienze. Insomma, alle Albere, nel quartiere di proprietà del Fondo immobiliare Clesio (partecipato da Isa, Fondazione Caritro, Dolomiti Energia, Itas e da altri soci con quote minori) c'è tutto. Mancano solo gli abitanti. Le Albere continuano a soffrire lo stigma di una narrazione partita male.

Lanciato come quartiere di pregio con la firma dell'archistar Renzo Piano, che doveva



Case green
Classe energetica B, zero emissioni per riscaldare e impianto fotovoltaico

una svendita, ma un ragionamento che forse prenderà anche in considerazione gli anni trascorsi.

A innamorarsi delle Albere oggi sono soprattutto giovani professionisti, famiglie con bambini e chi viene da fuori regione. I primi scelgono il quartiere per la vicinanza a uffici e servizi, i secondi per la sicurezza di strade senza auto e la presenza dell'ampio parco, gli ultimi, in particolare lombardi e stranieri, per la fascinazione di vivere in città ma con la montagna a due passi. Le complessità affrontate in questi anni hanno riguardato vari aspetti. Innanzitutto quello logistico: ci sono stati ritardi nell'apertura per veicoli e pedoni che porta alla rotatoria di via Perini e via Giusti, rafforzando l'idea di un quartiere separato dalla città. Altro nodo la questione economica e le spese condominiali decisamente elevate, che però oltre ai costi condominiali in senso stretto (le usuali spese relative alle zone comuni e alle manutenzioni), includono anche le spese energetiche e consumi personali (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda) e alcuni servizi come il portierato, la gestione centralizzata dei rifiuti e la vigilanza 24/7.

In capo al singolo proprietario o locatario resta solo l'energia elettrica, il cui costo è abbattuto dalla presenza dei pannelli fotovoltaici. Forse per comprendere a pieno l'identità del quartiere bisognerebbe guardare alla componente green. Il quartiere è sorto in anticipo su alcune tematiche che negli anni hanno guadagnato visibilità. Le residenze sono tutte in classe energetica B, l'impianto fotovoltaico di 360 kw produce annualmente 400mila kWh, e il riscaldamento è gestito da una centrale di trigenerazione collocata al di là dell'Adige, garantendo l'assenza di caldaie, e quindi di emissioni, all'intero quartiere. La speranza, per chi già ci abita e per Fondo Clesio, è che questo importante compleanno sia solo l'inizio di una nuova narrazione per il quartiere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le Albere, ancora 40 case vuote «Ora abbasseremo i prezzi»

I primi dieci anni del quartiere firmato Renzo Piano. Un'operazione incompiuta nel segno del lusso

«riconnettere Trento al suo fiume», la zona residenziale ad oggi continua a subire ancora un po' il giudizio di molti trentini che la considerano troppo lontana dal centro e vuota, senza una vera personalità. Ad oggi quasi il 10% degli appartamenti stanno ancora cercando una propria destinazione, con due scale ancora «al grezzo» per un totale di 32 appartamenti. La restante parte è stata venduta per circa il 30% e locata per circa il 55%. Alcuni appartamenti sono gestiti da una realtà che affitta per periodi brevi, altri per il progetto di «studentato diffuso». Ci sono poi gli accordi con le società sportive per accogliere i giocatori dell'Aquila Basket e, dall'anno prossimo, dell'Itas Volley. Facendo i conti, circa 40 appartamenti sono liberi per la ven-

Abitanti
Chi sceglie Le Albere oggi sono in particolare modo giovani professionisti, famiglie con bambini e chi viene da fuori regione

o la locazione. Poco più del 10%, un dato in linea con il tasso fisiologico del mercato locale.

Ma le criticità del passato sono davanti agli occhi di tutti. «La partenza è stata difficile — confermano da Castello Sgr, la società che gestisce il Fondo Clesio — ma le aspettative sono ora positive e trovano conferma nei dati registrati nel corso dell'ultimo triennio, nel quale sono stati venduti 45 appartamenti e quasi 20 unità tra uffici e negozi». I prezzi sono in linea con quelli dei principali quartieri confinanti con il centro storico cittadino, complice anche il rialzo generale del mercato immobiliare che ha portato a un maggiore allineamento con il resto della città. Il Fondo Clesio ora prevede una riconsiderazione dei prezzi al metro quadro, non



Senza traffico La biblioteca universitaria e, sopra, un scorcio delle Albere (Foto LaPresse/Pretto)

L'editoriale

Ripartire da qui per disegnare il futuro della città

SEGUE DALLA PRIMA

Un approfondimento sul perché la parte abitativa griffata Piano non abbia sfondato nell'immaginario collettivo meriterebbe, quindi, di essere fatto. Se non altro per provare ad andare oltre l'interpretazione che chiama in causa la speculazione edilizia e il conseguente «regalo» in metri cubi fatto ai privati. Se gli alloggi delle Albere stanno facendo fatica ad emergere forse è dovuto al fatto che la narrazione iniziale ha calcolato la mano quasi esclusivamente sul coinvolgimento di una fascia di abitanti economicamente elevata. Insomma, la nozione delle Albere come il «quartiere dei vip» ha creato fin dall'inizio non pochi grattacapi, influenzando il giudizio complessivo su un cambio di passo che ha

comunque portato in dote alla città un parco di cinque ettari. Ma ciò non è stato sufficiente per guardare all'ex Michelin con meno pregiudizi. In buona sostanza, si poteva fare diversamente nel recupero della Michelin? La presenza dei privati nella riqualificazione era proprio necessaria? Premesso che tutto si può migliorare, il bilancio finale è da considerarsi positivo. Almeno è stata fatta una scelta e non ci si è persi in un mare di chiacchiere inutili.

Correva l'anno 1998 quando il Comune di Trento decise di far rinascere il comparto di via Sanseverino. Un comparto a ridosso del centro storico, che ha visto donne e uomini scrivere una lunga storia fatta di lotte, fatiche, umanità. Quell'idea, a scanso di equivoci, conteneva (e contiene ancora) una forza e una strategia: archiviare il passato industriale per puntare — all'interno di una

grande rilettura urbanistica che avrebbe dovuto allargarsi dal ponte di San Lorenzo fino alle aree militari — sull'espansione della città contemporanea. Il nuovo che avanza, insomma, dentro un intreccio interpretativo equilibrato, capace di mescolare l'epoca rinascimentale con quella moderna. Un impasto efficace, di grande fascino.

Se si vuole evitare che il traguardo dei dieci anni finisca per essere solo un mera data sul calendario, bisogna procedere con ancora maggiore determinazione nel disegno della città legata al suo fiume che il Comune, per mano dell'assessora Baggia, ha recentemente illustrato. Un buon documento, finalmente improntato a una visione a 360 gradi. Non si tratta di immettere ulteriori risorse pubbliche, piuttosto di ripartire da quel ragionamento unitario che avrebbe dovuto accompagnare

già nel 1998 la nascita delle Albere, in modo da farne un approdo appetibile e vissuto da mattina a sera. La prossima variante al Piano regolatore offre certamente una ghiotta occasione per provare a ricucire pezzi di città: tutta l'asse al di là dell'Adige (da Piedicastello passando per l'ex Italcementi fino alla Motorizzazione) andrebbe messa in relazione con l'ex Michelin che a sua volta dovrebbe dialogare con l'area dello stadio Briamasco, diventato ormai un inciampo per qualsiasi soluzione di crescita (il trasloco nell'area San Vincenzo sarebbe congeniale) e con i terreni del Cte sui quali troveranno ospitalità gli attesi spazi-spazio tanto agognati dall'Università. Anche la Provincia dovrebbe sedersi al tavolo dando il proprio apporto in un'ottica di collaborazione che il governatore Fugati, proprio su queste colonne, ha rivendicato con forza. Riaprire, pertanto, una finestra sulle Albere, all'interno di una riqualificazione più organica e meno settoriale, potrebbe essere vantaggioso per il futuro della città.

Luca Malossini

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel rione rinnovato da otto anni

«Viviamo immersi nella luce del sole, ci cambia l'umore»

Parla chi ci abita: «I costi? Gli stessi del centro»

TRENTO «Abitavamo in centro, in un appartamento a mansarda, molto bello ma devo dire che lì il sole l'ho visto poco. Come siamo venuti qui mi è cambiato anche l'umore: ci svegliamo e siamo immersi nella luce, che dura tutto il giorno, e in più c'è una vista stupenda». Renata alle Albere ci sta da otto anni, quasi da subito quindi. All'epoca la dritta è arrivata dal marito veronese Ernesto che già un paio di anni prima, intercettando qualche indiscrezione sul lavoro, aveva intuito le potenzialità del quartiere, le stesse che tanti trentini ancora non sembrano riconoscere. Ma Renata ed Ernesto invece le ribadiscono con forza, e come loro anche Sonia e Guido: loro sono di origini romane, hanno preso un ap-

partamento nello stesso palazzo, ma un paio di mesi prima, e sono ancora più lapidari: «Se ci siamo trasferiti qui — confermano entrambi — è proprio perché sapevamo di questo nuovo spazio».

I quattro amici negli anni si sono abituati al ruolo di avvocati del diavolo: «Ancora l'altro giorno ho intercettato una conversazione tra due persone che parlavano di questi appartamenti, una raccontava che le erano stati proposti dall'agenzia e si vantava di aver rifiutato nettamente — sorride Ernesto — mi sono permesso di inflarmi nel discorso solo per dirle "signora, ha fatto uno dei più grossi sbagli della sua vita"». Per Sonia è quasi diventato un impegno continuativo: «Dicono che costa troppo, che non ci sono servizi, che è lontano. Quando chiedo da dove arrivano queste considerazioni la risposta è sempre "ho sentito, mi hanno detto". E hai voglia poi a convincerle che io invece ci vivo davvero». La questione della distanza fa scuotere la testa a Guido: «Per i trentini Pergine è "dietro l'angolo", le Albere invece sono "troppo distanti". Ci sono 850 metri da qui alla porta del Duomo, io dico che "distante" è un'altra cosa».

Non tutti i pregiudizi sull'ex area Michelin, comunque, sono così smaccatamente inconsistenti: quello sui prezzi, ad esempio, è difficile da sradicare. «Probabilmente la colpa è anche della firma di Renzo Piano: visto che questo posto l'ha disegnato lui si da per scontato che i costi siano inaccessibili. In verità non paghiamo di più di quanto già ci toccava per l'appartamento in centro — insiste Renata — la differenza però è abissale, e non solo perché qui siamo immersi nel sole e nel verde: ci sono i posti auto interrati, si arriva alla propria sbarra e poi si sale direttamente fino al piano, mentre in centro è difficile anche solo trovarlo, un parcheggio. Abbiamo il servizio di sicurezza che pattuglia l'area, il ritiro della spazzatura a chiamata e, prima che aprisse il supermercato qui a cinquanta metri avevamo anche la consegna a domicilio della spesa. E comunque anche la casa è più grande». Difficile però scardinare il sospetto che circonda i bagni ciechi decisi dall'archistar, ma anche per quelli Renata ha una buona spiegazione: «Come ho detto la casa è tutta immersa nella luce, anche i bagni sono pensati di conseguenza. Vero che non c'è la finestra, ma non è che le finestre del bagno in centro città si tengano spalancate, alla fine ci si abitua in fretta alla libertà di potersi muovere senza preoccuparsi di chi ti vede dall'esterno». E questo, alle Albere, vale anche come risposta a chi temeva che le vetrate di Piano non



Per tutti i trentini Pergine è sempre «dietro l'angolo», qui invece «troppo lontano»

Qui si vedono e si sentono poco, e organizzano ancora meno. Anche la pista da pattinaggio, in realtà, è arrivata lo scorso inverno solo in seguito a un lavoro portato avanti da noi per quattro anni». Ci sono invece i grandi eventi, a cui però i quattro residenti preferirebbero appuntamenti più contenuti, a misura di quartiere, per non rovinare il parco.



Per Alessandro Guarnieri, che assieme alla moglie da due mesi gestisce la parafarmacia delle Albere, quello che manca sono i negozi, magari a grande firma, che possano creare anche un po' di movimento commerciale. Ma, per il resto, anche lui ama il quartiere: «Pare di stare a Parigi, o in un'altra capitale europea, e infatti noi abbiamo deciso di comprare i muri. Non ce ne siamo affatto pentiti: io sono palermitano, forse anche per questo non ho alcun preconcetto sul quartiere».

Giacomo Costa

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'architetto: «Buc, una forzatura commerciale»

«Dall'idea ai fatti il progetto ha perso importanti pezzi»

Filippin e le lunghe sedute in consiglio comunale

TRENTO «Ricordo quando si discuteva in consiglio comunale di un progetto per riqualificare la zona di Trento Sud, fui proprio io a suggerire di chiamare Renzo Piano per progettare. Mi presero per un provocatore, poi chiamammo davvero Piano. E alla stessa maniera, in tempi ben più recenti, vedo che qualcuno ventila l'ipotesi di ampliare gli spazi museali realizzando un collegamento con lo storico palazzo delle Albere. Peccato che lo prevedesse già il progetto originale, che immaginava il Museo come un grande fero di cavallo in vetro e acciaio che avrebbe incorporato anche le strutture ottocentesche creando un unicum che non esisteva in nessuna altra parte del mondo. All'epoca, però, la sensibilità era diversa e si faceva molta difficoltà a intervenire nelle zone subito fuori le mura, specie in presenza di edifici vincolati».

L'architetto Giuseppe Filippin ha visto passare per palazzo Geremia tante amministrazioni, lui le ha sempre osservate dai banchi dell'opposizione ma questo non gli ha impedito di essere parte attiva nella discussione che ha trasformato l'area «ex Michelin». E che, secondo lui, nel passare dall'idea ai fatti ha perso per strada tanti e importanti pezzi, elementi di caratterizzazione che avrebbero potuto mettere fin da subito il quartiere in una corsia di sviluppo più favorevole, invece di lasciarlo a carburare come un diesel. «Il primo progetto di Piano era molto diverso da quello che è stato realizzato poi — ricorda Filippin — era più rarefatto, prevedeva meno cubature e meno densità, ricalcando piuttosto lo schema che corrispondeva alla vecchia fabbrica, recuperandone i profili e facendo dialogare storico e post-moderno, di cui proprio Piano è uno dei più noti esponenti. Salimmo persino a osservare l'area dall'alto, assieme a lui, per farci raccontare la sua visione». Poi qualcosa è cambiato, forse quelle superfici non sarebbero state sufficientemente interessanti dal punto di vista commerciale e così si intervenne sulla idea originaria fino a rimodularla nel



Proposi il nome di Piano, dissero che provocavo. Ma poi lo ingaggiarono

senza nella zona giorno, tutto il resto viene dopo. Anche le vetrate vanno in questa direzione, ma purtroppo qui si è andato a scontrare con una mentalità particolare, specialmente nella periferia cittadina c'è un modo di vivere la propria privacy differente. E, forse, questo è stato uno dei limiti dell'aver voluto affidare un intero quartiere a una sola firma, senza avere quindi la normale dialettica di diverse sensibilità di diversi architetti». Questo vale anche per la biblioteca universitaria, che inizialmente si basava su un progetto differente: «Sarebbe dovuta sorgere in piazzale Sanseverino, più grande e logicamente più sensata. Invece si è deciso d'imperio di spostarla alle Albere, una scelta politica. Serviva un gancio commerciale per il nuovo quartiere, evidentemente, certo non per motivazioni urbanistiche o sociali».

La prossima leva, invece, sarà l'eliminazione della cesura ferroviaria che taglia la città e che finalmente aprirà le Albere al cuore di Trento, si spera anche spegnendo le tante voci che ancora vogliono il quartiere come «lontano dal centro», pur essendo a meno di un chilometro dal Duomo. «Era stata immaginata già al tempo di Vittorini — sospira Filippin — ma l'interamento dei binari, mantenendo al contempo un collegamento attivo, senza il bypass sarebbe stato economicamente irrealizzabile. Oggi finalmente ci stiamo arrivando, certo che calcolando i tempi, anche partendo dal 2026 quando è necessario terminare i cantieri per via delle tempistiche del Pnrr, forse dovremo aspettare il 2030-2040 per vedere tutto come sarebbe dovuto essere».

Anche così, comunque, le polemiche non sono mancate: dal legno usato per le

Gi. Co.

© RIPRODUZIONE RISERVATA