

URBANISTICA

Sono le unità immobiliari che non producono più reddito
A cui vanno aggiunti gli almeno 150 mila alloggi sfitti
Situazione che stride con la fame di case delle zone urbane

La presidente dell'Ordine degli ingegneri: «Più che costruire
bisogna valorizzare ciò che già esiste». L'architetto Giorgio
Tecilla: «Deve cambiare la cultura dell'utilizzo delle risorse»

In Trentino ottomila immobili degradati

*L'Agenzia delle Entrate li classifica "collabente"
Di Rosa (Ingegneri): serve il coraggio di demolire*

FABRIZIO FRANCHI

In Trentino ci sono ottomila unità immobiliari "collabente". Termine con il quale si definiscono gli immobili che fiscalmente non producono più redditi. L'Agenzia delle Entrate ne ha classificati per la precisione 7.796. Sono immobili ormai degradati su cui i proprietari non pagano più imposte. Si badi bene, ottomila immobili inutilizzati, ma che non fanno parte di quell'enorme patrimonio di alloggi sfitti che in Trentino ammontano a 150 mila. Dentro quegli ottomila immobili c'è di tutto: alloggi, capannoni, alberghi. Qualsiasi edificio degradato e non più utilizzato.

Certo la questione stride, c'è una enorme contraddizione sociale tra la richiesta crescente di alloggi e la presenza di immobili abbandonati. Il fatto è che in certi casi costa di più demolire, che costruire. Si guadagna di più a innalzare nuovi edifici che ad abbattere. E qui si apre un altro problema che è quello del consumo di suolo: ogni anno il Trentino perde mediamente una cinquantina di ettari, anche se percentualmente sono la metà del resto d'Italia, ma bisogna considerare che siamo zona di montagna e i terreni sono più preziosi che nella pianura padana.

La presidente dell'Ordine degli ingegneri di Trento, Silvia Di Rosa analizza la situazione ed è drastica: «C'è un vero problema: abbiamo troppa gente senza casa e troppe case senza abitanti. Dobbiamo fare una valutazione di ciò che esiste e invece di costruire ex novo bisognerebbe avere il coraggio di demolire». Per Di Rosa servirebbe un ripensamento culturale: «C'è un tema sicuramente legato al fatto che abbiamo un patrimonio storico edilizio nel nostro sistema Paese e abbiamo la tendenza a conservare anche edifici che non hanno valenza storica,



Una foto dall'esterno dell'ex Anmil al Bosco della città a Rovereto

ma rientrano in un nucleo urbanistico. Servirebbe una politica ragionata su questo genere di problematiche per valorizzare quello che già esiste». Di Rosa fa anche un altro ragionamento sulla debolezza del nostro patrimonio edilizio: «È fragile, dovremmo mettere in tutela da un

punto di vista sismico, anche se siamo in una zona felice da questo punto di vista. Inoltre abbiamo edifici vecchi».

Chi ci aiuta anche a capire, si potrebbe proprio dire il paesaggio, è l'architetto Giorgio Tecilla, che fino a due anni fa era a capo dell'Osservatorio del Pa-

saggio, che ha sfornato in questi anni preziose analisi e dati sul consumo di suolo e sul patrimonio immobiliare in Trentino. «Questo dato sulle unità immobiliari collabenti non mi stupisce - dice Tecilla - L'Osservatorio aveva fatto una ricerca sullo stato del patrimonio edilizio



Silvia Di Rosa, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Trento

trentino e messo in relazione il numero delle famiglie e il numero delle abitazioni. Ma c'è una generale mancanza di monitoraggio ed è un problema». Tecilla introduce anche un altro problema: «La realizzazione di seconde case e la loro correlazione con il consumo di suolo. Pur-

troppo questa analisi si è fermata. Aumenta il consumo di suolo e cala la popolazione residente a causa della denatalità. È un obiettivo dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile che dice che va recuperata la relazione tra evoluzioni demografiche e consumo di suolo, ma in realtà non succede. Al fondo - prosegue Tecilla - c'è una cultura della gestione delle risorse legata agli anni '60, quando si ragionava sempre in una logica espansiva. È un approccio culturale che deve cambiare. Poi ci sono i meccanismi finanziari, per cui si preferisce pensare di tenere bloccato un bene, non capendo che perde valore. Oltre al fatto che il suolo è una risorsa limitata». Ma perché non si demoliscono gli immobili ormai degradati? «Perché è un costo enorme, poi ci sono le bonifiche da fare. Non riesco a leggerla in bianco e nero. Ma è una questione culturale e anche di politica delle risorse. Comunque qualcosa è avvenuto nel tempo, ma certo dobbiamo cambiare i modelli di riferimento».

Casa. L'assessore provinciale Marchiori ha stanziato i primi fondi dei 21 milioni totali previsti dalla Provincia Itea, prima tranche da 15 milioni per la manutenzione straordinaria

Come aveva annunciato pochi giorni fa, l'assessore provinciale alla Casa, Simone Marchiori, ha portato in giunta ieri mattina la proposta di stanziamento della prima "tranche" di 15 milioni, sui 21 milioni disposti nell'assestamento. Soddisfatto l'assessore: «C'è un impegno massimo sul recupero degli alloggi di risulta».

Questi fondi a Itea serviranno per accelerare sugli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio e per recuperare gli alloggi di risulta, al fine di farli tornare accessibili agli inquilini. La Giunta provinciale ha approvato la

delibera di aggiornamento del Piano strategico triennale 2024-2026 dell'Istituto trentino di edilizia abitativa, alla luce della maggiore dotazione.

«Come anticipato mercoledì scorso, al termine della riunione del Comitato provinciale sulla condizione abitativa - ha detto ancora Marchiori - rendiamo subito disponibili nei confronti di Itea le prime risorse aggiuntive per oltre 15 milioni di euro, sui 21 totali previsti attraverso l'assestamento di bilancio proprio a beneficio dell'ente». L'obiettivo è favorire l'operatività di Itea che in piena condivi-

sione con la Provincia è «impegnata al massimo per affrontare una situazione certamente complessa ma che rappresenta una priorità per tutta la comunità trentina. Sul tema della riqualificazione del patrimonio edilizio e del recupero degli alloggi di risulta, cioè gli appartamenti che necessitano di interventi prima di tornare disponibili ai potenziali inquilini, abbiamo messo in campo un'azione a 360 gradi. C'è la volontà comune e l'impegno di arrivare ad una soluzione concreta dando risposta alle famiglie trentine», ha concluso l'assessore.

L'INTERVISTA

L'ingegnere Francesco Azzali spiega un problema molto complesso

«Confiscare gli edifici abbandonati»

Francesco Azzali è il presidente del collegio degli ingegneri, associazione legata all'Ordine, ma soprattutto è uno dei promotori di "Sedotti e abbandonati", un progetto di mappatura degli edifici costruiti e abbandonati a se stessi. Ed è più che titolato quindi a intervenire sugli edifici collabenti, gli edifici abbandonati e fiscalmente non più produttivi. Il progetto "Sedotti e abbandonati" mappa gli edifici abbandonati. Demolirli o costruirli? «La nostra iniziativa mette in rilievo un problema enorme, quello degli edifici abbandonati. Non solo quelli collabenti. Il dilemma è appunto costruire ex novo o demolirli?»

E la risposta qual è?

«È complicata. Punto primo ci sono dei vincoli rigidissimi dei piani regolatori sulla destinazione d'uso. Sono stati fissati dei piani e cambiarli è lungo e non vuol dire automaticamente che si può cambiare. Ci sono permessi da chiedere, ci sono tempi lunghi. Secondo, da un punto di vista tecnico è più difficile recuperare che costruire. Infine, terza cosa, c'è la tendenza dei Comuni che preferiscono incassare gli oneri di urbanizzazione di un edificio nuovo piuttosto

che abbattere uno vecchio. Un qualsiasi Comune ha più convenienza. Personalmente credo che sia sbagliato lasciare gli edifici collabenti bisognerebbe incentivare diversamente».

Appunto, ma allora perché lo si lascia in piedi?

«Spesso recuperarlo costa, poi abbiamo il caso di proprietari plurimi che non vanno d'accordo tra di loro. Poi ci sono esigenze di mercato, magari sono in posti non più appetibili e non hanno nessun valore di mercato e vengono lasciati e poi c'è lo

spopolamento dei paesi. Uno che ha la classica casa in pietra in un comune lontano, non ha un ritorno economico».

D'accordo, ma stiamo parlando di ottomila unità...

«Ma se andate nei paesi più periferici, o in alta Val di Sole, o a Trambileno: che valore hanno le case? I proprietari sono convinti di avere un valore, ma in realtà non ce l'hanno e dovremmo preoccuparci di come recuperarli urbanisticamente».

Non è una contraddizione avere migliaia di persone che cer-

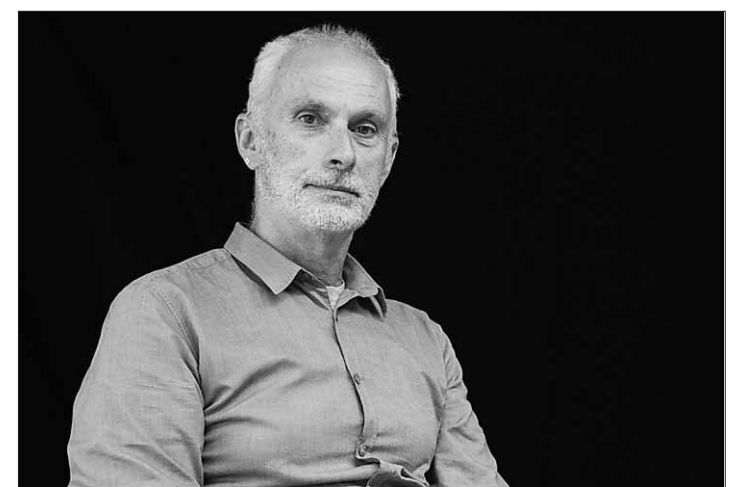
cano un alloggio e avere decine di migliaia di alloggi sfitti e ottomila degradati?

«È una contraddizione. Ma ci sono affitti esorbitanti. Il problema ha varie sfaccettature. Si tende a concentrarsi sulle grandi città abbandonando i paesi. È un problema che riguarda anche i trasporti: se uno trovasse un buon servizio per venire a Trento da Trambileno o dalla Val di Sole, sarebbe positivo. Bisognerebbe avere una pianificazione, una visione nel tempo. Fino a 30 anni fa chi abitava nei paesi aveva difficoltà di accesso ai servizi, adesso con internet si può lavorare da casa, in paese non si ha nulla di meno di chi abita in città e quello che si perde a livello sociale può essere compensato dalla natura».

Bisogna cambiare il paradigma culturale?

«Certo, soprattutto. La colpa è anche dei tecnici, degli ingegneri, degli architetti, che potrebbero contribuire a risolvere questo problema. Tra l'altro dal punto di vista tecnico ora è più semplice recuperare gli edifici. Chiaramente so che il problema è complesso».

C'è anche il tema degli edifici pubblici abbandonati...



Francesco Azzali, ingegnere, promotore di Sedotti e abbandonati

«Certo, il Panorama a Sardinia, l'ex Atesina, le stesse Poste a Trento, le ex case popolari in san Pio Decimo, l'ex questura, gli edifici di Rovereto al Bosco della città o quelli vicini alla stazione».

Sono tanti...

«L'ente pubblico non ha molto fantasia in queste cose».

C'è da restare esterrefatti a vedere l'elenco...

«Sì, è uno scandalo. Il 21 giugno a Calliano abbiamo discusso di un edificio storico del paese, Palazzo Martini, del '500, è collabente, in pieno centro storico. Ci sono contenziosi tra i proprietari e sta cadendo a pezzi, è tutelato, ma il Comune non è proprietario e non può fare molto.

Lo dico chiaramente: ci vorrebbe un esproprio. Ci chiediamo: fino a che punto è giusto tutelare la proprietà privata? Vedere questi edifici in stato di degrado crea un disagio a tutta la comunità, si usa violenza sul cittadino che non può evitare di guardare».

Non crede che sia un sistema impazzito?

«Bisognerebbe cambiare le leggi: se il proprietario non è in grado di mantenere un edificio, bisogna intervenire. Se gli scottasse in mano, se venisse tassato. Oppure se si potesse confiscarlo... Anche l'ente pubblico dovrebbe fare in modo di dare più flessibilità ai piani regolatori».

Fa.F.



L'ex Alumeral di Mori abbandonata (FOTO di Sonia Calzà)