



PTC – Piano Territoriale della Comunità
Comunità di Valle Alta Valsugana e Bersntol
Tolgamoas'chöft Hoa Valzegu' ont Bersntol

**FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E
DIMENSIONAMENTO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA
LINEE D'INDIRIZZO PER IL DIMENSIONAMENTO DEI PRG**
arch. Luca Zecchin

APPROVAZIONE
Aprile 2018

PREMESSA

Il presente documento è redatto nell'ambito del Piano Territoriale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol e ne costituisce l'approfondimento tematico per il dimensionamento residenziale complessivo e dell'edilizia pubblica e agevolata, articolato in due parti:

- la prima parte contiene il quadro conoscitivo generale, il **dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata**, redatto sulla base del **fabbisogno residenziale complessivo** e del patrimonio edilizio esistente della Comunità, la sua **ripartizione territoriale** per il riequilibrio territoriale e lo sviluppo strategico;
- la seconda parte contiene le **Linee d'indirizzo per il dimensionamento dei PRG** e l'attuazione della politica della casa della Comunità, in coerenza con i criteri stabiliti dalla Giunta Provinciale, secondo quanto previsto dal PUP.

Il PTC, nel passaggio dalla prima alla seconda azione - in ottemperanza al necessario adeguamento alla nuova **L.P. 15/2015** che prevede il passaggio dal "pre-dimensionamento" (L.P. 5/2008) al "dimensionamento" (L.P. 15/2015) dell'edilizia pubblica e agevolata (si passa dal determinare le linee guida per il dimensionamento da parte dei PRG a effettuare il dimensionamento e dare indirizzi ai PRG per l'attuazione) - conferma e approfondisce il dimensionamento del fabbisogno residenziale complessivo (2015-2035) della Comunità, ripartito per Comune e ambito territoriale omogeneo, attraverso l'implementazione e la sistematizzazione dei dati sul patrimonio edilizio esistente. Sulla scorta di tale dimensionamento del fabbisogno residenziale complessivo viene poi definito il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata e la corrispondente ripartizione territoriale che ha carattere conformativo per gli ambiti territoriali omogenei individuati dal PTC. Le *"Linee d'indirizzo per il dimensionamento dei PRG"* e le *"Norme di attuazione"* del PTC specificano le modalità di attuazione di tale previsione.

Sulla base della ricognizione del patrimonio edilizio esistente e delle previsioni urbanistiche residenziali, il PTC indica come strategica la riduzione percentuale delle previsioni urbanistiche non attuate (-50% zone C e -30% zone B). Si tratta di un indirizzo strategico di carattere generale, a livello di Comunità, cui i futuri adeguamenti dei PRG dovranno tendere, non necessariamente in misura proporzionale e omogenea per tutti i Comuni, ma tenendo conto delle specificità territoriali come emergenti dalla presente ricognizione e dagli ulteriori approfondimenti che saranno condotti dai singoli PRG.

Indice

PREMESSA	1
----------------	---

PRIMA PARTE - FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DIMENSIONAMENTO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA	5
---	----------

1. QUADRO NORMATIVO	7
1.1 PUP - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA.....	8
1.2 APPROCCIO METODOLOGICO	8

2. QUADRO CONOSCITIVO.....	9
2.1 EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA.....	9
2.2 EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA.....	11
2.3 LA "FASCIA GRIGIA"	12
2.4 PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO.....	14
2.5 EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO.....	17
2.6 DOMANDE DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA E AGEVOLATA	20
2.7 CONCLUSIONI	23

3. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA	24
3.1 OBIETTIVI STRATEGICI E POLITICA DELLA CASA DEL PTC	24
3.2 CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO	26
3.3 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: STATO DELLA PIANIFICAZIONE	37
3.4 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	40
3.5 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: IMPRONTA ECOLOGICA.....	49
3.6 CONCLUSIONI	53

4. RIPARTIZIONE TERRITORIALE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA.....	54
--	-----------

SECONDA PARTE - LINEE DI INDIRIZZO PER IL DIMENSIONAMENTO DEI PRG	57
--	-----------

PREMESSA	59
RIFERIMENTI NORMATIVI.....	60
FINALITÀ E OBIETTIVI.....	60
STRATEGIA GENERALE DEL PTC	62
PROCEDURE E CRITERI DI DIMENSIONAMENTO	63
LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE	65
RISORSE	69
TEMPISTICA	69

PRIMA PARTE - FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DIMENSIONAMENTO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

1. QUADRO NORMATIVO

La Legge Urbanistica Provinciale n. 1 del 2008 prevedeva, all'articolo 21 comma 3, tra i contenuti del PTC relativi al dimensionamento territoriale.

h) la definizione di linee d'indirizzo per la determinazione, da parte dei piani regolatori generali, del dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, perseguendo il riequilibrio complessivo del territorio, tenuto conto della sua effettiva capacità di carico antropico, in coerenza con i criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale e con le disposizioni in materia di residenza contenute nell'articolo 56 della L.P. n. 1/2008.

La L.P. n. 1 del 2008 prevede e norma, all'articolo 56, le **disposizioni in materia di edilizia abitativa**:

1. Il piano regolatore generale può prescrivere che nelle aree destinate a residenza vengano riservate quote d'indice edificatorio per la realizzazione d'interventi di edilizia abitativa disciplinati dalla legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa), e dalla legge provinciale n. 15 del 2005.

2. Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa con deliberazione della Giunta provinciale, sentiti il Consiglio delle autonomie locali e la competente commissione permanente del Consiglio provinciale, la previsione della riserva di quote d'indice edificatorio costituisce un obbligo.

La nuova **Legge Urbanistica Provinciale n. 15 del 2015** prevede che i contenuti del PTC siano ricalibrati per rafforzare la valenza del PTC come piano per la disciplina delle funzioni sovralocali, di livello intermedio tra PUP e PRG, in armonia con le finalità di valorizzazione del paesaggio e di risparmio del consumo di suolo. Semplificazione del procedimento di formazione del PTC e di variante al PRG e indicazione di tempi certi relativamente a vincoli urbanistici e piani attuativi.

L'**Art. 23 - Obiettivi, contenuti e struttura del PTC** prevede e norma che il PTC contenga:

d) il dimensionamento e l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, e l'eventuale definizione di indirizzi per il dimensionamento dei PRG, in coerenza con i criteri stabiliti dalla Giunta provinciale, secondo quanto previsto dal PUP.

Il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata rientra nell'ambito più generale del dimensionamento residenziale complessivo la cui necessaria traccia metodologica è costituita dai criteri approvati con **deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 2006** che delineano un metodo valutativo sulla base dei fattori demografici e sociali propri della Comunità, evidenziando sia le necessità di sviluppo socio-economico locale sia le coordinate di sostenibilità territoriale.

1.1 PUP - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) prevede e norma, all'articolo 30, il **dimensionamento residenziale**, facendo esplicito riferimento al ruolo di indirizzo del PTC.

1. La determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei piani regolatori generali è effettuata tenuto conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa, in coerenza con le disposizioni in materia di residenza della legge urbanistica.

2. Per la determinazione dei criteri e parametri previsti dal comma 1 i Piani Territoriali delle Comunità tengono conto dei seguenti elementi:

a) riequilibrio territoriale, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
b) contenimento del consumo di territorio, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
c) soddisfazione delle esigenze di prima abitazione;
d) sostenibilità dello sviluppo, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

3. I comuni adeguano le previsioni dei piani regolatori generali concernenti il dimensionamento residenziale e le conseguenti prescrizioni di zona entro un anno dall'approvazione dei piani territoriali delle comunità recanti i criteri e i parametri di cui al comma 1. In attesa della determinazione dei criteri e parametri da parte dei piani territoriali delle comunità i comuni, se non hanno già provveduto, adeguano i piani regolatori generali ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia.

1.2 APPROCCIO METODOLOGICO

Alla luce del quadro normativo vigente e in considerazione della sua evoluzione nella nuova legge urbanistica provinciale, il tema del dimensionamento residenziale del PTC si struttura secondo il metodo seguente:

1. **quadro conoscitivo** dell'edilizia pubblica e agevolata nella Comunità, con individuazione dei fattori qualitativi strategici di sviluppo e dei dati quantitativi per indirizzare il dimensionamento.

2. **dimensionamento** dell'edilizia pubblica e agevolata, sulla base del fabbisogno residenziale complessivo stimato della Comunità, ai fini di assicurare il raggiungimento di obiettivi di coesione sociale e di riequilibrio del territorio tenuto conto della sua capacità di carico antropico e del patrimonio edilizio esistente. Tale dimensionamento, svolto sulla base dei criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale e di quanto previsto dal PUP, verifica la sostenibilità insediativa residenziale della Comunità, nell'ottica di perseguire un assetto paesaggistico coerente, evitando l'edificazione diffusa e il consumo di suolo.

3. **ripartizione territoriale** del fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata per il riequilibrio territoriale e lo sviluppo strategico.

4. **linee di indirizzo** per il dimensionamento dei PRG e l'attuazione della politica della casa della Comunità.

2. QUADRO CONOSCITIVO

Nella Provincia Autonoma di Trento, la politica della casa interessa due macro ambiti:

1. l'edilizia abitativa pubblica;
2. l'edilizia abitativa agevolata.

2.1 EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA

L'ambito dell'edilizia abitativa pubblica ha come riferimento normativo la L.P. 15/2005 e il relativo Regolamento attuativo, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. di data 12 dicembre 2011 (che ha abrogato quello previgente con decorrenza 1 gennaio 2012), e si suddivide in cinque ambiti specifici:

1. locazione di alloggi a canone sostenibile (ITEA), commisurato al reddito del nucleo richiedente;
2. locazione di alloggi temporanei a canone sostenibile (articolo 5, c.4 della L.P. 15/2005 e art.26 del relativo Regolamento) o a canone moderato (delibera n.1005 dd. 30/04/2010 - punto 4 del dispositivo) per casi di particolare e urgente necessità abitativa;
3. locazione di alloggi/spazi da destinare a Enti/Associazioni senza scopo di lucro, istituzioni e forze dell'ordine;
4. concessione del contributo integrativo per il pagamento del canone di affitto su alloggi locati sul libero mercato;
5. locazione di alloggi a canone moderato, determinato indipendentemente dalla condizione economica del nucleo, che corrisponde a circa il 30% in meno di quello di mercato.

I richiedenti possono accedere alle diverse fattispecie sulla base di specifici valori ICEF.

L'indicatore della condizione economico-patrimoniale familiare (I.C.E.F.) è il parametro essenziale per la valutazione dei requisiti per l'assegnazione e per il diritto alla conservazione della casa pubblica. L'indicatore numerico tiene conto:

- dei redditi e del patrimonio di tutti i componenti della famiglia;
- della composizione del nucleo e dei gradi di parentela;
- della presenza di particolari situazioni che richiedono delle specifiche valutazioni (situazioni di handicap, genitore unico con figli, ecc);

ed è elaborato con modalità di calcolo diverse in ragione della sua funzione:

- ICEF per l'accesso: è calcolato ai fini dell'inserimento nella graduatoria per accedere alla casa pubblica e deve essere presentato all'Ente locale che predispone la graduatoria stessa. Il valore che non deve essere superato per accedere alla casa pubblica è ora pari a 0,23;

- ICEF per la permanenza: è calcolato per verificare annualmente il diritto a permanere nella casa pubblica e per calcolare il canone sostenibile dell'anno successivo. È inoltre utilizzato per verificare il diritto al rinnovo del contratto di locazione giunto a scadenza. Il valore che non deve essere superato è ora pari a 0,34.

(Rif.: L.P. 7.11.2005 n.15; Decreto del Presidente della Provincia 12.12.2011 n.17-75/Leg.)

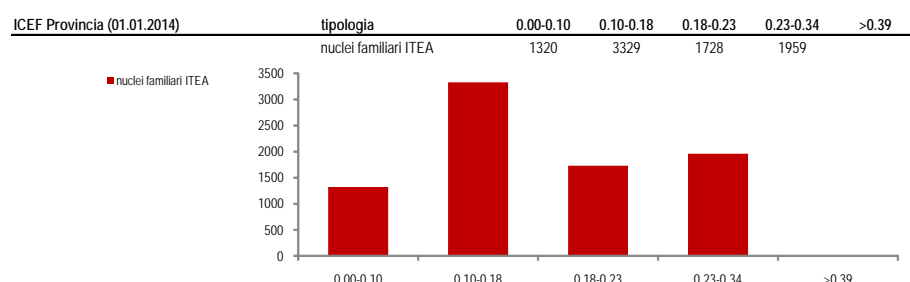
Coefficiente ICEF	0.00	0.10	0.18	0.23	0.34	0.39
	ERP - canone sociale					
			Social Housing - canone moderato			
	edilizia pubblica					edilizia agevolata

Le classi di ICEF identificano quattro gruppi principali:

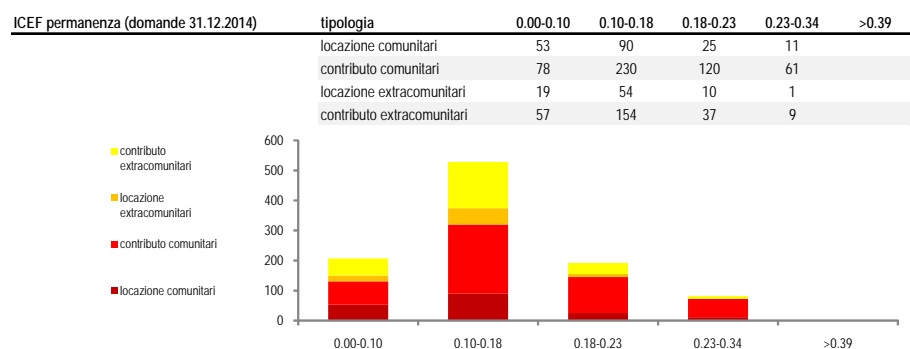
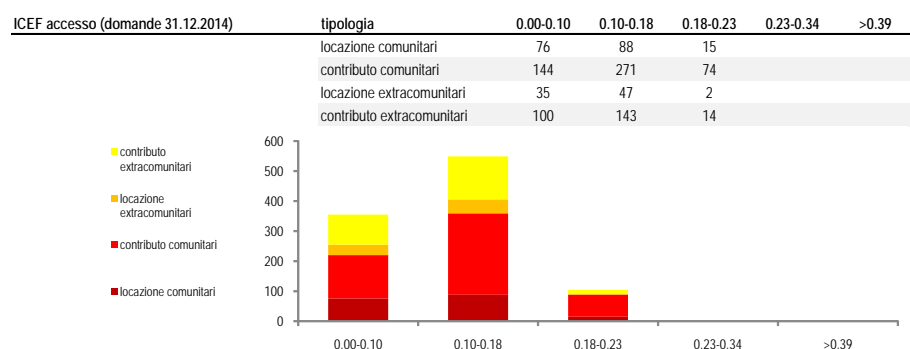
- il primo (0,00-0,10), può essere ricondotto a nuclei particolarmente bisognosi in cui è prevalente un livello minimo di canone e quindi un beneficio più consistente;

- il secondo gruppo (0,10-0,18) è riferibile a quei nuclei che presentano condizioni economiche meno fragili, ma comunque riconducibili a una piena tutela sociale, tant'è che il limite superiore della classe identifica la soglia immediatamente inferiore alla condizione ICEF per accedere al regime locativo del canone moderato;
- la terza classe (0,18-0,23) considera come limite superiore il valore ICEF di sbarramento all'accesso alla locazione a canone sostenibile, e quindi colloca l'utenza che vi è ricompresa in un ambito reddituale relativamente meno critico dei precedenti, presentando al suo interno valori ICEF superiori allo 0,18, potenziale soglia d'ingresso alla locazione a canone moderato;
- la quarta classe identifica l'utenza che presenta valori ICEF superiori al limite per l'accesso alla locazione a canone sociale, identificando così quella quota di utenza a canone sostenibile che presenta condizioni economico-familiari non critiche, generalmente ascrivibili a nuclei maturi con redditi più consistenti di quelli delle prime classi e benefici conseguentemente più contenuti.

A livello della provinciale, sommando le prime due classi di ICEF, l'area più "fragile" dell'utenza risulta composta di 4.649 nuclei (Fonte: ITEA 01.01.2014).



A livello della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, un indicatore significativo è dato dalla ripartizione del numero di nuclei familiari secondo le classi di ICEF risultante dalle domande di locazione e contributo alla locazione che risulta, rispetto la media provinciale, in linea nei primi due gruppi (0,00-0,10 e 0,10-0,18) e sensibilmente inferiore nei secondi due gruppi (0,18-0,23 e 0,23-0,34) (Fonte: Comunità 01.01.2015).



2.2 EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA

L'ambito dell'edilizia abitativa agevolata interessa tre principali ambiti:

1. contributi per l'acquisto, la costruzione, il risanamento e l'acquisto e risanamento della prima abitazione - L.P.21/1992;
2. contributi per l'adeguamento degli alloggi a favore della popolazione anziana - L.P. 16/1990.
3. contributi per il recupero di alloggi in centro storico e i cosiddetti "Patti Territoriali" - L.P. 1/1993 sebbene da qualche tempo la Provincia non vi destini più risorse (in questo momento non vi sono allocate risorse).

I benefici (punto 1.) sono previsti già dal 2006 con cadenza biennale nel Piano Straordinario (2006/2007, 2008 e 2010) e dal 2012 nel Piano per il miglioramento energetico del patrimonio edilizio e per interventi su immobili adibiti ad abitazione principale (L.P. 18/2011).

Nel 2013 la L.P. 9/2013 ha previsto contributi volti a fronteggiare la crisi del settore edilizio mediante la promozione d'interventi sul patrimonio edilizio esistente, con finalità anche anticongiunturale, nonché per l'incentivazione dell'acquisto e della costruzione della prima abitazione.

La recente **Legge finanziaria della Provincia** prefigura il quadro per il prossimo futuro. In particolare prevede che per il quadriennio 2015-2018 sia adottato un piano d'interventi per:

1. l'acquisto, l'acquisto e risanamento e il risanamento della prima casa di abitazione da parte di giovani coppie e nubendi rispetto ai quali possono essere concessi contributi, per la durata massima di venti anni, sulle rate d'ammortamento dei mutui contratti con le banche convenzionate. I contributi possono essere concessi nella misura massima del 70 per cento del tasso a cui sono stipulati i contratti di mutuo, e sono graduati secondo le modalità stabilite con la deliberazione della Giunta Provinciale;
2. interventi d'installazione di impianti di allarme e di videosorveglianza nella prima casa di abitazione. Sono previsti contributi, nella misura massima del 50 per cento della spesa ammessa;

Altresì, è previsto che la Giunta provinciale possa promuovere la stipulazione di convenzioni con gli istituti di credito per anticipare, a coloro che realizzano interventi di recupero edilizio sulla prima casa di abitazione, l'importo della detrazione d'imposta prevista dalle disposizioni statali per le spese relative agli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica. L'anticipo è assistito dalla garanzia rilasciata dai soggetti che svolgono attività di garanzia collettiva fidi operanti in Provincia di Trento. Con deliberazione della Giunta provinciale saranno stabiliti i criteri e le modalità per l'attuazione, compresi i requisiti per l'accesso all'anticipazione, i criteri per la definizione, nelle convenzioni con le banche, del tasso d'interesse applicato, quelli per la determinazione dell'importo massimo che può essere anticipato, anche tenendo conto della capienza dell'imposta sui redditi del beneficiario riferita agli anni precedenti alla domanda, nonché i criteri per la definizione dei limiti e delle modalità d'intervento degli enti di garanzia e degli obblighi di recupero.

(Fonte: PAT)

Ne risulta che la linea strategica della Provincia a breve-medio periodo intende circoscrivere da una parte gli strumenti tradizionali a favore delle sole giovani coppie/nubendi, dall'altra favorire gli interventi di riqualificazione edilizia.

2.3 LA “FASCIA GRIGIA”

La domanda all’ente pubblico per ottenere un’abitazione a canone sociale interessa da qualche tempo anche fasce meno disagiate della società trentina, ora sempre più in difficoltà per gli effetti strutturali della crisi economica. Si parla sempre più spesso di “fascia grigia”, cioè di quella componente sociale che è costituita da famiglie che non possiedono i requisiti per ottenere la casa pubblica a canone sociale, ma che al tempo stesso non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative. Questi soggetti non appartengono storicamente alle frange povere della popolazione, né culturalmente, né economicamente, di conseguenza, l’apparato pubblico fatica a considerarli in una situazione di povertà, sebbene abbiano visto diminuire negli anni il proprio potere d’acquisto. *“L’edilizia convenzionata e/o agevolata, che si rivolge alla fascia grigia, è volta a favorire la costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, sia in proprietà sia in locazione, a costi inferiori rispetto a quelli di mercato mediante contributi pubblici. I contributi sono concessi attraverso cooperative e imprese di costruzione che, a seguito della partecipazione ai bandi di concorso, sono ammesse ai finanziamenti per realizzare alloggi aventi caratteristiche e tipologie stabilite e a costi inferiori rispetto a quelli correnti”* (Fonte: Social Housing e agenzie pubbliche per la casa, CENSIS e Federcasa, 2010).

All’interno della fascia grigia sono identificabili una serie di categorie rappresentative della condizione di disagio abitativo.

Famiglie mono-genitoriali con bambini: categoria in espansione a causa dei mutamenti della struttura della famiglia tradizionale. Consideriamo le ragazze madri e i genitori separati e divorziati. Rientrano nella categoria anche i padri separati, che pur non avendo l’affidamento del figlio, possono trovarsi in difficoltà economiche dovute al pagamento di doppi affitti e degli assegni di mantenimento. (In Italia, nel decennio 1998-2009, tale dato è raddoppiato, passando da 568.000 a 1.012.000, e interessa il 20% della popolazione. Fonte ISTAT, 2009).

Famiglie mono-reddito con bambini: sono in aumento a causa della crisi nel mercato del lavoro, molti anche non più giovanissimi non dispongono di un posto di lavoro a tempo indeterminato o l’hanno perso.

Giovani coppie: aumenta l’età media in cui i giovani riescono a rendersi indipendenti dal proprio nucleo familiare, e proiettarsi verso la convivenza o il matrimonio. Le giovani coppie vivono prevalentemente vicino ai genitori, meno di un quarto risiede in un altro comune (Fonte ISTAT, 2004). Si registra un incremento fra le coppie senza figli (nel 2006-2007 sono arrivate a rappresentare il 20,2 %, Fonte ISTAT, 2010).

Anziani: l’ampliarsi della speranza di vita ha generato un processo di invecchiamento della popolazione, destinato ad accelerare nel prossimo futuro. Attualmente la percentuale di popolazione degli over 65 è passata dal 15,3% nel 1991, al 20,8% (Fonte ISTAT 2012) e continua ad aumentare (Fonte, ISTAT 2012).

Studenti universitari fuori sede: studenti che frequentano Università fuori sede e affrontano come spesa principale quella dell’affitto di un posto letto o di una stanza, incidendo sul budget degli studenti fino all’80% (Fonte CGIL-SUNIA, 2013).

Lavoratori in mobilità: l’aumento della flessibilità lavorativa genera un incremento degli spostamenti, che però difficilmente trova risposta nel mercato degli affitti. In Italia negli ultimi anni l’ISTAT ha rilevato una ripresa della mobilità interregionale, soprattutto da Sud a Nord. La carenza di un’offerta adeguata produce a sua volta effetti negativi sul mercato del lavoro rallentando lo sviluppo dell’impiego.

Immigrati regolari: la popolazione straniera residente è cresciuta del 151% nel periodo tra il 2003-2009 (Fonte CITTALIA - Fondazione ANCI Ricerche, 2010). I nuclei sono solitamente composti da famiglie più numerose di quelle italiani, o da single che vivono e lavorano in un altro paese, mandando mensilmente contributi economici alle famiglie di origine.

Questa “fascia grigia” può essere strategica per la politica della casa perché, se adeguatamente supportati, questi nuclei familiari possono nel giro di alcuni anni aumentare la loro capacità economica favorendo il miglioramento socio-economico del territorio stesso. In questo senso, il sistema provinciale della politica per la casa ha previsto l’attivazione di vari soggetti pubblici e privati per lo sviluppo dell’*housing* sociale (ITEA, Fondo Trentino, Cooperative, Privati).

L'evoluzione di tale scenario prevede la realizzazione di interventi a canone moderato per mezzo di un **Fondo Housing Sociale Trentino**, costituito da vari partner pubblici e privati, nel rispetto delle linee guida indicate dalla P.A.T.

A tale scopo, la Giunta provinciale ha approvato nell'agosto del 2013 un primo "Piano di acquisizione degli alloggi", che individua la localizzazione delle unità immobiliari che il Fondo potrà acquisire per la loro destinazione alla locazione a canone moderato sul territorio provinciale.

L'attuale estensione della fascia ICEF di accesso al canone moderato (dallo 0,18 allo 0,39) permette una discreta ricettività e prefigura, in prospettiva, un probabile consolidamento dello strumento del canone moderato come risposta ai crescenti bisogni della "fascia grigia" oggetto delle politiche di *housing* sociale.

Nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol sono già stati avviati i seguenti progetti rivolti alla "fascia grigia" del disagio abitativo:

- 20 alloggi a Caldonazzo (consegna 2013)
- 7 alloggi a Sant'Orsola Terme (consegna 06.2015)
- 14 + 16 alloggi a Levico Terme (consegna 11.2015 e 06.2015)

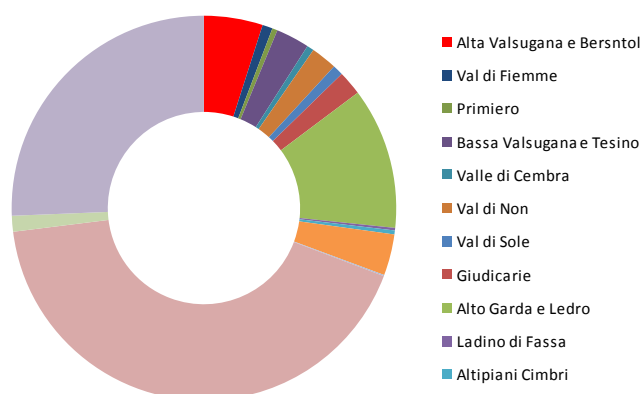
Il dato sulla "fascia grigia" è di difficile quantificazione a causa dell'esclusione dalle liste per la locazione o il contributo al canone dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale. Per la Comunità un dato significativo, seppure parziale, emerge dalle domande in graduatoria raccolte in occasione dell'assegnazione degli alloggi sociali a canone moderato nei comuni di Caldonazzo e Sant'Orsola Terme:

- 46 domande a Caldonazzo (2013)
- 16 domande a Sant'Orsola Terme (2015).

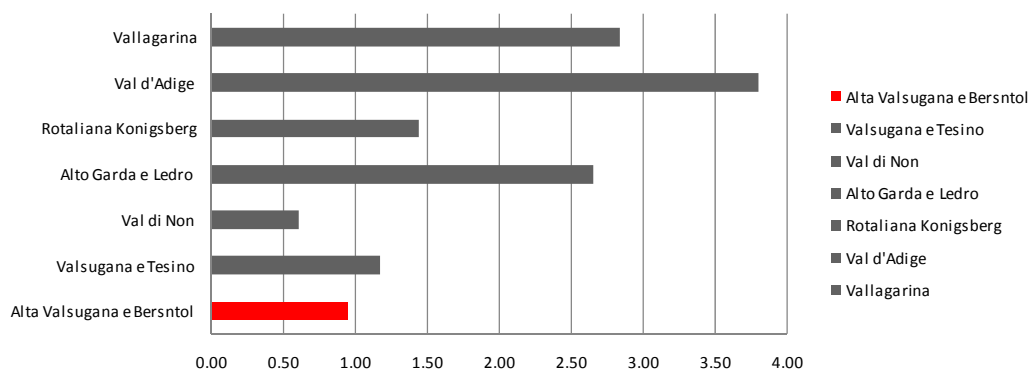
2.4 PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

Il peso percentuale del patrimonio abitativo pubblico nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol si attesta intorno al 5% dell'intera Provincia (Fonte ITEA 01.01.2014).

Comunità di Valle	Alloggi destinati alla locazione	Alloggi con patto di futura vendita	Totale unità abitative in locazione	Totale unità abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	Distribuzione del patrimonio in percentuale
Alta Valsugana e Bersntol	505	5	510	314	824	4.94%
Val di Fiemme	93	3	96	47	143	0.86%
Primiero	40	0	40	31	71	0.43%
Bassa Valsugana e Tesino	309	11	320	150	470	2.82%
Valle di Cembra	58	2	60	36	96	0.58%
Val di Non	240	1	241	124	365	2.19%
Val di Sole	87	2	89	62	151	0.90%
Giudicarie	257	23	280	58	338	2.03%
Alto Garda e Ledro	1290	26	1316	668	1984	11.89%
Ladino di Fassa	15	8	23	14	37	0.22%
Altipiani Cimbri	30	0	30	27	57	0.34%
Rotaliana Konigsberg	417	9	426	152	578	3.46%
Paganella	11	0	11	4	15	0.09%
Val d'Adige	4615	2	4617	2442	7059	42.28%
Valle dei Laghi	130	2	132	90	222	1.33%
Vallagarina	2527	30	2557	1721	4278	25.64%



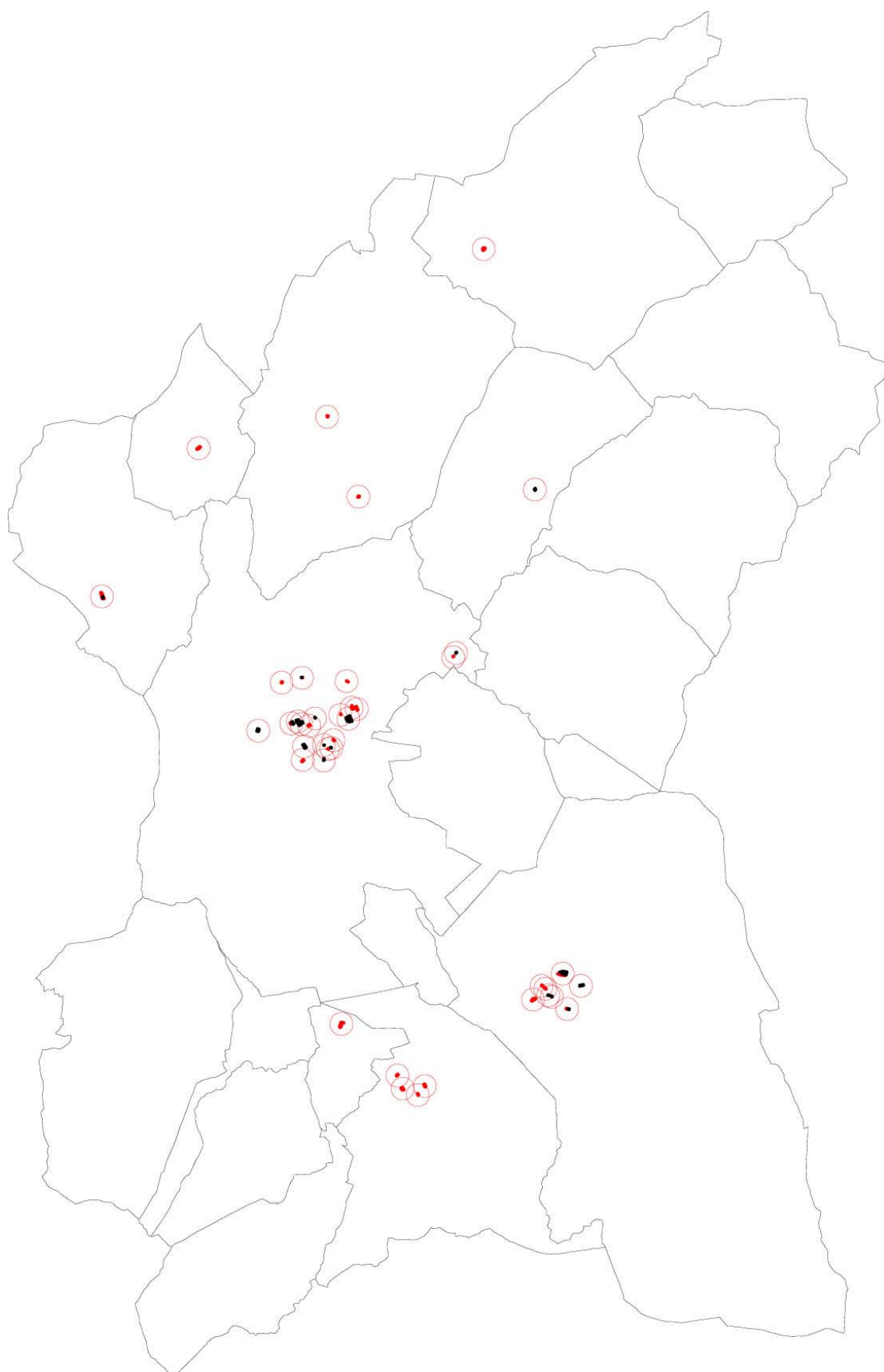
Raffrontando il rapporto tra il numero di alloggi ITEA e la popolazione residente nelle Comunità di Valle aventi Comuni ad Alta tensione abitativa, emerge come l'Alta Valsugana e Bersntol si trovi al penultimo posto, che diventa l'ultimo se si esclude la Val di Non, l'unica Comunità con un solo comune ad Alta tensione abitativa (tutte le altre ne hanno 2, la Vallagarina 3).



Nello specifico, sul territorio della Comunità Alta Valsugana e Bersntol insistono **504 alloggi** pubblici, di proprietà o gestione ITEA, di cui **453 occupati** e **51 liberi**, inoltre circa l'80% del patrimonio edilizio ha più di 20 anni (Fonte: ITEA, situazione al 01.01.2015).

Comune	n. alloggi totali	n. alloggi occupati	n. alloggi liberi	indirizzo	data costruz.	data ristruttur.
Baselga di Pinè	11	11	0			
	5	5		VIA DEL 26 MAGGIO, 69	01/01/1985	
	6	6		FR. FAIDA 53	01/01/1967	
Bedollo	6	5	1			
	6	5	1	VIA VITTORINO DA FELTRE 24	01/12/2001	13/06/2008
Tot. Ambito Pinetano	17	16	1			
Civezzano	13	10	3			
	7	4	3	VIA TELVANA 17/19	01/01/1975	
	6			VIA TELVANA 21 - EDIF.B	01/01/1975	
Fornace	7	7	0			
	3	3		VIA DEI PRADOLINI 14	01/01/1979	
	4	4		VIA DEI PRADOLINI 16	01/01/1982	
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	17	3			
Sant'Orsola Terme	7	0	7			
	7	0	7	LOC. TADESIA	17/12/2013	
Tot. Ambito Mocheno	7	0	7			
Pergine Valsugana	324	292	32			
	8	7	1	VIA SPOLVERINE - EDIF.D 5	01/01/1978	
	21	19	2	VIA PETRARCA 60/62/64	01/01/1978	
	28	23	5	VIA PETRARCA 68/74	01/01/1984	01/07/1997
	5	4	1	VIA CIMIRLO 21	01/07/1986	
	5	3	2	VIA LE FORNACI 4	01/07/1986	
	14	14		VIALE DANTE 238	01/09/1987	
	11	11		VIA BATTISTI 36	01/04/1987	01/11/1991
	9	8	1	P.ZZA ELISABETTA, 55	12/12/1900	01/01/1994
	9	7	2	P.ZZA G. PETRINI, 11 - FR. CANEZZA	12/12/1900	01/08/1999
	13	13		LOCALITA' CENTRALE 1/A 1/C	01/04/1927	18/10/2005
	7	7		LOC. VIGALZANO - FR. COSTA 10	01/04/1995	25/06/2013
	7	6	1	VICOLO GARBERIE	12/12/1900	12/06/2002
	13	13		VIA MAIER 8	12/12/1900	01/08/1996
	5	5		VIA 4 NOVEMBRE - LOC. CANEZZA 24	01/03/1997	03/03/2010
	3	3		VIA MARCONI 195	01/07/1996	
	10	10		VIA DEI PRATI 33	01/05/1998	
	4	4		VIA DELLA FONTANA 63	01/03/2002	
	26	26		VIA MARCONI 183/A 183/B	20/06/2003	
	48	45	3	VIA GRABERI 14/A B C D	20/10/2003	
	1	0	1	LOC. VIGALZANO - FR. COSTA 10		
	2	1	1	VIA ZANDONAI 2 - COND.ZANDONAI 2	01/01/1970	
	1	1		VIA CADUTI 27 - COND.MONTESEI	01/01/1966	
	5	5		VIA VIGOLANA 33	01/01/1973	
	13	10	3	VIA SPOLVERINE 13/15	01/01/1975	
	18	16	2	VIA SPOLVERINE 17/19/21 - EDIF.B	01/01/1975	
	4	3	1	VIALE DANTE - COND.BELLARIA 242	01/01/1978	
	22	18	4	VIA SPOLVERINE 7/9/11	01/01/1976	
	12	10	2	VIA PONTARA 1	12/12/1900	01/01/1983
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	292	32			
Calceranica al Lago	10	10	0			
	3	3		VIALE TRENTO 5	01/01/1979	
	5	5		VIALE TRENTO 17	01/07/1986	
	2	2		VIALE TRENTO 7	01/01/1975	
Caldonazzo	31	31	0			
	2	2		VIALE TRENTO 6	01/01/1980	
	5	5		VIA ROMA, 34	12/12/1900	01/08/1987
	20	20		CONTRADELLA DEGLI ORTI 12	27/04/2012	
	4	4		VIA BRENTA 1	01/01/1975	
Levico Terme	95	87	8			
	10	10		VIA FONDA 6/8/10	01/01/1979	
	7	6	1	VIA TONELLI - COND. PATRIZIA 11	01/01/1987	
	18	17	1	VIA LUNGO PARCO 96/98/100	01/03/1989	
	12	10	2	VIA CAVOUR 31	12/12/1900	01/04/1990
	8	7	1	PIAZZA VENEZIA 15	01/12/1987	01/02/1994
	2	2		PIAZZA VENEZIA 6/CAVOUR 31	01/03/1989	01/02/1994
	6	6		VICOLO CROCEFISSO 18/20	01/05/1997	
	8	8		VICOLO CROCEFISSO 12	01/05/1998	17/01/2006
	4	4		VICOLO ROCCHIE 7	01/09/1999	10/07/2007
	5	5		VIA DANTE 10 / VICOLO ROCCHIE 1	12/12/1900	13/06/1995
	15	12	3	VIA FONDA 16/18/20/22/24/26	01/01/1975	
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	128	8			
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	453	51			

Patrimonio abitativo pubblico al 01.01.2015 (in rosso i 453 alloggi occupati, in nero i 51 alloggi liberi)



Il quadro riassuntivo per ambito territoriale è il seguente:

Ambito territoriale	n. alloggi totali	n. alloggi occupati	n. alloggi liberi	peso % sul totale della Comunità
Tot. Ambito Pinetano	17	16	1	3,4%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	17	3	4,0%
Tot. Ambito Mocheno	7	0	7	1,4%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	292	32	64,3%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	128	8	27,0%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	453	51	100,0%

2.5 EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

Il Piano straordinario di edilizia abitativa pubblica (2007-2016) promosso dalla Provincia di Trento si proponeva l'obiettivo di 9000 alloggi in dieci anni, di cui 3000 a canone moderato.

Nel territorio della Comunità Alta Valsugana e Bersntol è stato realizzato circa il 42,7% di quanto complessivamente indicato dal Piano (il valore è inferiore rispetto alla media provinciale che è del 50,1%), di cui una parte è in fase di ultimazione e consegna (Sant'Orsola 06.2015, Levico Terme 11.2015 e 06.2016), mentre altri alloggi devono trovare ancora concreta realizzazione (circa 219), prioritariamente attraverso il recupero e il risanamento di immobili esistenti.

Avanzamento del Piano Straordinario 2007-2016

Comunità Alta Valsugana e Bersntol 2007-2013	nuove costruzioni	di risulta
canone sociale	29	92
canone concordato	-	-
canone moderato	20	-

Previsione e stato di attuazione al 01.01.2014

Comunità Alta Valsugana e Bersntol	attuazione	previsione	mancanti
canone sociale	121	270	149
canone concordato e moderato	20	90	70

Riguardo agli alloggi a canone moderato, la Provincia di Trento ha affidato nel 2013 a una società il compito di attuare e gestire il **Fondo Housing Sociale Trentino**. In una prima fase la società dovrà realizzare/acquistare sul territorio provinciale 500 alloggi per arrivare, a regime, a 2000 alloggi. Le prime iniziative sono in fase di realizzazione nei comuni di Rovereto e Trento. Tale stock di alloggi farà fronte a parte degli alloggi previsti dal Piano straordinario di edilizia abitativa pubblica (2007-2013).

Fondo Housing Sociale Trentino

Società di gestione: PensPlan/ Finint Sgr

Ammontare obiettivo: 110 mln di euro

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di 24 mln di euro

Descrizione: Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nella Provincia Autonoma di Trento

Progetti: 17

Alloggi sociali: 194 (500 alloggi a vita intera del Fondo)

Istituito il 16 ottobre 2013, in seguito all'aggiudicazione del bando di gara indetto dalla Provincia Autonoma di Trento da parte del RTI Finint-Pensplan, il Fondo Housing Sociale Trentino ha l'obiettivo di gestire circa 500 alloggi destinati alla locazione a canoni

calmierati nel territorio della Provincia Autonoma di Trento. L'obiettivo del Fondo Housing Sociale Trentino è di soddisfare il fabbisogno abitativo di tutti quelli che appartengono alla nuova e sempre più consistente fascia grigia di popolazione la quale, pur non trovandosi in una situazione d'indigenza conclamata, non è in grado di accedere con i propri mezzi a un'abitazione, in proprietà o in affitto, pertanto tutti gli alloggi saranno destinati per il 100% alla locazione a canone moderato (scontato del 30% rispetto al mercato) per un periodo minimo di otto anni. Il Fondo sta continuando nell'attività di scouting di ulteriori progetti al fine di proseguire la propria marcia verso l'obiettivo dei 500 alloggi, ampliando il raggio d'azione delle iniziative e coinvolgendo i 12 comuni facenti parte della Provincia considerati ad alto fabbisogno abitativo (per l'Alta Valsugana e BERSNTOL sono: Levico Terme, Pergine Valsugana). Per i locatari è prevista la possibilità di stipulare due tipi di contratto:

- contratto di locazione, di durata pari a 4 anni, rinnovabile per altri 4;
- contratto di affitto/riscatto, di durata pari a 4 anni, rinnovabile per altri 4, con opzione di acquisto al termine del periodo di locazione (al momento tale formula non è disponibile).

(Fonte: PensPlan/ Finint Sgr)

Pur sostenendo la proprietà come declinazione principale della fruizione del bene casa, la Provincia prevede un'ampia articolazione d'interventi, la cui operatività è affidata pressoché per intero all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA s.p.a) che:

- sigla convenzioni con gli Enti locali per l'attuazione della politica abitativa territoriale, comprendente anche la fissazione di eventuali contributi integrativi da parte dell'ente in caso di condizioni economico-patrimoniali insufficienti alla corresponsione del canone ordinario di locazione;
- mette a disposizione alloggi ai nuclei familiari idonei, anche attraverso l'acquisizione di nuove unità abitative;
- gestisce gli alloggi eventualmente conferiti dagli Enti, provvedendo anche al preventivo risanamento.

Questo tipo di strutturazione della politica abitativa della Provincia si riflette anche nella declinazione territoriale del "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa":

- i 19,6 milioni di euro previsti per il finanziamento degli interventi sono interamente di provenienza pubblica;
- i 91 alloggi previsti, tutti di nuova costruzione, sono destinati alla locazione permanente.

L'attività pervasiva dell'ITEA, tuttavia, non esclude altre possibilità di ampliamento dell'offerta potenziale. La Provincia incentiva l'intervento di privati tramite la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata (con contributo pubblico fino al 40% del costo di realizzazione e di ammortamento) o l'opportunità di locare immobili (con contributi definiti dalla Giunta Provinciale ai proprietari che accettino il vincolo del canone sociale per almeno 15 anni), ma ha anche previsto l'opzione del fondo immobiliare chiuso. Con l'intento di affiancare le iniziative pubbliche e private per realizzare l'obiettivo complessivo di 3 mila nuovi alloggi entro il 2016, infatti, la Delibera della Giunta Provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 autorizza la costituzione del Fondo di Housing Sociale Trentino. Il Fondo, per cui è prevista una dotazione di 110 milioni di euro e al quale il FIA partecipa per il 60%, è sperimentalmente finalizzato a contribuire all'obiettivo generale con 500 alloggi. Questi ultimi sono prevalentemente da concedersi in locazione (a canone moderato), residualmente alienabili solo ai nuclei familiari eleggibili per gli alloggi a canone moderato. Il Fondo, nato per affrontare il problema del disagio abitativo a favore di soggetti che non possono accedere né all'edilizia sociale, né al bene casa a condizioni di mercato, a oggi si trova nella fase iniziale di operatività e sono state avviate le procedure per le prime acquisizioni immobiliari.

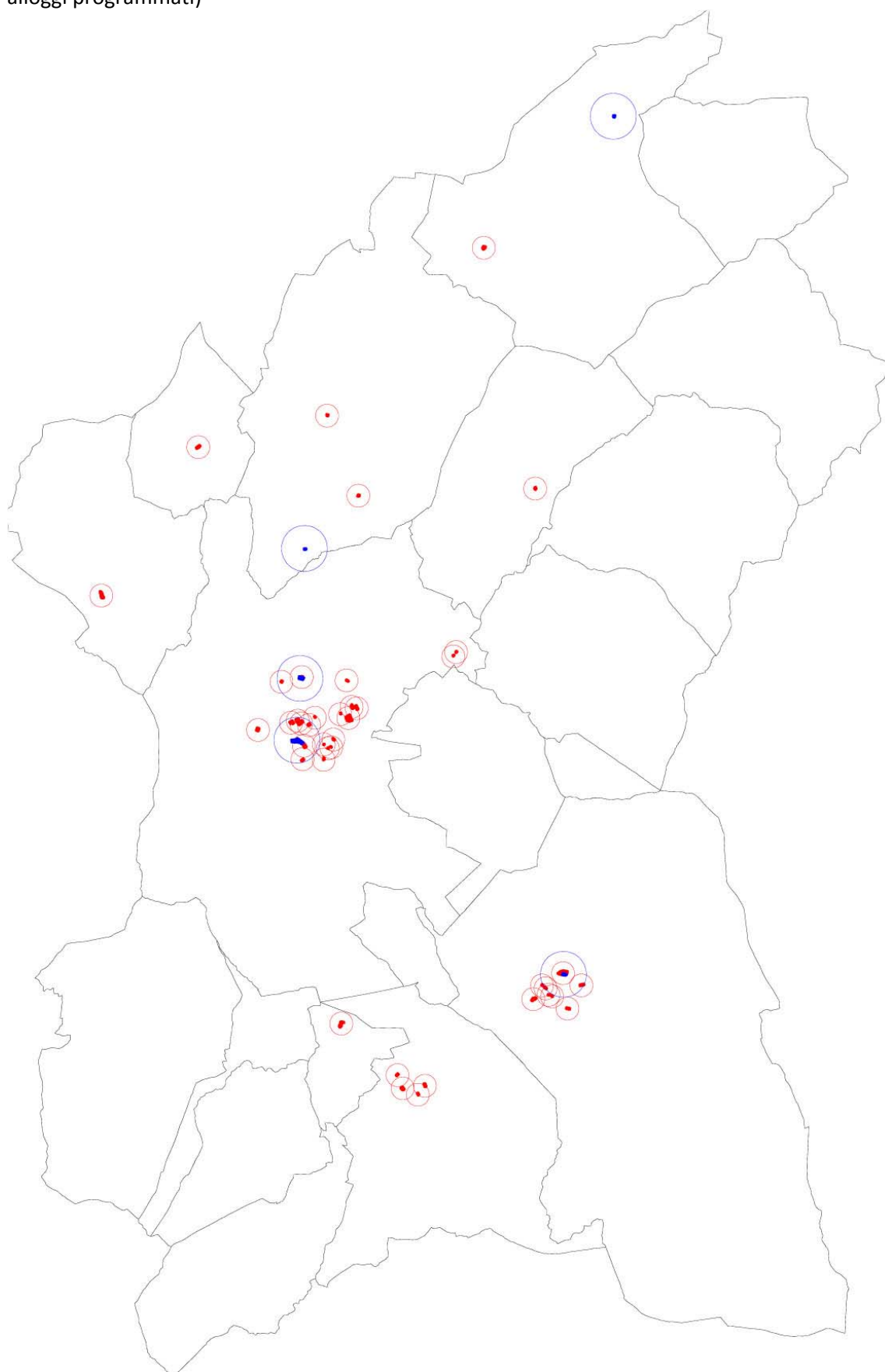
(Fonte: Report Cassa Depositi e Prestiti, Social Housing, 06.06.2014)

Nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol, al 01.01.2015, gli alloggi ITEA in previsione ammontano a **112** e sono così ripartiti:

Elenco alloggi ITEA S.p.A. programmati nella Comunità Alta Valsugana e Bernstol

Comune	Indirizzo	n. alloggi	Tipo intervento	Note
PERGINE VALSUGANA - pfs	Via Celva	60	Nuovo intervento	Proprietà privati - da attivare procedure espropriativa dell'area
PERGINE VALSUGANA	Costa di Vigalzano	13	Restauro	progettazione definitiva, esecutiva e poi appalto lavori
LEVICO	Via Fonda	15	Nuovo intervento	Area di Proprietà ITEA - da programmare progettazione esecutiva e appalto lavori
SANT'ORSOLA TERME	Loc. Tadesia	7	Nuovo intervento	Proprietà ITEA - lavori conclusi. Prossima consegna alloggi
BASELGA DI PINE' - pfs	Miola	6	Ristrutturazione	Proprietà ITEA - da attivare progettazione definitiva, esecutiva e appalto lavori
BASELGA DI PINE'	Montagnaga	5	Ristrutturazione	Proprietà ITEA - da attivare progettazione definitiva, esecutiva e appalto lavori
BEDOLLO	Brusago - ex scuola elementare	6	Ristrutturazione	Proprietà Comune - intervento da definire
TOTALE		112		

Evoluzione del patrimonio abitativo pubblico al 01.01.2015 (in rosso i 504 alloggi esistenti, in blu i 112 alloggi programmati)



2.6 DOMANDE DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA E AGEVOLATA

La Comunità Alta Valsugana e Bersntol, attraverso il proprio ufficio preposto, raccoglie annualmente le domande per la locazione in alloggio pubblico o il contributo integrativo al canone di affitto nel libero mercato. Dal 2012 le domande sono raccolte in due liste separate. Dalle due liste sono scorponabili i dati concernenti le domande di residenti comunitari (UE) e di residenti extracomunitari.

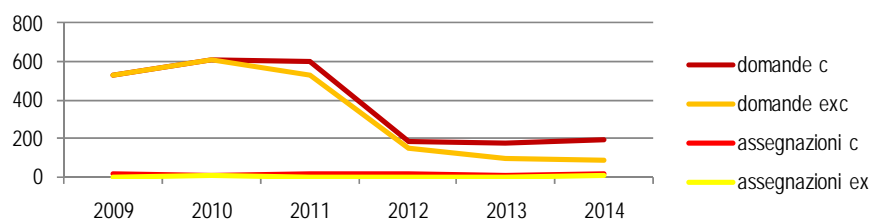
Il dato è quindi meglio valutabile dal 2012 quando:

- le domande di locazione si attestano intorno alle 290 unità, di cui evase complessivamente circa il 7%
- le domande di contributo si attestano intorno alle 640 unità, di cui evase complessivamente circa il 90%

Domande e Assegnazioni di Alloggio Pubblico nella C4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
DOMANDE						
COMUNITARI	533	607	598	184	173	188
EXTRACOMUNITARI	531	611	533	149	95	89
tot.	1064	1218	1131	333	268	277

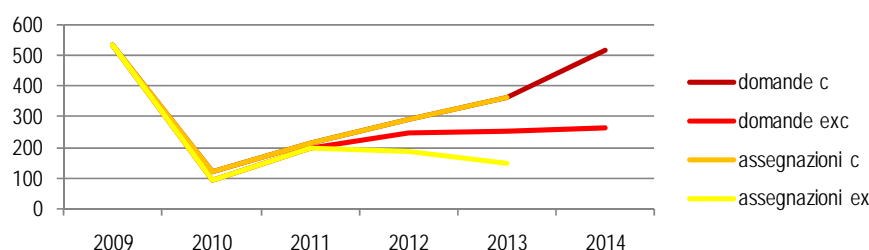
ASSEGNAZIONI						
COMUNITARI	15	6	11	16	10	14
EXTRACOMUNITARI	1	2	0	1	1	3
valori percentuali C	2.81	0.99	1.84	8.70	5.78	7.45
valori percentuali EXC	0.19	0.33	0.00	0.67	1.05	3.37



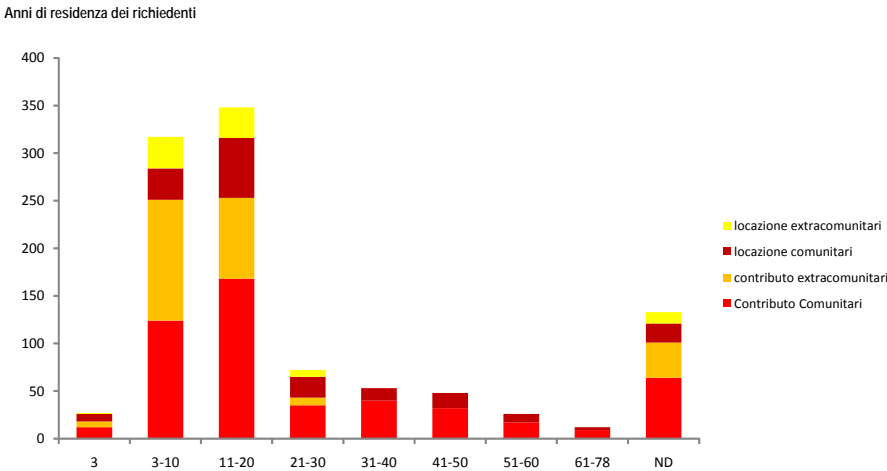
Domande e Assegnazioni di Integrazione al Canone nella C4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
DOMANDE						
COMUNITARI	533	120	217	291	364	515
EXTRACOMUNITARI	531	94	198	248	251	265
tot.	1064	214	415	539	615	780

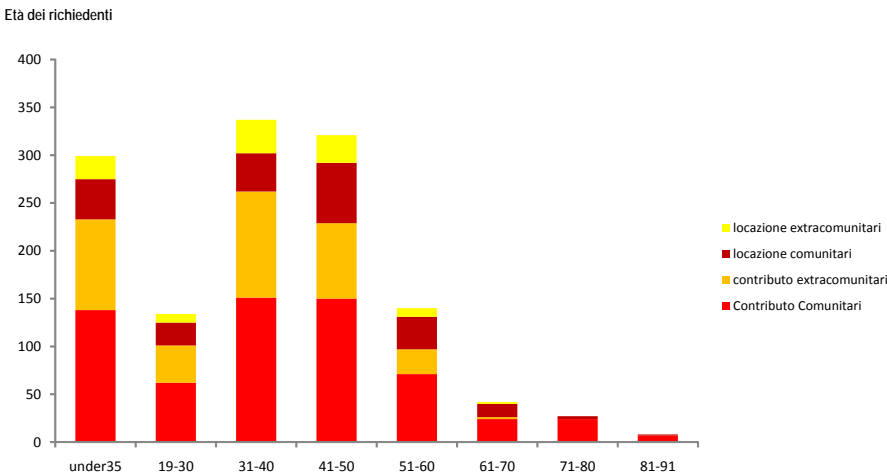
ASSEGNAZIONI						
COMUNITARI	533	120	217	291	364	
EXTRACOMUNITARI	531	94	198	185	151	
valori percentuali C	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
valori percentuali EXC	100.00	100.00	100.00	74.60	60.16	



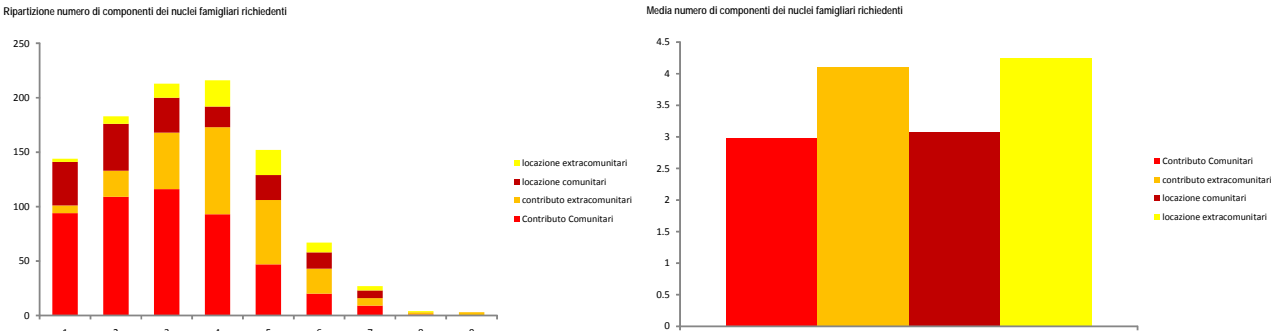
I richiedenti nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol sono residenti nella Provincia di Trento mediamente da oltre 10 anni.



L’età media si attesta nella fascia compresa tra i 31 e i 50 anni, particolarmente significativo è il dato degli under 35 che equivale a circa il 25% del totale.



Il numero di componenti i nuclei familiari che fanno richiesta (2,98 e 3,08 per i comunitari; 4,11 e 4,25 per gli extracomunitari) sono mediamente leggermente superiori rispetto alla media provinciale e della Comunità che si attesta intorno al 2,3.



Fra i richiedenti comunitari, circa il 25% è nato in Trentino.

Significativo è il dato sul comune di residenza dei richiedenti, distribuito su tutto il territorio. Circa il 50% dei facenti domanda ha residenza nell'ambito Fondovalle Perginese, mentre circa il 30% ha residenza nell'ambito Fondovalle Laghi (di cui circa il 20% a Levico Terme). Il restante 20% è distribuito negli ambiti Pinetano, Porfido, Mocheni, Vigolana.

Ripartizione territoriale	Contr. Com.		Contr. Extracom.		Allog. Com.		Allog. Extracom.	
	numero	peso %	numero	peso %	numero	peso %	numero	peso %
Baselga di Pine'	23	5%	28	11%	11	6%	3	4%
Bedollo	3	1%		0%	2	1%		0%
Tot. Ambito Pinetano	26	5%	28	11%	13	7%	3	4%
Civezzano	19	4%	5	2%	6	3%	3	4%
Fornace	12	2%	10	4%	7	4%	3	4%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	31	6%	15	6%	13	7%	6	7%
Fierozzo-Viaröt		0%		0%	2	1%		0%
Frassilongo-Garait	2	0%		0%	1	1%		0%
Palù del Fersina-Palai en Bersntol		0%		0%	1	1%		0%
Sant'Orsola Terme	7	1%	1	0%	3	2%	1	1%
Tot. Ambito Mocheno	9	2%	1	0%	7	4%	1	1%
Pergine Valsugana	251	51%	128	50%	98	55%	48	57%
Vignola-Falesina	1	0%		0%		0%		0%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	252	52%	128	50%	98	55%	48	57%
Calceranica al Lago	15	3%	3	1%	2	1%	2	2%
Caldonazzo	20	4%	8	3%	5	3%	4	5%
Levico Terme	99	20%	66	26%	25	14%	17	20%
Tenna	10	2%		0%	2	1%		0%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	144	29%	77	30%	34	19%	23	27%
Vigolo Vattaro	12	2%	4	2%	2	1%	1	1%
Bosentino	4	1%		0%	1	1%		0%
Vattaro	6	1%	3	1%	1	1%		0%
Centa San Nicolò	2	0%		0%	1	1%		0%
Tot. Ambito Vigolana	24	5%	7	3%	5	3%	1	1%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	489	100%	257	100%	179	100%	84	100%
Tot. Ambito Pinetano	26	5%	28	11%	13	7%	3	4%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	31	6%	15	6%	13	7%	6	7%
Tot. Ambito Mocheno	9	2%	1	0%	7	4%	1	1%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	252	52%	128	50%	98	55%	48	57%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	144	29%	77	30%	34	19%	23	27%
Tot. Ambito Vigolana	24	5%	7	3%	5	3%	1	1%
altri Comuni Trentini	3	1%	1	0%	9	5%	2	2%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	489	100%	257	100%	179	100%	84	100%

2.7 CONCLUSIONI

Al PTC spetta il dimensionamento e l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, e l'eventuale definizione di indirizzi per il dimensionamento dei PRG, perseguendo il riequilibrio complessivo del territorio, tenuto conto della sua effettiva capacità di carico antropico.

Rispetto al bisogno espresso dal territorio, va certamente evidenziato che esso risulta in parte dinamico e sensibilmente condizionato dall'azione della Provincia. A fronte, ad esempio, della modifica normativa che ha previsto la distinzione delle domande per la locazione dell'alloggio da quelle per il contributo integrativo, si assiste alla progressiva contrazione delle prime rispetto alla sostanziale conferma delle seconde.

Riguardo all'ambito dell'edilizia abitativa agevolata, la recente legge finanziaria provinciale indica la volontà della Provincia di favorire il recupero e/o implementazione del patrimonio edilizio esistente rispetto alle nuove costruzioni. Inoltre, stante la crisi economica che ha inciso in particolare sul comparto edilizio, sul territorio della Comunità insistono alloggi di recente costruzione che sono invenduti, di cui una parte potrebbero essere acquisiti dal Fondo Housing Sociale Trentino per essere destinati allo strumento del canone moderato sul quale si pongono, allo stato attuale, concrete e reali aspettative (accordo Comunità Alta Valsugana e Bersntol e Fondo HS Trentino).

Dall'analisi svolta emergono i seguenti temi e dati strategici per la strutturazione dei punti successivi:

- **attenzione per la fascia grigia** (domanda di *housing* sociale) **come indirizzo strategico del PTC per lo sviluppo socio-economico della Comunità**
- **219 alloggi ITEA non ancora realizzati nell'ambito del Piano straordinario 2007-2013**
- **112 alloggi ITEA in programmazione fattiva**
- **circa 290 domande di alloggio pubblico**
- **circa 60 domande intercettate di alloggio a canone moderato (*housing* sociale) pari al 20% delle domande di alloggio pubblico.**

3. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO E DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

Il presente dimensionamento è costruito sulla base dei criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale, secondo quanto previsto dal PUP, e verifica della capacità insediativa residenziale sopportabile dal territorio della Comunità nell'ottica di perseguire un assetto paesaggistico coerente, evitando l'edificazione diffusa e il consumo di suolo.

3.1 OBIETTIVI STRATEGICI E POLITICA DELLA CASA DEL PTC

Il PTC assume come elementi fondamentali per la definizione del proprio dimensionamento residenziale, gli obiettivi strategici fissati dal PUP:

- **riequilibrio territoriale**, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
- **contenimento del consumo di territorio**, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- **soddisfazione delle esigenze di prima abitazione**;
- **sostenibilità dello sviluppo**, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Gli obiettivi del PUP sono ripresi nel metodo di calcolo previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che stabilisce che *"il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate. La deliberazione, richiamando l'attenzione sui limiti massimi di sostenibilità desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti provinciali in materia di urbanistica, in quanto le dinamiche in corso richiedono un processo valutativo e decisionale pertinente alle specifiche condizioni locali, valutando le condizioni insediative e abitative nonché le prospettive di sviluppo sostenibile"*.

La disciplina della residenza

Con la L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (Disciplina degli alloggi destinati a residenza. **Individuazione dei comuni** che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, anche con riferimento a specifiche aree del territorio comunale, nonché **determinazione per i medesimi comuni del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze** rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria) è stata introdotta nell'ordinamento provinciale una specifica disciplina della residenza finalizzata all'istituzione di un doppio regime che prevede una netta distinzione tra la residenza di tipo "ordinario" e la residenza destinata al "tempo libero e le vacanze". Al dimensionamento residenziale dei piani urbanistici dei soli comuni turistici viene anche assegnato il compito di quantificare il numero massimo di alloggi destinabili al tempo libero e le vacanze in funzione del numero complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol i comuni soggetti alla disciplina delle Case per vacanze e che hanno questo obbligo (e la relativa percentuale massima alloggi per vacanze) sono:

- Calceranica (20%)
- Levico Terme (20%)
- Caldonazzo (20%)
- Baselga di Pinè (30%)
- Vattaro (30%)
- Tenna (30%)
- Vignola Falesina (20%, specifica area territorio comunale: Compet, comuni sottoposto a monitoraggio)

La tensione abitativa

Con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa", si è previsto che i piani regolatori generali possono prescrivere che nelle aree destinate a residenza siano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. Con la successiva Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" sono stati individuati i comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. La finalità delle nuove disposizioni è *di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinare a edilizia pubblica, agevolata e convenzionata*. Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa la previsione di una specifica "riserva" di aree da destinare all'edilizia abitativa è obbligatoria. In provincia di Trento *i fenomeni di maggiore pressione legati al fabbisogno abitativo primario interessano in modo significativo*, interessano i comuni al di sopra dei 5.000 abitanti (Trento, Rovereto, **Pergine Valsugana**, Riva del Garda, Ala, Mori, Lavis, Ala, Cles, **Levico Terme**, Borgo Valsugana e Mezzolombardo), che da soli rappresentano circa il 49 % della popolazione provinciale. Inoltre i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti nella provincia di Trento *hanno visto nel corso dell'ultimo decennio un ritmo di crescita demografica sostenuta confermando il loro ruolo di centri di riferimento e di servizi per la popolazione dei comuni limitrofi*. L'incremento demografico di questi comuni, superiore alla media provinciale, non è destinato a significative inversioni di tendenza nei prossimi anni. Anche i dati riguardanti l'andamento storico della domanda di agevolazioni per la prima casa (edilizia pubblica, agevolata e convenzionata) così come i dati relativi agli interventi diretti dell'ITEA, confermano la dinamicità e la rilevanza dei comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti.

La Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 prevedeva che i comuni ad alta tensione abitativa fossero tenuti a quantificare, in accordo con la Provincia, la **riserva di quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata mediante una specifica variante al PRG**.

L.P. 4 marzo 2008, n. 1, riprende la disciplina relativa all'edilizia abitativa e all'art. 56 - *Disposizioni in materia di edilizia abitativa* - ribadendo l'obbligatorietà della riserva di quote d'indice edificatorio così come la necessità delle modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Il PRG può infatti prevedere:

- 1) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, ai soggetti che s'impegnano a cedere alloggi a ITEA s.p.a., in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione agli aventi diritto, secondo quanto previsto dalla legge provinciale n. 15 del 2005.
- 2) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, alle imprese convenzionate di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), della legge provinciale n. 15 del 2005 che realizzano alloggi o mettono a disposizione alloggi già esistenti ai sensi della medesima disposizione.

Dall'analisi preliminare svolta, il PTC assume quale obiettivi strategici:

- promuovere politiche concertate di offerta residenziale a livello di ambito sovra comunale secondo le linee guida per il dimensionamento residenziale pubblico (riduzione di nuova edificazione per tempo libero e vacanze, concentrazione delle iniziative edilizie per rispondere al fabbisogno residenziale primario e sociale stimolando prevalentemente il riutilizzo delle strutture esistenti);
- integrare edilizia pubblica e agevolata, con attenzione alle nuove tipologie di *housing* sociale allo scopo di rispondere alla "fascia grigia" in linea con le recenti azioni messe in campo dalla Provincia di Trento. Si tratta di un ambito di azione rilevante per rispondere in modo nuovo a bisogni abitativi, e in senso lato sociali, di fasce sempre più ampie e differenziate della popolazione, attorno al quale occorre definizione nuovi modelli abitativi e forme di finanziamento con il coinvolgimento in partenariato di attori pubblici e privati (PPP). Il PTC punta su questo per favorire la risposta alla domanda di edilizia abitativa pubblica e agevolata e favorire, nell'arco temporale della sua attuazione, l'avvio nella Comunità di progetti pilota sia negli ambiti territoriali più marginali, sia nell'ambito della rigenerazione urbana sostenibile negli ambiti di fondovalle (programmi complessi e aree strategiche di trasformazione urbana);
- integrare il recupero (ri-uso, ri-ciclo, ri-qualificazione) e la nuova costruzione, allo scopo di promuovere la rigenerazione urbana sostenibile attraverso il miglioramento della gestione dell'uso del territorio e il minor consumo di suolo possibile, la valorizzazione del tessuto urbano e socio-economico locale, la riduzione del disagio abitativo;
- costituire l'Osservatorio sul sistema insediativo residenziale e abbisogno abitativo (banca dati integrata, accessibile e periodicamente aggiornata) per indirizzare e monitorare periodicamente l'attuazione del PTC

3.2 CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO

Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo definito dall'ordinamento urbanistico provinciale evidenzia come tale fabbisogno sia fortemente influenzato da due distinti ordini di fattori che devono essere opportunamente valutati:

- il primo, definito di carattere fisiologico, è intimamente legato all'andamento demografico e alle trasformazioni del patrimonio edilizio e alle sue caratteristiche qualitative quali le vetustà;
- il secondo fattore è legato invece alle scelte politiche e di pianificazione delle amministrazioni pubbliche.

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 è fissata una procedura per il dimensionamento residenziale.

La procedura richiede che siano affrontate alcune questioni rilevanti ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo:

- **il ruolo territoriale dei comuni;**
- **le dinamiche demografiche;**
- **la domanda esplicita di alloggi;**
- **le dinamiche nella costruzione di alloggi;**
- **le previsioni delle dinamiche future;**
- **le modalità attraverso le quali saranno soddisfatte le esigenze abitative individuate.**

Il metodo di quantificazione del fabbisogno abitativo previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 richiede anche la definizione analitica dei seguenti indicatori:

1. **Calcolo dell'incremento della popolazione;**
2. **Calcolo del numero medio di componenti della famiglia;**
3. **Calcolo dell'incremento del numero di famiglie in base alla popolazione stimata;**
4. **Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo;**
5. **Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei;**
6. **Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi;**
7. **Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale;**
8. **Vincoli di natura igienico-sanitaria ed urbanistica;**
9. **Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero;**
10. **Calcolo del volume teorico complessivo:** Il volume complessivo sarà dato dal prodotto del numero di alloggi, calcolati come sopra indicato dal punto 3 al punto 8, per un volume convenzionale ritenuto congruo. Per volume convenzionale dell'alloggio s'intende un volume teorico corrispondente alla casa "tipo". Tale volume indicativamente è pari a:

- **alloggio ordinario:** 120 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.).

In tema di controllo del consumo di territorio si dovrà fare riferimento al valore limite di equilibrio del 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

Secondo tale metodo di calcolo la quantificazione del fabbisogno di alloggi deve essere stimata fissando in primo luogo un preciso arco temporale di riferimento.

Il PTC, in quanto strumento di visione a lungo termine e di indirizzo strategico per la Comunità Alta Valsugana e Bersntol, assume un arco temporale di riferimento di venti anni.

Il PTC assume come arco temporale di riferimento il periodo di venti anni: 2015-2035

3.2.1 Calcolo dell'incremento della popolazione

La popolazione residente nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol è in costante aumento e risulta essere quella cresciuta maggiormente in termini percentuali rispetto alla popolazione delle altre Comunità trentine. Il suo numero di abitanti ha infatti già superato le previsioni statistiche precedenti (STRUDEL 2020).

Popolazione residente per Comune	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baselga di Pine'	4011	3984	4063	4128	4146	4177	4213	4248	4272	4321	4375	4437	4520	4632	4700	4721	4742	4759	4829	4856	4899	4943	4992	5018
Bedollo	1442	1437	1428	1439	1443	1440	1437	1447	1420	1429	1422	1394	1388	1410	1406	1425	1430	1433	1440	1458	1478	1476	1500	1487
Tot. Ambito Pinetano	5453	5421	5491	5567	5589	5617	5650	5695	5692	5750	5797	5831	5908	6042	6106	6146	6172	6192	6269	6314	6377	6419	6492	6505
Civezzano	2786	2791	2822	2830	2838	2889	2931	2983	3026	3032	3079	3117	3213	3322	3484	3560	3681	3760	3828	3879	3909	3944	3977	4038
Fornace	936	980	1007	1029	1046	1066	1087	1118	1143	1162	1173	1163	1200	1204	1218	1248	1285	1300	1302	1316	1323	1327	1334	1348
Tot. Ambito Porfido	3722	3771	3829	3859	3884	3955	4018	4101	4169	4194	4252	4280	4413	4526	4702	4808	4966	5060	5130	5195	5232	5271	5311	5386
Fierozzo-Vlarótz	437	436	442	446	445	445	443	442	440	439	441	434	443	459	456	461	461	463	471	474	477	477	487	487
Frassilongo-Garait	414	379	377	377	376	377	373	371	372	361	362	355	356	362	354	350	340	339	332	329	331	320	318	319
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	266	219	217	218	211	207	206	203	208	200	196	193	187	182	183	183	188	188	183	179	177	168	174	178
Sant'Orsola Terme	792	789	808	809	844	834	845	857	872	887	893	908	915	918	933	962	993	1022	1063	1067	1076	1075	1095	1102
Tot. Ambito Mocheno	1909	1823	1844	1850	1876	1863	1867	1873	1892	1887	1892	1890	1901	1921	1926	1956	1982	2012	2049	2049	2061	2040	2074	2086
Pergine Valsugana	14751	15015	15043	15277	15440	15602	15782	15901	16084	16319	16534	16889	17252	17453	17843	18352	18841	19269	19708	20187	20582	20470	20700	20950
Vignola-Falesina	135	109	115	111	112	110	116	115	117	116	115	110	108	129	128	128	133	133	137	150	154	166	161	164
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	14886	15124	15158	15388	15552	15712	15898	16016	16201	16435	16649	16999	17360	17582	17971	18480	18974	19402	19845	20337	20736	20636	20861	21114
Calceranica al Lago	1075	1060	1087	1104	1100	1120	1132	1144	1163	1165	1174	1138	1161	1167	1209	1224	1249	1235	1237	1250	1278	1303	1330	1346
Caldonazzo	2406	2459	2454	2498	2546	2557	2584	2628	2669	2698	2738	2780	2834	2941	2968	2989	3019	3108	3194	3268	3344	3355	3472	3554
Levico Terme	5648	5675	5765	5849	5931	5971	6041	6076	6163	6208	6274	6336	6478	6621	6718	6867	6973	7191	7300	7409	7474	7524	7675	7776
Tenna	708	725	747	750	766	780	797	808	828	831	833	852	883	894	918	931	969	976	966	976	983	956	969	974
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	9837	9919	10053	10201	10343	10428	10554	10656	10823	10902	11019	11106	11356	11623	11813	12011	12210	12510	12697	12903	13079	13138	13446	13650
Vigolo Vattaro	1553	1588	1611	1658	1701	1728	1775	1789	1828	1854	1865	1902	1936	1958	1985	2029	2099	2126	2162	2181	2201	2185	2248	2270
Bosentino	591	597	589	613	611	617	640	672	678	680	690	698	708	718	739	760	787	798	799	817	814	830	827	840
Vattaro	836	846	874	905	910	918	934	945	979	980	1027	1028	1064	1099	1111	1105	1090	1115	1127	1135	1144	1164	1190	1177
Centa San Nicolò	474	465	487	501	513	525	547	543	545	552	566	565	582	583	596	606	608	618	626	633	626	618	625	624
Tot. Ambito Vigolana	3454	3496	3561	3677	3735	3788	3896	3949	4030	4066	4148	4193	4290	4358	4431	4500	4584	4657	4714	4766	4785	4797	4890	4911
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	39261	39554	39936	40542	40979	41363	41883	42290	42807	43234	43757	44299	45228	46052	46949	47901	48888	49833	50704	51564	52270	52301	53074	53652

Dinamica composizione e struttura demografica

Le proiezioni sui dati statistici attuali per la Comunità Alta Valsugana e Bersntol fanno riferimento allo studio intitolato "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2050" a cura del Servizio Statistica della Provincia di Trento. In tale studio è affrontato in modo analitico e documentato il tema dell'incremento della popolazione anche in funzione dell'immigrazione. Lo studio evidenzia come la popolazione residente in provincia di Trento si possa definire in continua e costante ascesa.

Nel complesso, dal 31.12.1971 a oggi la provincia di Trento è passata da circa 428.000 abitanti a quasi 500.000.

Lo studio sull'evoluzione della struttura demografica dimostra, inoltre, come "la realtà trentina appaia oggi *profondamente mutata rispetto a quella che si rilevava solo pochi anni fa. La popolazione residente ha subito significative modifiche, non tanto per quanto attiene gli aspetti dimensionali, quanto per la sua composizione strutturale.* Si tratta infatti di una popolazione:

- **più anziana** (il peso delle classi di età più anziane sta crescendo a un ritmo nettamente superiore alle classi di età più giovani);
- **multietnica**, in cui si sommano culture, religioni, lingue, tradizioni profondamente diverse e spesso tra loro sconosciute;
- dove i **modelli e le forme di aggregazione familiare sono sempre meno "tradizionali"** (come ad esempio, famiglie mononucleari, libere unioni di celibi e nubi, coppie ricostituite dopo rotture di precedenti unioni, matrimoni misti, ecc.);
- dove si registrano nuovi fenomeni di **"frattura sociale"** tra le categorie più deboli di fronte ai grandi cambiamenti (anziani, persone con basso titolo di studio, disoccupati, nuovi poveri);

Lo studio rileva inoltre che se le proiezioni fossero fatte estrapolando le tendenze migratorie degli ultimi anni, la popolazione trentina supererebbe il livello di 600.000 prima del 2030 mentre, con le "ipotesi migratorie" ritenute più ragionevoli e più probabili, a tale data la popolazione dovrebbe attestarsi attorno alle 550.000 unità. L'ipotesi naturale, **vale a dire l'ipotesi che esclude totalmente il movimento migratorio**, mostra inoltre come la popolazione trentina sia in rapido invecchiamento, tanto che, senza l'apporto degli immigrati, sarebbe destinata al declino; secondo questa ipotesi, infatti, nel 2030 la popolazione trentina sarebbe pari a circa 460.000 abitanti.

(Fonte: Servizio Statistica PAT)

Dai dati sulla popolazione residente attuale (01.01.2014) e la previsione provinciale per la Comunità Alta Valsugana e Bersntol (STRUDEL 2050) si ritiene necessario assumere come dato di riferimento per il dimensionamento residenziale complessivo, la variazione della popolazione con ipotesi migratoria.

Utilizzando una proiezione lineare ponderata per i 18 comuni che compongono l'Alta Valsugana e Bersntol, la popolazione è così ripartita per archi temporali di cinque anni:

Proiezione abitanti	2015	2020	2025	2030	2035
Baselga di Pine'	5065	5281	5496	5712	5928
Bedollo	1506	1534	1562	1590	1618
Tot. Ambito Pinetano	6571	6815	7058	7302	7546
Civezzano	4170	4467	4704	4971	5238
Fornace	1392	1464	1536	1608	1680
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	5562	5931	6240	6579	6918
Fierozzo-Vlarötz	490	503	516	528	541
Frassilongo-Garait	330	330	329	328	327
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	173	169	165	160	156
Sant'Orsola Terme	1139	1203	1266	1329	1392
Tot. Ambito Mocheno	2132	2205	2276	2345	2416
Pergine Valsugana	21551	22818	24084	25351	26618
Vignola-Falesina	163	171	180	188	197
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	21714	22989	24264	25539	26815
Calceranica al Lago	1325	1372	1419	1466	1513
Caldonazzo	3539	3734	3930	4126	4321
Levico Terme	7815	8230	8646	9062	9478
Tenna	1045	1106	1168	1229	1291
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	13724	14442	15163	15883	16603
Vigolo Vattaro	2326	2456	2585	2714	2844
Bosentino	869	923	978	1032	1087
Vattaro	1209	1274	1340	1405	1470
Centa San Nicolò	657	687	718	748	779
Tot. Ambito Vigolana	5061	5340	5621	5899	6180
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	54764	57722	60622	63547	66478

Considerare archi temporali di 5 anni diventa strategico per monitorare e valutare, adattandole, le previsioni del PTC secondo una logica resiliente all'evoluzione socio-economica reale.

I dati sull'incremento della popolazione nel periodo di riferimento 2015-2015, in sintesi e per ambito, sono i seguenti:

Incremento della popolazione	2015	2020	2025	2030	2035
Tot. Ambito Pinetano		244	243	244	244
Tot. Ambito Civezzano/Fornace		369	309	339	339
Tot. Ambito Mocheno		73	71	69	71
Tot. Ambito Fondovalle Perginese		1275	1275	1275	1276
Tot. Ambito Fondovalle Laghi		718	721	720	720
Tot. Ambito Vigolana		279	281	278	281
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol		2958	2900	2925	2931

Alla luce dei dati sopra riportati, per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Popolazione al 2035 = 66.477 ABITANTI
Aumento della popolazione nel periodo 2015-2035 = 12.000 abitanti

3.2.2 Calcolo del numero medio di componenti della famiglia

La riduzione del numero medio dei componenti il nucleo familiare è un fenomeno consolidato. A livello provinciale negli ultimi anni il numero di famiglie è aumentato del 18%. L'incremento delle famiglie comparato alla crescita della popolazione, implica la diminuzione del numero medio di componenti: si passa da un valore di 2,5 (1990) a uno di 2,3 (2013). Lo stesso processo è visibile confrontando le rilevazioni ai censimenti (Fonte: IET).

Numero di famiglie per Comune	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baselga di Pine'	1540	1529	1575	1606	1620	1621	1636	1653	1677	1700	1722	1745	1785	1834	1859	1881	1897	1936	1977	1998	2038	2063	2096	2091
Bedollo	588	561	571	576	577	572	577	578	571	576	572	570	578	588	594	604	613	611	621	633	644	646	655	653
Tot. Ambito Pinetano	2128	2090	2146	2182	2197	2193	2213	2231	2248	2276	2294	2315	2363	2422	2453	2485	2510	2547	2598	2631	2682	2709	2751	2744
Civezzano	1079	1076	1085	1092	1086	1114	1116	1145	1168	1178	1204	1247	1282	1329	1388	1429	1474	1500	1533	1557	1575	1599	1613	1635
Fornace	334	340	368	379	382	388	392	402	411	427	434	430	432	430	451	463	481	493	504	520	513	518	514	520
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	1413	1416	1453	1471	1468	1502	1508	1547	1579	1605	1638	1677	1714	1759	1839	1892	1955	1993	2037	2077	2088	2117	2127	2155
Fierozzo-Viarotz	133	137	168	173	173	173	175	171	168	168	167	167	177	181	182	183	183	184	186	187	186	187	188	188
Frassilongo-Garait	154	148	136	136	139	143	147	150	147	146	144	144	148	151	147	147	144	148	144	146	147	148	146	147
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	129	114	108	112	109	106	106	105	104	99	99	99	95	92	92	91	94	98	98	98	96	92	96	97
Sant'Orsola Terme	314	315	324	331	346	342	348	351	361	365	371	372	379	384	393	396	420	432	456	452	456	463	470	466
Tot. Ambito Mocheno	730	714	736	752	767	764	776	777	780	778	781	782	799	808	814	817	841	862	885	882	886	891	900	898
Pergine Valsugana	5304	5391	5439	5703	5760	5864	5981	6060	6169	6263	6405	6559	6673	6863	7097	7382	7648	7880	8097	8297	8449	8595	8732	8763
Vignola-Falesina	66	63	55	53	53	50	53	50	51	51	50	50	51	56	61	61	64	64	65	71	72	77	77	77
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	5370	5454	5494	5756	5813	5914	6034	6110	6220	6314	6455	6609	6724	6919	7158	7443	7712	7944	8162	8368	8521	8672	8809	8840
Calceranica al Lago	432	431	432	452	456	461	472	485	495	493	495	497	499	512	523	536	545	536	534	543	567	589	600	599
Caldonazzo	958	957	1009	971	989	998	1005	1021	1039	1049	1045	1149	1162	1206	1217	1242	1270	1298	1349	1384	1425	1458	1507	1527
Levico Terme	2317	2372	2412	2428	2483	2557	2573	2609	2648	2674	2687	2758	2757	2813	2873	2943	2982	3078	3111	3158	3188	3237	3295	3329
Tenna	292	301	306	307	306	317	323	330	340	348	346	362	375	383	396	405	417	419	419	420	422	420	429	428
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	3999	4061	4159	4158	4234	4333	4373	4445	4522	4564	4573	4766	4793	4914	5009	5126	5214	5331	5413	5505	5602	5704	5831	5883
Vigolo Vattaro	628	645	657	665	679	697	713	712	741	752	762	772	791	799	824	829	851	858	883	889	891	901	904	928
Bosentino	254	255	249	264	266	267	274	289	285	294	301	313	318	320	325	337	352	362	374	378	373	381	374	381
Vattaro	344	358	353	363	372	380	384	386	402	404	430	425	434	459	466	454	457	464	487	488	501	512	520	516
Centa San Nicolò	260	248	253	251	234	264	276	273	282	283	264	266	265	264	269	272	267	276	281	285	283	282	282	281
Tot. Ambito Vigolana	1476	1506	1512	1543	1551	1608	1647	1660	1710	1733	1757	1776	1808	1842	1884	1892	1927	1960	2025	2040	2048	2076	2080	2106
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	15116	15241	15500	15862	16030	16314	16551	16770	17059	17270	17498	17925	18201	18664	19157	19655	20159	20637	21120	21503	21827	22169	22498	22626
Numero medio componenti nucleo familiare	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baselga di Pine'	2,60	2,61	2,58	2,57	2,56	2,58	2,58	2,57	2,55	2,54	2,54	2,54	2,53	2,53	2,53	2,51	2,50	2,46	2,44	2,43	2,40	2,40	2,38	2,40
Bedollo	2,45	2,56	2,50	2,50	2,50	2,52	2,49	2,50	2,49	2,48	2,49	2,45	2,40	2,40	2,37	2,36	2,33	2,35	2,32	2,30	2,30	2,28	2,29	2,28
Tot. Ambito Pinetano	2,53	2,58	2,54	2,53	2,53	2,55	2,53	2,54	2,52	2,51	2,51	2,49	2,47	2,46	2,45	2,43	2,41	2,40	2,38	2,37	2,35	2,34	2,34	2,34
Civezzano	2,58	2,59	2,60	2,59	2,61	2,59	2,63	2,61	2,59	2,57	2,56	2,50	2,51	2,50	2,51	2,49	2,50	2,51	2,50	2,49	2,48	2,47	2,47	2,47
Fornace	2,80	2,88	2,74	2,72	2,74	2,75	2,77	2,78	2,78	2,72	2,70	2,70	2,78	2,80	2,70	2,70	2,67	2,64	2,58	2,53	2,58	2,56	2,60	2,59
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	2,69	2,73	2,67	2,65	2,68	2,67	2,70	2,69	2,68	2,65	2,63	2,60	2,64	2,65	2,60	2,59	2,58	2,57	2,54	2,51	2,53	2,51	2,53	2,53
Fierozzo-Viarotz	3,29	3,18	2,63	2,58	2,57	2,57	2,53	2,58	2,62	2,61	2,64	2,60	2,50	2,54	2,51	2,52	2,52	2,52	2,52	2,55	2,55	2,54	2,59	2,59
Frassilongo-Garait	2,69	2,56	2,77	2,77	2,71	2,64	2,54	2,47	2,53	2,47	2,51	2,47	2,41	2,40	2,41	2,38	2,36	2,29	2,31	2,25	2,25	2,16	2,18	2,17
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	2,06	1,92	2,01	1,95	1,94	1,95	1,94	1,93	2,00	2,02	1,98	1,95	1,97	1,98	1,99	2,01	2,00	1,92	1,87	1,83	1,84	1,83	1,81	1,84
Sant'Orsola Terme	2,52	2,50	2,49	2,44	2,44	2,44	2,43	2,44	2,42	2,43	2,41	2,44	2,41	2,39	2,37	2,43	2,36	2,37	2,33	2,36	2,36	2,32	2,33	2,36
Tot. Ambito Mocheno	2,60	2,50	2,46	2,41	2,39	2,38	2,35	2,34	2,38	2,37	2,37	2,35	2,31	2,32	2,31	2,33	2,30	2,26	2,24	2,23	2,24	2,20	2,21	2,22
Pergine Valsugana	2,78	2,79	2,77	2,68	2,68	2,66	2,64	2,62	2,61	2,61	2,58	2,57	2,59	2,54	2,51	2,49	2,46	2,45	2,43	2,43	2,44	2,38	2,37	2,39
Vignola-Falesina	2,05	1,73	2,09	2,09	2,11	2,20	2,19	2,30	2,29	2,27	2,30	2,20	2,12	2,30	2,10	2,10	2,08	2,08	2,11	2,11	2,14	2,16	2,09	2,13
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	2,39	2,20	2,40	2,37	2,38	2,42	2,40	2,46	2,45	2,43	2,44	2,38	2,34	2,42	2,30	2,28	2,26	2,25	2,26	2,27	2,28	2,27	2,23	2,26
Calceranica al Lago	2,49	2,46	2,52	2,44	2,41	2,43	2,40	2,36	2,35	2,36	2,37	2,29	2,33	2,28	2,31	2,28	2,29	2,30	2,32	2,30	2,25	2,21	2,22	2,25
Caldonazzo	2,51	2,57	2,43	2,57	2,57	2,56	2,57	2,57	2,57	2,57	2,62	2,42	2,44	2,44	2,44	2,41	2,38	2,39	2,37	2,36	2,35	2,30	2,30	2,33
Levico Terme	2,44	2,39	2,39	2,41	2,39	2,34	2,35	2,33	2,33	2,32	2,33	2,30	2,35	2,35	2,34	2,33	2,34	2,34	2,35	2,35	2,34	2,32	2,33	2,34
Tenna	2,42	2,41	2,44	2,44	2,50	2,46	2,47	2,45	2,44	2,39	2,41	2,35	2,35	2,33	2,32	2,30	2,32	2,33	2,31	2,32	2,33	2,28	2,26	2,28
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	2,47	2,46	2,44	2,47	2,47	2,45	2,44	2,43	2,42	2,41	2,43	2,34	2,37	2,35	2,35	2,33	2,33	2,34	2,33	2,33	2,32	2,28	2,28	2,30
Vigolo Vattaro	2,47	2,46	2,45	2,49	2,51	2,48	2,49	2,51	2,47	2,47	2,45	2,46	2,45	2,45	2,41	2,45	2,47	2,48	2,45	2,45	2,47	2,43	2,49	2,45
Bosentino	2,33	2,34	2,37	2,32	2,30	2,31	2,34	2,33	2,38	2,31	2,29	2,23	2,23	2,24	2,27	2,26	2,24	2,20	2,14	2,16	2,18	2,18	2,21	2,20
Vattaro	2,43	2,36	2,48	2,49	2,45	2,42	2,43	2,45	2,44	2,43														

Dinamica delle famiglie trentine

Il numero delle famiglie trentine cresce a un ritmo più sostenuto rispetto a quello della popolazione, dato il forte incremento delle famiglie minime e la quasi estinzione delle famiglie numerose. Mentre nel 1971 le famiglie "normali" erano quelle con 5 o più componenti (che costituivano il 23% delle famiglie totali e contenevano il 40% della popolazione), oggi la famiglia che si riscontra con maggior frequenza è quella monopersonale del "single", che può essere costituita, ad esempio, da un giovane che si è staccato dalla famiglia di origine o da una vedova senza figli; le famiglie con 5 o più componenti si sono, invece, ridotte al 5%.

Analizzando i nuclei familiari, la tipologia più numerosa è quella delle coppie con uno o più figli: nell'ultimo ventennio è rimasta sostanzialmente stabile in valori assoluti, ma risulta in calo in termini percentuali. I single sono in rapidissima crescita (sono triplicati in trenta anni e rappresentano il 30% delle famiglie) e sono ora nettamente più numerosi delle coppie senza figli.

Classificando le famiglie per numero di componenti e per sesso ed età dell'intestatario del foglio di famiglia, si nota che i "single" maschi sono prevalentemente fra i 30 ed i 40 anni, con una coda decrescente al crescere dell'età mentre le femmine "single" disegnano una curva nettamente bimodale, con un massimo relativo fra i 30 e i 40 anni, non tanto pronunciato e molto inferiore a quello dei maschi e poi una esplosione con picchi altissimi fra i 70 ed i 90 anni, chiaramente determinata dalla morte del coniuge.

Secondo questa triplice classificazione, la famiglia "più diffusa" al censimento 2001 è quella delle donne sole di 78 anni, seguita dalle famiglie con 4 componenti ed intestatario del foglio di famiglia maschio in età fra 40 e 44 anni.

Anche le famiglie con 2 o 3 componenti, se l'intestatario del foglio di famiglia è maschio, disegnano curve bimodali con il primo massimo rispettivamente in occasione della formazione della famiglia o della nascita del primo figlio, con un calo per il cambio di categoria alla nascita del primo o del secondo figlio ed infine il nuovo massimo quando il figlio si stacca dalla famiglia di origine: in tal caso, al terzo posto fra le tipologie più frequenti si trovano le famiglie di due persone con intestatario del foglio di famiglia maschio, in età compresa fra i 70 e i 74 anni.

In prospettiva si prevede che il numero delle famiglie trentine aumenterà di oltre 60.000 unità nel prossimo trentennio, sfiorando quota 290.000: a quella data ci saranno circa 90.000 famiglie monopersonali, quasi 80.000 famiglie di due persone, circa 60.000 famiglie composte da tre individui, più di 50.000 famiglie di 4 persone e meno di 10.000 famiglie con almeno cinque componenti.

(Fonte: STRUDEL 1982-2050)

Al fine del presente calcolo, per la proiezione al 2035, si può considerare il numero medio di 2,3 componenti per famiglia, in linea con la stima provinciale (STRUDEL 2050):

Evoluzione delle famiglie residenti in Trentino

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Componenti medi per famiglia (arrotondato)	2.6	2.5	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.2
Componenti medi (dato effettivo)	2.61	2.54	2.46	2.40	2.35	2.32	2.30	2.28	2.27	2.27
Famiglie	172105	181926	194473	209307	225327	238719	250638	261345	271084	279870
Popolazione residente	449750	461606	477859	502478	529836	553916	576074	596781	616264	634288

3.2.3 Calcolo dell'incremento del numero di famiglie in base alla popolazione stimata

Le proiezioni statistiche permettono di calcolare in circa 28.900 il numero delle famiglie al 2035 (popolazione stimata totale / 2,3). Considerato l'incremento della popolazione pari a 12.000 abitanti, si formeranno un numero di nuove famiglie pari a 5.218 (nuova popolazione stimata / 2,3).

Per l'arco temporale di riferimento del PTC

Aumento della popolazione nel periodo 2015-2035 = 12.000 abitanti

Numero nuove famiglie con media componenti pari a 2,3 = 5.218 famiglie

Come previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si deve considerare che anche una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno della riduzione del numero medio dei suoi componenti secondo una formula:

parte di (%) (popolazione stimata totale / componenti nucleo familiare) - numero famiglie attuali

Normalmente nel dimensionamento dei PRG tale parte percentuale si attesta tra il 10% e il 30%. Il PTC fissa tale parte percentuale nel 20%, per cui risulta:

$$20\% \text{ di } 66.477/2,3 - (28.900 - 5.218) = 0,2 * 5.221 = 1.044 \text{ nuove famiglie}$$

Data la stabilità dei valori riferiti al numero medio dei componenti la famiglia nella Comunità si ritiene congrua la stima complessiva di circa 6.260 nuovi nuclei famigliari che si formeranno in seguito all'aumento complessivo della popolazione e in seguito della riduzione del numero dei componenti delle famiglie già insediate.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Numero del numero delle famiglie 2015-2035 = 6.260 nuove famiglie

3.2.4 Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo

Di norma nella Provincia Autonoma di Trento il tema del disagio abitativo viene considerato unicamente come tema per le politiche pubbliche che si occupano dell'edilizia abitativa. Negli strumenti urbanistici vigenti il disagio abitativo trova come risposta privilegiata l'individuazione di aree specificatamente destinate all'edilizia abitativa pubblica e agevolata, perlopiù localizzati nei comuni ad alta tensione abitativa di Pergine Valsugana e Levico Terme.

Disagio abitativo o abitazioni precarie

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 fa riferimento al "disagio abitativo" nella sua accezione classica, dove l'attenzione è rivolta principalmente alle caratteristiche intrinseche dell'alloggio. Nella metodologia di calcolo del dimensionamento si chiede, infatti, di valutare le situazioni di *persone e famiglie, spesso di recente ingresso, che alloggiano in condizioni precarie o non adeguate alle reali esigenze, sia per tipologia e qualità dell'alloggio, sia per localizzazione sul territorio (lontano da lavoro e servizi)*. In questo caso l'intervento diretto nel settore abitativo supportato dall'ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell'offerta residenziale, un intervento volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all'organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo.

Nelle considerazioni relative al disagio abitativo la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 sottolinea anche il fatto che parte del fabbisogno abitativo derivante dal fenomeno del disagio abitativo debba essere assolto dalle strutture specializzate (residenze protette, case di riposo, ecc.) sottolineando sia l'aspetto di eccezionalità del fenomeno e sia il fatto che non si ritiene strettamente necessario prevedere all'interno dei PRG una specifica dotazione volumetrica riservata a politiche di intervento finalizzate al recupero del disagio abitativo eventualmente presente in un dato territorio di riferimento in quanto altri possono essere gli strumenti di intervento. È possibile, in ogni caso, affermare che tale fenomeno non è presente nella Comunità.

La nuova definizione di disagio abitativo

Il Disagio Abitativo è oggi un fenomeno che non può più fare riferimento unicamente alle condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, ma deve comprendere tutte quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare e la condizione economica e lavorativa. Oltre alle caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio (quali la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo) che hanno tradizionalmente descritto e circoscritto il concetto di "idoneità abitativa dell'alloggio" e di conseguenza il concetto di "disagio abitativo", oggi, sempre più spesso, è la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa a definire il disagio abitativo. Sono cioè le condizioni sociali ed economiche delle giovani coppie, dei giovani soli, dei lavoratori precari e dei migranti, delle famiglie numerose, degli anziani, delle "famiglie monoparentali", dei genitori separati con figli a carico, ecc. per i quali i costi dell'abitare, siano essi legati all'acquisto della casa o ai canoni di affitto, hanno un'incidenza sul reddito non sopportabile.

Il disagio abitativo deve oggi essere inteso, secondo la definizione contenuta nel Rapporto Cresme Lombardia 2011 come:

"un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi dinamici di insicurezza occupazionale o relazionale e di trasformazione delle strutture familiari e sociali".

Il modello abitativo proposto nei passati decenni dall'edilizia residenziale pubblica appare in parte superato. Gli stili di vita della popolazione stanno evolvendo in modo anche radicale e questo comporta un adeguamento dei modelli e delle tipologie abitative assolutamente nuovi, a fronte di una capacità di spesa dell'italiano medio che diminuisce sempre più e alla quale il mercato edilizio

non è in grado di fornire una valida risposta. È in crisi e risulta non più proponibile il modello attuale che ha portato le famiglie italiane a essere proprietarie dell'abitazione in cui risiedono per una quota pari al 79,1%, (ipotizzando che a ogni abitazione principale corrisponda una famiglia); questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (85%), in linea con il dato nazionale al Centro (79%), mentre è più basso al Nord (il 75,6%).

L'**Housing Sociale**, si pone come risposta alle diverse esigenze abitative in quanto queste ultime non si articolano più solo con le categorie tradizionali dell'edilizia sociale, del canone moderato e del sostegno economico all'acquisto e alla ristrutturazione degli edifici. Le soluzioni tradizionali e le relative politiche di intervento lasciano scoperta una parte importante del "disagio abitativo"; una componente della domanda di alloggi rappresentata da coloro i quali non hanno accesso al libero mercato e/o al mercato del credito, ma che, nello stesso tempo, superano quelle condizioni di reddito, di situazione sociale o lavorativa che permetterebbe loro l'accesso all'edilizia pubblica.

Con le recenti politiche provinciali di accesso alla casa e con le recenti disposizioni normative si cerca di dare una risposta alla componente della domanda sopra descritta. Il PRG e le strategie urbanistiche che l'ambito comunale è in grado di poter gestire ed attuare possono ritagliarsi un ruolo specifico in quella quota del social housing finalizzato alla realizzazione di alloggi, con relativi servizi, con una specifica connotazione sociale, rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e per i quali risulta problematico l'accesso all'edilizia sociale.

L'**Housing Sociale** è un insieme di azioni iniziative strumenti volti a favorire l'ingresso in un contesto abitativo e sociale di qualità a quella parte della popolazione che non ha accesso né al libero mercato né all'edilizia pubblica mediante la realizzazione di un progetto gestionale integrato che comprende sia la pianificazione finanziaria, che la progettazione e la gestione sociale.

Nell'attuale dimensionamento del PTC è pertanto riservata una quota di alloggi da destinare espressamente a questo tipo di intervento che dovrà trovare una concreta attuazione in specifiche misure che saranno introdotte negli strumenti urbanistici comunali nelle future varianti ai piani regolatori generali comunali.

Dal quadro conoscitivo (punto 2) sono emerse i temi qualitativi e quantitativi più rilevanti ai fini del presente dimensionamento del PTC e sintetizzati nei seguenti punti:

- attenzione per la "fascia grigia" (domanda di *housing sociale*) come indirizzo strategico del PTC per lo sviluppo socio-economico della Comunità
- 219 alloggi ITEA non ancora realizzati nell'ambito del Piano straordinario 2007-2013
- 112 alloggi ITEA in programmazione fattiva
- circa 290 domande di alloggio pubblico
- circa 60 domande intercettate di alloggio a canone moderato (*housing sociale*) pari al 20% delle domande di alloggio pubblico.

Alla luce dei dati attuali e considerando la proiezione nell'arco temporali di riferimento del PTC, il fabbisogno stimato al 2035 di alloggi per l'edilizia abitativa pubblica e agevolata (*housing sociale*) è così quantificato:

- 350 alloggi pubblici [(popolazione stimata * domande alloggio attuali) / popolazione attuale]
- 70 alloggi agevolati sociali (20% del precedente).

In via prudenziale e realistica, considerando gli attuali indirizzi provinciali e la situazione economica generale, preso atto dei 112 alloggi ITEA in programmazione e dei 51 liberi da rimettere a breve in locazione dopo una manutenzione ordinaria, assumendo il dato medio sul numero effettivo di assegnazioni di alloggio pubblico in Comunità e immaginando una rotazione del patrimonio esistente per il saldo naturale, il precedente fabbisogno stimato è così ripartito:

- 160 alloggi pubblici (8 alloggi * 20 anni)
- 260 alloggi agevolati sociali (70 alloggi + 190 quota alloggi rimanenti al punto precedente).

L'obiettivo così ripartito è volto a rispondere al 30% delle domande attuali nell'arco dei prossimi cinque anni, così come richiesta emersa dal confronto con gli uffici per il sociale della Comunità, sufficiente a rispondere nell'immediato ai casi più sensibili presenti nel territorio.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Per disagio abitativo 2015-2035 = 420 alloggi (di cui circa il 70% di *housing sociale*)

3.2.5 Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei

Tale fenomeno ha un ruolo rilevante nei comuni più grandi della Provincia di Trento quali le città di Trento e Rovereto, mentre per i capoluoghi di comunità di valle e per gli altri centri minori della provincia la presenza di residenti temporanei non è tale da richiedere una specifica assegnazione di quote di indice residenziale e comunque si ritiene sia già ricompreso nei dati relativi all'aumento complessivo della popolazione residente.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Per effetto dei residenti temporanei 2015-2035 = 0 alloggi

3.2.6 Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi

Il fenomeno, che in base alle conoscenze in possesso interessa solo marginalmente la Comunità, si ritiene sia già ricompreso nei dati relativi all'aumento complessivo della popolazione residente.

Erosione del patrimonio abitativo

L'erosione rappresenta il processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari a usi terziari (uffici, studi professionali) o usi secondari (case per vacanze).

La trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze

Allo stato attuale risulta particolarmente difficile stabilire in che misura parte degli edifici esistenti saranno trasformati da residenza ordinaria in residenza per vacanze. La mancanza di un vincolo specifico che vieta tale trasformazione dovrà sicuramente scontrarsi con una notevole frammentazione della proprietà degli edifici esistenti, una frammentazione che rende comunque difficile e poco probabile un'operazione sistematica di trasformazione d'uso del patrimonio esistente, in quanto tale sistematicità richiederebbe regole e metodi tipici dell'attività imprenditoriale difficilmente riscontrabili nell'iniziativa dei singoli proprietari. Sicuramente il fenomeno interesserà quelle parti del centro storico non ancora completamente recuperate o gli ambiti residenziali consolidati dove l'attività imprenditoriale potrebbe sicuramente intervenire. Nella Comunità è stato possibile constatare come il fenomeno del recupero edilizio del centro storico e del patrimonio edilizio più recente (comprese le trasformazioni d'uso di importanti volumi edilizi esistenti e a carattere non residenziale) abbia avuto un ruolo rilevante negli ultimi decenni, tanto che oggi non è possibile individuare ambiti o situazioni specifiche che possano meritare un'autonoma trattazione.

La trasformazione della residenza ordinaria in terziario

Per quanto riguarda la possibile trasformazione d'uso delle unità abitative in studi professionali e uffici per il terziario occorrerà approfondire il tema basandosi sui dati a disposizione dei Comuni in quanto tale cambio di destinazione d'uso richiede un titolo edilizio. Dalle indagini preliminari svolte si può affermare che il fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo a favore di altri usi non assume un rilievo tale da richiedere una specifica trattazione nella quantificazione del fabbisogno complessivo di abitazioni.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Per erosione del patrimonio abitativo 2015-2035 = 0 alloggi

3.2.7 Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale

Il tasso di consumo del territorio insediabile, cioè la parte di territorio fisicamente costruibile (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco), che per la Comunità Alta Valsugana e Bernstol è mediamente pari al 22,4% (ma con punte che raggiungono circa il 50%) e dunque prossimo al limite del 25%, esclude la possibilità di introdurre nel presente dimensionamento uno specifico incremento del numero di alloggi al fine di riservare una quota di alloggi alle esigenze derivati dalla mobilità residenziale.

Dati di base per il dimensionamento residenziale, PAT 2006

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale

Libero= agricola primaria + agricola secondaria

in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%

	% URBANIZZATO	% LIBERO
BASELGA DI PINE'	22.90	77.10
BEDOLLO	17.76	82.24
BOSENTINO	17.01	82.99
CALCERANICA AL LAGO	49.69	50.31
CALDONAZZO	25.07	74.93
CENTA SAN NICOLÒ	19.78	80.22
CIVEZZANO	17.10	82.90
FIEROZZO	10.44	89.56
FORNACE	39.36	60.64
FRASSILONGO	14.12	85.88
LEVICO TERME	29.52	70.48
PALU' DEL FERSINA	13.29	86.71
PERGINE VALSUGANA	28.45	71.55
SANT'ORSOLA TERME	11.53	88.47
TENNA	27.00	73.00
VATTARO	20.13	79.87
VIGNOLA-FALESINA	25.99	74.01
VIGOLO VATTARO	14.14	85.86
Comunità Alta Valsugana e Bernstol	22.41	77.59

Lo studio "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2050" ha inoltre dimostrato come la tendenza alla concentrazione della popolazione nei comuni più grandi, dove sono concentrati i servizi e le opportunità, con il relativo spopolamento dei comuni minori, non sia più un fenomeno attuale. Questo fenomeno, che per molti anni ha caratterizzato la realtà provinciale, oggi non è più determinante per la crescita demografica dei centri urbani che in contesti sovracomunali o comprensoriali rivestono comunque un ruolo attrattivo proprio per le funzioni urbane che ospitano. L'analisi delle classi di ampiezza demografica dei comuni trentini contenuta nello studio citato evidenzia come la popolazione tenderà a rimanere "distribuita" su tutto il territorio. In ogni caso il fenomeno della mobilità residenziale per fini lavorativi, interessa la Comunità ma si ritiene che tale fenomeno sia già ricompreso nei dati relativi all'aumento complessivo della popolazione residente.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Per effetto della mobilità residenziale 2015-2035 = 0 alloggi

3.2.8 Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero

Il fenomeno della residenza temporanea per la vacanza e il tempo libero è sicuramente presente nella Comunità ed è legato, in particolare, alla presenza delle strutture alberghiere e alla presenza delle attività turistiche perlopiù di tipo stagionale. Tale fenomeno è sempre stato scarsamente indagato tanto che non sono disponibili dati attendibili. Le necessità della residenza temporanea trovano una risposta sia direttamente nelle strutture alberghiere sia indirettamente nella disponibilità di alloggi destinati al mercato turistico.

Utilizzando il metodo di calcolo previsto e considerando l'arco temporale di riferimento 2015-2035, la quota di alloggi per tempo libero e vacanze sarebbe di 400 nuove seconde case così ripartite:

Case vacanza	nuovi abitanti	nuove famiglie	2035	
				alloggi
Baselga di Pine'	863	375	30%	113
Bedollo	112	49		
Tot. Ambito Pinetano	975	424		113
Civezzano	1068	464		
Fornace	288	125		
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	1356	590		0
Fierozzo-Vlarötz	51	22		
Frassilongo-Garait	-3	-1		
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	-17	-7		
Sant'Orsola Terme	253	110		
Tot. Ambito Mocheno				0
Pergine Valsugana	5067	2203		
Vignola-Falesina	34	15	20%	3
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	5101	2218		3
Calceranica al Lago	188	82	20%	16
Caldonazzo	782	340	20%	68
Levico Terme	1663	723	20%	145
Tenna	246	107	30%	21
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	2879	1252		250
Vigolo Vattaro	518	225		
Bosentino	218	95		
Vattaro	261	113	30%	34
Centa San Nicolò	122	53		
Tot. Ambito Vigolana	1119	487		34
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	11714	5093		400

Nel presente dimensionamento del PTC si ritiene utile **congelare la quota di alloggi per la residenza temporanea**.

Tale indicazione non è prescrittiva ma di indirizzo strategico, da valutare nella redazione dei PRG. Le modalità di utilizzo del contingente saranno decise o graduate dai Comuni secondo le proprie necessità e in relazione agli specifici ambiti territoriali sovra-comunali. Pertanto, in questa fase il PTC ha optato per il congelamento di tutto il contingente di alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze, riservandosi, in accordo con i Comuni, di attivare tale contingente in futuro anche in relazione all'attuazione del presente piano strategico di sviluppo della Comunità e alla conseguente programmazione territoriale che quest'ultimo potrà determinare.

Per l'arco temporale di riferimento del PTC (2015-2035):

Per effetto la vacanza e al tempo libero 2015-2035 = 0 alloggi

3.2.9 Calcolo del volume teorico complessivo

In base alle analisi condotte nel presente dimensionamento del PTC per la Comunità Alta Valsugana e Bersntol è possibile affermare che il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi per il periodo 2015-2035 è di:

Fabbisogno residenziale complessivo 2015-2035 = 6.680 alloggi

di cui:

per l'aumento della popolazione e del numero delle famiglie = 6.260 alloggi

per il disagio abitativo (edilizia pubblica e agevolata) = 420 alloggi (di cui circa il 40% di *housing sociale*)

per effetto dei residenti temporanei 2015-2035 = 0 alloggi

per erosione del patrimonio abitativo 2015-2035 = 0 alloggi

per effetto della mobilità residenziale 2015-2035 = 0 alloggi

per effetto la vacanza e al tempo libero 2015-2035 = 0 alloggi

Tale dato è prudenziale e reale rispetto al contesto attuale ma sarà oggetto di periodico monitoraggio ed eventuale assestamento con cadenza quinquennale.

Per il calcolo del corrispondente volume teorico complessivo ci si riferisce alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che quantifica in 120 mc per componente familiare il fabbisogno volumetrico per l'alloggio ordinario, aumentato di un coefficiente pari a 1,5 per tenere conto dei volumi accessori.

Considerato il numero medio di 2,3 componenti il nucleo familiare, il volume per alloggio considerato nel presente PTC è pari a: **420 mc per alloggio**

Da cui deriva per l'arco temporale di riferimento del PTC:

Volume teorico complessivo 2015-2035 = 2.805.600 mc

3.3 VERIFICA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Al fine di verificare la reale sostenibilità territoriale del presente dimensionamento sono state svolte una serie di indagini conoscitive sullo stato della pianificazione vigente e sul patrimonio edilizio esistente della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, approfondendo i dati su:

- spazi liberi nelle aree C pianificate;
- spazi liberi (lotti interstiziali) nelle aree B pianificate.

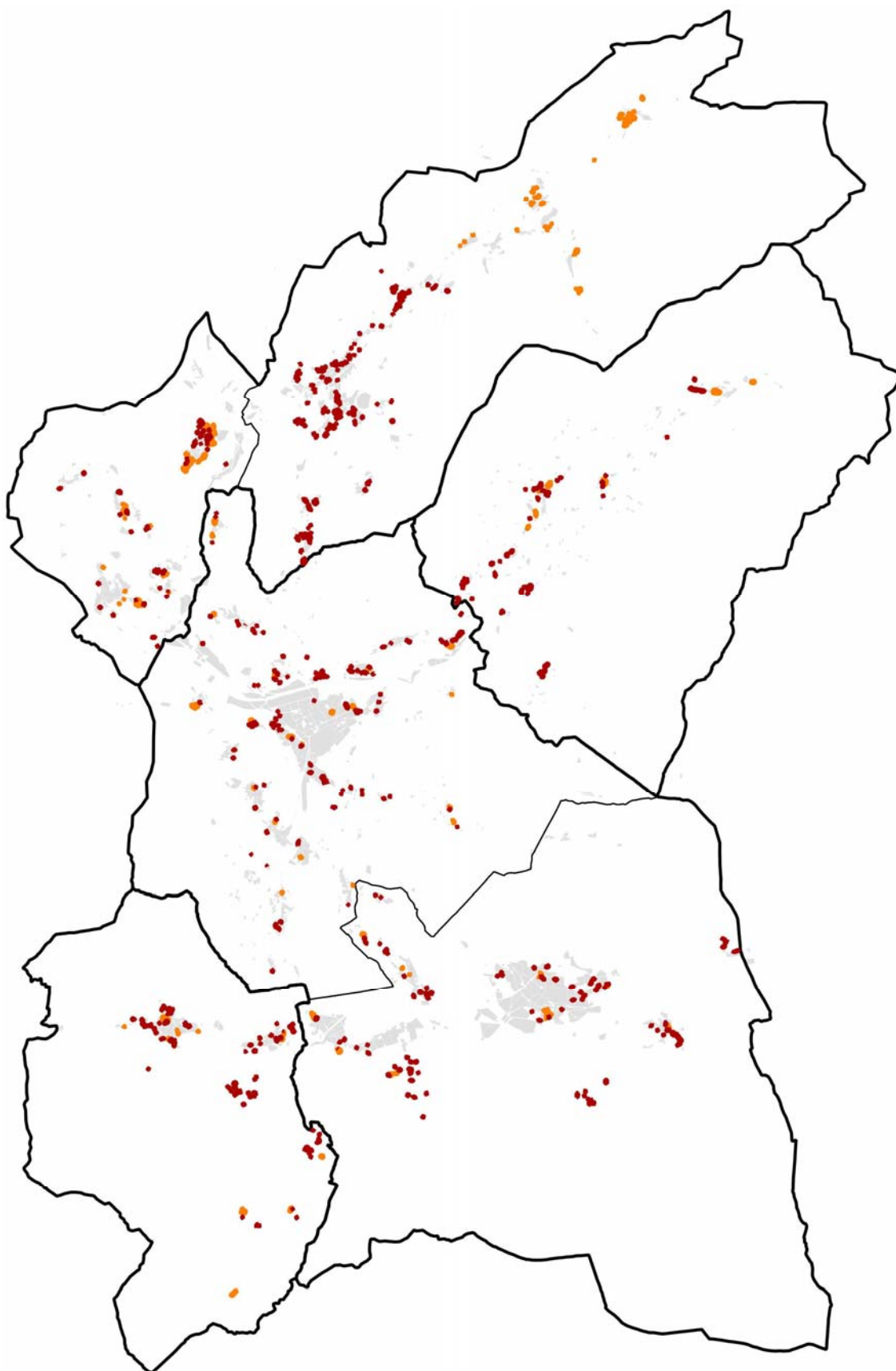
Dal raffronto tra gli strumenti urbanistici comunali vigenti e lo stato reale dei luoghi (ortofoto 2015) è stato possibile quantificare la superficie degli spazi liberi nelle aree B e C, come di seguito riportato:

Aree pianificate PRG Comuni	A	B	B libere	C	C libere
Baselga di Pine'	294.264	1.033.685	168.216	111.394	65.118
Bedollo	169.876	0	0	245.987	49.537
Tot. Ambito Pinetano	464.140	1.033.685	168.216	357.381	114.655
Civezzano	305.703	441.685	31.090	28.772	19.552
Fornace	68.861	275.827	32.151	78.478	62.979
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	374.564	717.512	63.241	107.250	82.531
Fierozzo-Vlarötz	57.684	30.092	5.403	9.393	9.393
Frassilongo-Garait	55.062	51.804	27.975	0	0
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	35.877	37.542	12.920	14.866	14.866
Sant'Orsola Terme	97.472	168.050	37.882	24.504	14.594
Tot. Ambito Mocheno	246.095	287.488	84.180	48.763	38.853
Pergine Valsugana	829.292	2.056.391	121.405	187.134	50.934
Vignola-Falesina	50.180	13.202	2.573	9.133	5.640
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	879.472	2.069.593	123.978	196.267	56.574
Calceranica al Lago	97.561	214.837	7.743	14.365	14.365
Caldonazzo	151.431	573.605	24.474	6.297	6.297
Levico Terme	574.116	1.146.986	77.396	63.074	26.434
Tenna	75.793	208.422	22.644	5.536	4.992
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	898.901	2.143.850	132.257	89.272	52.088
Vigolo Vattaro	172.889	318.851	39.373	23.911	17.012
Bosentino	42.716	149.794	21.441	4.693	4.693
Vattaro	30.804	252.518	29.772	0	0
Centa San Nicolò	73.790	94.585	9.176	32.655	21.335
Tot. Ambito Vigolana	320.199	815.748	99.762	61.259	43.040
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	3.183.371	7.067.876	671.634	860.192	387.741

Per l'intera Comunità le **aree B libere** risultano di circa **671.634 mq** e le **aree C libere** risultano di circa **387.741 mq**. Si tratta di una previsione edificatoria non attuata che corrisponde a un potenziale ulteriore consumo di suolo rispetto a quanto già fattivamente insediato.

(I dati sulle aree C, trattandosi di aree di espansione perlopiù per lottizzazioni omogenee, sono stati di più facile e certo riconoscimento. I dati sulle aree B, invece, trattandosi di aree di espansione non sempre omogenee, sono maggiormente oggetto d'interpretazione volta comunque, nell'incertezza, a sottostimare il dato ove questo non fosse di immediato riconoscimento).

Spazi liberi nelle aree pianificate B (in arancione) e C (in rosso). Situazione al 01.01.2015



In sintesi, la superficie pianificata ancora libera è così ripartita per ambito:

Aree pianificate PRG Comuni	A	B	B libere	C	C libere
Tot. Ambito Pinetano	464.140	1.033.685	168.216	357.381	114.655
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	374.564	717.512	63.241	107.250	82.531
Tot. Ambito Mocheno	246.095	287.488	84.180	48.763	38.853
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	879.472	2.069.593	123.978	196.267	56.574
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	898.901	2.143.850	132.257	89.272	52.088
Tot. Ambito Vigolana	320.199	815.748	99.762	61.259	43.040
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	3.183.371	7.067.876	671.634	860.192	387.741

Alla luce dei dati sulle aree B libere (circa 671.634 mq) e le aree C libere (circa 387.741 mq), assumendo come indice edificatorio medio il valore 1,5 mc/mq, è possibile stimare la seguente **disponibilità volumetrica residua**:

- **nelle aree C = 581.612 mc**

- **nelle aree B = 856.333 mc** (1.007.451 mc * 0,85 coefficiente che considera il possibile grado di errore del dato)

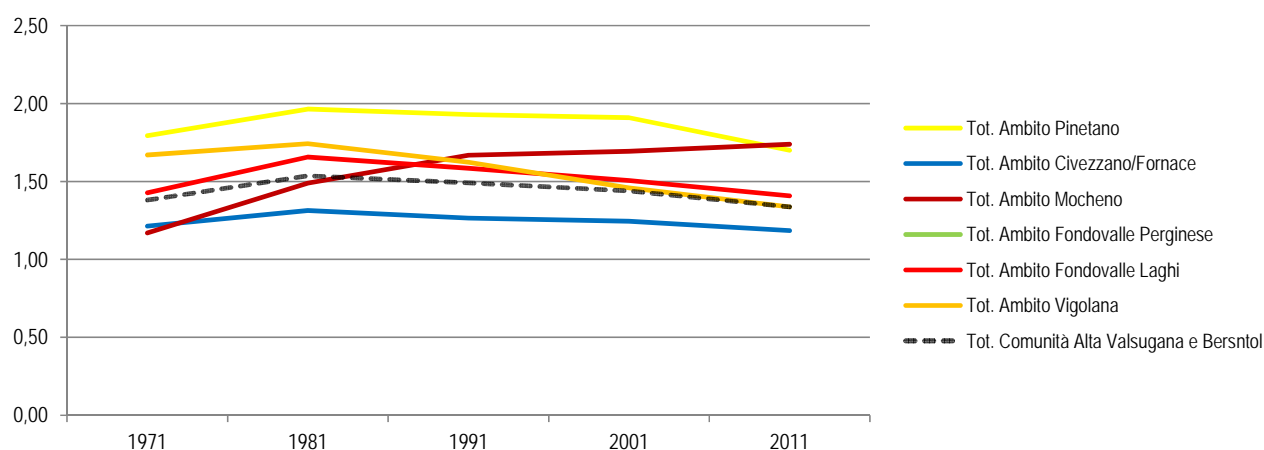
Rispetto al fabbisogno residenziale complessivo stimato in 6.680 nuovi alloggi (Paragrafo 3.2), per il periodo considerato dal PTC 2015-2035, la disponibilità volumetrica residua delle aree libere B e C corrisponde a circa:

- **nelle aree C = 1.385 nuovi alloggi**, equivalenti al **20% del fabbisogno residenziale complessivo stimato**

- **nelle aree B = 2.039 nuovi alloggi**, equivalenti al **30% del fabbisogno residenziale complessivo stimato**

3.4 VERIFICA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Un dato significativo per la stima della sostenibilità territoriale del presente dimensionamento emerge dal confronto tra i dati sul numero di famiglie e quelli sul numero di alloggi. Tali dati (Fonte: IET e ISTAT), pur fermandosi al censimento 2011, danno un'idea del rapporto eccedente, seppure in costante diminuzione, pari a **1,34 alloggi per famiglia**.



Tale rapporto che aumenta sensibilmente, intorno a 2 alloggi per famiglia e un picchio di 3,29 (Vignola-Falesina) nei Comuni più marginali della Valle dei Mocheni e/o soggetti a più forte pressione turistica legata alla presenza delle seconde case (Vigolana, Altopiano di Pinè).

Numero abitazioni / famiglie per Comune	1971			1981			1991			2001			2011		
	abitazioni	famiglie	rapp.	abitazioni	famiglie	rapp.	abitazioni	famiglie	rapp.	abitazioni	famiglie	rapp.	abitazioni	famiglie	rapp.
Baselga di Pinè	2221	1120	1,98	3108	1379	2,25	3156	1528	2,07	3472	1729	2,01	3426	2043	1,68
Bedollo	645	478	1,35	727	573	1,27	861	555	1,55	923	573	1,61	1144	645	1,77
Tot. Ambito Pinetano	2866	1598	1,79	3835	1952	1,96	4017	2083	1,93	4395	2302	1,91	4570	2688	1,70
Civezzano	908	743	1,22	1156	915	1,26	1330	1073	1,24	1508	1231	1,23	1845	1592	1,16
Fornace	308	259	1,19	434	295	1,47	455	339	1,34	546	418	1,31	644	508	1,27
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	1216	1002	1,21	1590	1210	1,31	1785	1412	1,26	2054	1649	1,25	2489	2100	1,19
Fierozzo-Vlaròtz	133	121	1,10	183	128	1,43	246	164	1,50	318	169	1,88	317	187	1,70
Frassilongo-Garait	138	129	1,07	187	152	1,23	227	134	1,69	193	144	1,34	299	147	2,03
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	128	91	1,41	163	106	1,54	194	114	1,70	210	101	2,08	233	93	2,51
Sant'Orsola Terme	288	246	1,17	453	276	1,64	539	311	1,73	605	369	1,64	675	450	1,50
Tot. Ambito Mocheno	687	587	1,17	986	662	1,49	1206	723	1,67	1326	783	1,69	1524	877	1,74
Pergine Valsugana	3983	3464	1,15	5608	4471	1,25	6755	5471	1,23	7990	6568	1,22	9633	8375	1,15
Vignola-Falesina	114	49	2,33	179	60	2,98	202	54	3,74	228	50	4,56	247	75	3,29
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	4097	3513	1,17	5787	4531	1,28	6957	5525	1,26	8218	6618	1,24	9880	8450	1,17
Calceranica al Lago	462	288	1,60	677	341	1,99	787	418	1,88	855	481	1,78	916	582	1,57
Caldonazzo	1004	662	1,52	1297	827	1,57	1433	990	1,45	1605	1121	1,43	1843	1472	1,25
Levico Terme	2347	1718	1,37	3222	1992	1,62	3483	2243	1,55	4009	2702	1,48	4556	3185	1,43
Tenna	263	189	1,39	438	241	1,82	556	298	1,87	553	358	1,54	632	406	1,56
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	4076	2857	1,43	5634	3401	1,66	6259	3949	1,58	7022	4662	1,51	7947	5645	1,41
Vigolo Vattaro	576	360	1,60	724	467	1,55	853	602	1,42	984	745	1,32	1125	888	1,27
Bosentino	314	186	1,69	362	224	1,62	368	249	1,48	397	309	1,28	427	380	1,12
Vattaro	332	190	1,75	503	261	1,93	596	337	1,77	641	423	1,52	652	505	1,29
Centa San Nicolò	269	157	1,71	337	154	2,19	431	197	2,19	503	253	1,99	537	277	1,94
Tot. Ambito Vigolana	1491	893	1,67	1926	1106	1,74	2248	1385	1,62	2525	1730	1,46	2741	2050	1,34
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	14433	10450	1,38	19758	12862	1,54	22472	15077	1,49	25540	17744	1,44	29151	21810	1,34

Utilizzando una previsione statistica si è quindi ipotizzata la situazione al **01.01.2015** in cui tale rapporto dovrebbe essere stabilizzato intorno a 1,38 alloggi per nucleo familiare. Tale dato fornisce un'idea rappresentativa del numero di alloggi esistenti non utilizzati e, di conseguenza, della riserva di alloggi recuperabili per nuovi nuclei familiari potenziali.

Immaginando lo scenario estremo in cui ad ogni famiglia corrisponde un solo alloggio, risulta una riserva potenziale di circa 8.475 alloggi, come di seguito riportato.

Questo numero di alloggi inutilizzati rappresentano circa il 27,8% dell'intero patrimonio di alloggi presente nella Comunità Alta Valsugana e Berntol.

Numero abitazioni / famiglie per Comune				
	2015			
	abitazioni	famiglie	rapp.	abitazioni (famiglie insediabili con 1 alloggio ogni famiglia)
Baselga di Pinè	3742	2087	1,79	1656
Bedollo	993	645	1,54	348
Tot. Ambito Pinetano	4735	2732	1,73	2003
Civezzano	1884	1594	1,18	289
Fornace	666	513	1,30	153
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	2549	2107	1,21	442
Fierozzo-Vlaròtz	360	195	1,84	165
Frassilongo-Garait	288	148	1,94	140
Palù del Fersina-Palà en Bersntol	366	101	3,63	265
Sant'Orsola Terme	734	451	1,63	284
Tot. Ambito Mocheno	1748	895	1,95	853
Pergine Valsugana	10077	8530	1,18	1547
Vignola-Falesina	270	68	3,98	202
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	10347	8598	1,20	1749
Calceranica al Lago	1000	597	1,68	403
Caldonazzo	1913	1474	1,30	439
Levico Terme	4773	3243	1,47	1530
Tenna	693	431	1,61	262
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	8379	5744	1,46	2635
Vigolo Vattaro	1178	933	1,26	246
Bosentino	436	383	1,14	53
Vattaro	732	533	1,37	198
Centa San Nicolò	584	289	2,02	295
Tot. Ambito Vigolana	2930	2138	1,37	792
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	30688	22213	1,38	8475

La significatività del dato relativo allo stock edilizio attualmente inutilizzato, presente nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol, è peraltro confermato dallo stato d'uso degli edifici come rilevato dal censimento 2011 (Fonte: ISTAT) di seguito riportato.

Edifici per stato d'uso

2011

	utilizzati	non utilizzati	totale	peso % non uso su tot
Baselga di Pine'	1944	53	1997	2,65%
Bedollo	645	18	663	2,71%
Tot. Ambito Pinetano	2589	71	2660	2,67%
Civezzano	978	29	1007	2,88%
Fornace	345	21	366	5,74%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	1323	50	1373	3,64%
Fierozzo-Vlarötz	306	33	339	9,73%
Frassilongo-Garait	269	2	271	0,74%
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	215	0	215	0,00%
Sant'Orsola Terme	428	40	468	8,55%
Tot. Ambito Mocheno	1218	75	1293	5,80%
Pergine Valsugana	4424	277	4701	5,89%
Vignola-Falesina	213	8	221	3,62%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	4637	285	4922	5,79%
Calceranica al Lago	440	19	459	4,14%
Caldonazzo	970	35	1005	3,48%
Levico Terme	2290	106	2396	4,42%
Tenna	345	14	359	3,90%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	4045	174	4219	4,12%
Vigolo Vattaro	596	65	661	9,83%
Bosentino	272	4	276	1,45%
Vattaro	404	7	411	1,70%
Centa San Nicolò	316	14	330	4,24%
Tot. Ambito Vigolana	1588	90	1678	5,36%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	15400	745	16145	4,61%

Rispetto a questo scenario estremo di uno *stock* di circa 8.475 alloggi potenzialmente disponibili, considerata la fattiva incertezza del dato e la reale disponibilità e opportunità di recupero e reinserimento all'uso, si stima in circa il 25% il patrimonio realmente recuperabile:

- **recupero alloggi esistenti non utilizzati = 2.118 alloggi** ($8.475 \cdot 0.25$)

equivalenti a circa il 30% del fabbisogno residenziale complessivo 2015-2035 (6.680 alloggi)

Un'altra porzione della restante quota percentuale di tale *stock* è considerata appartenente ad aree degradate che richiedono progetti strategici di rigenerazione urbana. In questo senso, lo studio svolto nell'ambito del PTC sul grado di trasformabilità (alto, medio, basso: tabella delle superfici di seguito riportata) degli insediamenti della Comunità Alta Valsugana e Bersntol rende plausibile ipotizzare quale indirizzo strategico del piano che **almeno il 20% del fabbisogno residenziale complessivo sia ricavato nell'ambito della rigenerazione urbana dei sistemi insediativi esistenti**, anche attraverso la demolizione del patrimonio privo di qualità, la densificazione selettiva del tessuto urbano esistente, la definizione e il consolidamento dei bordi urbani.

Grado di trasformabilità degli insediamenti	alto	medio	basso
Baselga di Pine'		1530723	108255
Bedollo		508177	
Tot. Ambito Pinetano	0	2038900	108255
Civezzano	180975	640388	164961
Fornace	188498	282713	92334
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	369473	923101	257295
Fierozzo-Vlarötz		97341	
Frassilongo-Garait		87460	
Palù del Fersina-Palai en Bersntol		42586	19757
Sant'Orsola Terme		221873	
Tot. Ambito Mocheno	0	449260	19757
Pergine Valsugana	724907	3363691	641778
Vignola-Falesina		114346	
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	724907	3478037	641778
Calceranica al Lago	43976	321277	167483
Caldonazzo	141214	628148	214019
Levico Terme	489490	2049716	330894
Tenna		236303	41138
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	674680	3235444	753534
Vigolo Vattaro	129593	524537	138686
Bosentino	56132	51174	
Vattaro		500555	
Centa San Nicolò		110416	71153
Tot. Ambito Vigolana	185725	1186682	209839
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	1954785	11311424	1990458

Dalla verifica della sostenibilità territoriale fin qui svolta, il fabbisogno residenziale complessivo stimato del PTC 2015-2035 (6.680 nuovi alloggi di cui 420 alloggi destinati all'edilizia pubblica e agevolata, di cui circa il 70% di *housing* sociale) è, in via preliminare, così ripartito:

- 20% dalle aree C già pianificate e attualmente libere;
- 30% dalle aree B già pianificate e attualmente libere;
- 30% dal recupero alloggi esistenti non utilizzati;
- 20% dalla rigenerazione urbana dei tessuti insediativi esistenti.

3.4.1 Approfondimento sugli alloggi vuoti nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Fino al censimento 2001 l'ISTAT identifica in maniera univoca, per ogni singolo Comune, gli alloggi non occupati rispetto al totale degli alloggi. A partire dal rilevamento 2011 l'ISTAT accorpa in un unico dato gli alloggi non occupati con quelli occupati esclusivamente da non residenti, introducendo il dato sullo stato d'uso degli edifici (utilizzati, non utilizzati) cui però risulta possibile associare un corrispondente numero di

alloggi. Ciò rende più difficile valutare l'effettivo patrimonio edilizio esistente e, nello specifico, gli alloggi vuoti presenti.

L'oggetto del presente approfondimento è la stima e analisi degli alloggi vuoti nella Comunità Alta Valsugana e Bersntol, effettuata su 6 Comuni campione (Palù del Fersina, Sant'Orsola Terme, Pergine Valsugana, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna) secondo la metodologia adottata dall'Osservatorio Casa del Comune di Bolzano 2014.

Per **alloggi vuoti** si intendono quelli non occupati per un periodo superiore ai 6 mesi da famiglie residenti come prima casa o da persone non residenti per motivi di lavoro, di studio o per vacanze.

Ai fini della stima e analisi degli alloggi vuoti si sono intrecciati i dati dei rilevamenti ISTAT con quelli delle reti relative ai punti di fornitura (POD - Point Of Delivery) che, con l'introduzione del nuovo codice univoco identificativo del punto di fornitura, risulta essere una fonte essenziale delle informazioni sulle utenze attive, su quelle attive anche sui consumi, e su quelle non attive.

Tale approfondimento costituisce il riferimento metodologico per le successive analisi e valutazioni del patrimonio edilizio esistente necessarie nell'ambito della redazione e/o degli aggiornamenti dei singoli PRG dei Comuni dell'Alta Valsugana e Bersntol.

3.4.2 Caratteristiche dei dati

Il presente approfondimento è stato possibile grazie alla collaborazione di STET Spa che ha fornito al Servizio Urbanistica della Comunità Alta Valsugana e Bersntol una sintesi dei dati relativi al numero degli utenti e ai consumi di energia elettrica nei Comuni serviti (settembre 2016).

I Comuni serviti da STET Spa sono: Palù del Fersina*, Sant'Orsola Terme, Pergine Valsugana**, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna (* fino al 31/12/2014; ** escluse le frazioni, di competenza di un'altra impresa distributrice).

I dati forniti riguardano:

- le utenze connesse alla rete in BT (Bassa Tensione), forniti su base annuale in forma aggregata;
- il periodo temporale considerato dal 2010 al 2015 compresi.

Gli utenti sono ripartiti in:

- utenti domestici residenti nel Comune;
- utenti domestici non residenti nel Comune;
- utenti non domestici.

I consumi sono classificati in:

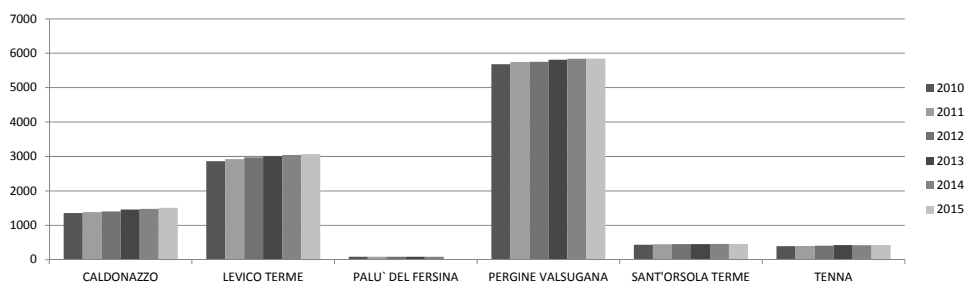
- consumi nulli o quasi nulli (consumi uguali o inferiori a 50 kWh annui);
- consumi attivi.

3.4.3 Dinamica delle utenze abitative 2010-2015

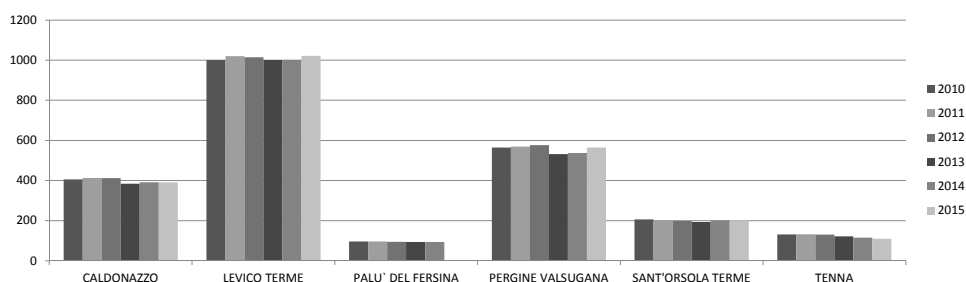
Per i sei Comuni considerati (Palù del Fersina, Sant'Orsola Terme, Pergine Valsugana, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna) gli alloggi (utenze elettriche totali a uso domestico) sono passati da 13.226 (al 01.01.2010) a 13.597 (al 31.12.2015), con una crescita di 371 unità (+ 2,8%).

Gli alloggi occupati (utenze elettriche attive) da residenti e non residenti, sono passati da 12.679 (al 01.01.2010) a 13.011 (al 31.12.2015), con una crescita di 332 unità (+ 2,6%).

Utenze attive residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	1355	1382	1404	1458	1480	1509	8588
LEVICO TERME	2866	2926	2978	3007	3043	3066	17886
PALU' DEL FERSINA	87	87	90	90	89		443
PERGINE VALSUGANA	5682	5748	5751	5812	5842	5848	34683
SANT'ORSOLA TERME	437	448	452	455	459	457	2708
TENNA	395	400	409	424	423	428	2479
Totale complessivo	10822	10991	11084	11246	11336	11308	66787

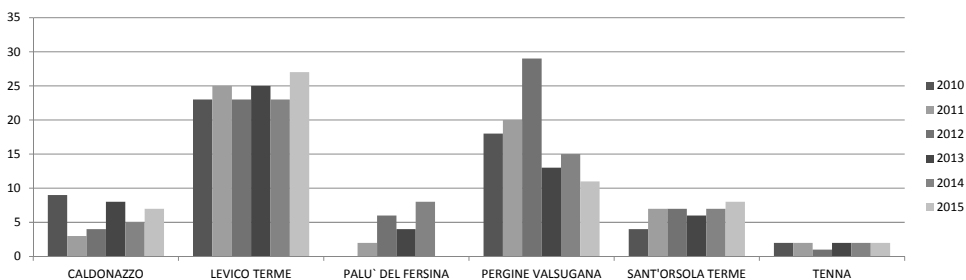


Utenze attive non residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	406	413	412	384	391	390	2396
LEVICO TERME	1001	1020	1014	1001	1001	1022	6059
PALU' DEL FERSINA	96	96	95	94	94		475
PERGINE VALSUGANA	564	569	576	532	538	564	3343
SANT'ORSOLA TERME	206	200	199	194	201	203	1203
TENNA	131	132	130	121	116	110	740
Totale complessivo	2404	2430	2426	2326	2341	2289	14216

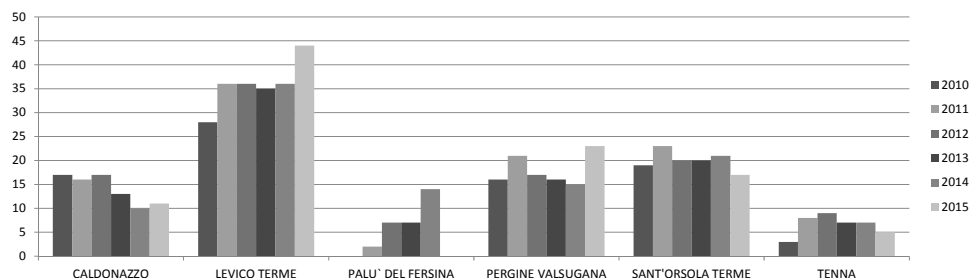


Gli alloggi non occupati (utenze elettriche nulle o quasi nulle) da residenti e non residenti, sono aumentati di 39 unità (+ 7,1%), passando da 547 (al 01.01.2010) a 586 (al 31.12.2015). Al 2010 rappresentano il 4,1% del totale degli alloggi e al 2015, il 4,3% del totale.

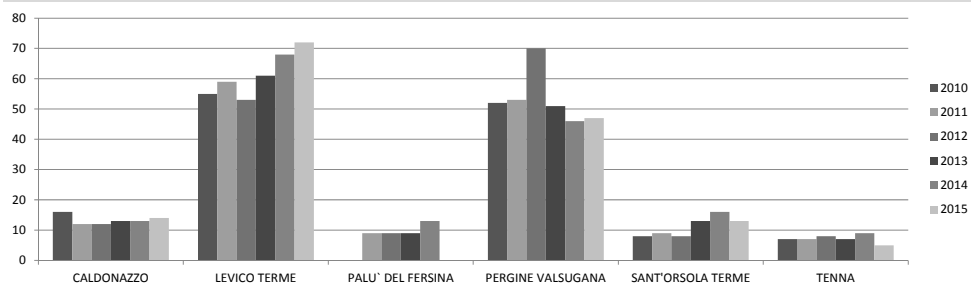
Utenze consumi nulli residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	9	3	4	8	5	7	36
LEVICO TERME	23	25	23	25	23	27	146
PALU' DEL FERSINA		2	6	4	8		20
PERGINE VALSUGANA	18	20	29	13	15	11	106
SANT'ORSOLA TERME	4	7	7	6	7	8	39
TENNA	2	2	1	2	2	2	11
Totale complessivo	56	59	70	58	60	55	358



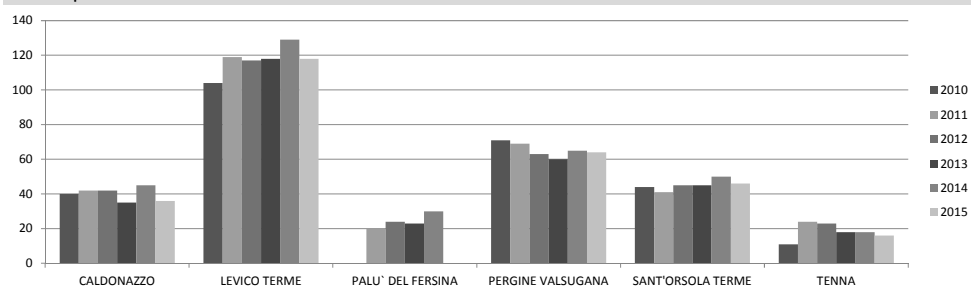
Utenze consumi nulli non residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	17	16	17	13	10	11	84
LEVICO TERME	28	36	36	35	36	44	215
PALU' DEL FERSINA		2	7	7	14		30
PERGINE VALSUGANA	16	21	17	16	15	23	108
SANT'ORSOLA TERME	19	23	20	20	21	17	120
TENNA	3	8	9	7	7	5	39
Totale complessivo	83	106	106	98	103	100	596



Utenze consumi "quasi" nulli residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	16	12	12	13	13	14	80
LEVICO TERME	55	59	53	61	68	72	368
PALU' DEL FERSINA		9	9	9	13		40
PERGINE VALSUGANA	52	53	70	51	46	47	319
SANT'ORSOLA TERME	8	9	8	13	16	13	67
TENNA	7	7	8	7	9	5	43
Totale complessivo	138	149	160	154	165	151	917



Utenze "quasi" nulli non residenti							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totale complessivo
CALDONAZZO	40	42	42	35	45	36	240
LEVICO TERME	104	119	117	118	129	118	705
PALU' DEL FERSINA		20	24	23	30		97
PERGINE VALSUGANA	71	69	63	60	65	64	392
SANT'ORSOLA TERME	44	41	45	45	50	46	271
TENNA	11	24	23	18	18	16	110
Totale complessivo	270	315	314	299	337	280	1815



3.4.4 Gli alloggi vuoti

Per i sei Comuni considerati (Palù del Fersina, Sant'Orsola Terme, Pergine Valsugana, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna), sulla base dei dati statistici 2001-2011 (ISTAT) e della loro previsione statistica 2015 (Par. 3.3), gli alloggi vuoti, occupati esclusivamente da non residenti o non occupati, risultano essere i seguenti.

Abitazioni per stato d'uso	1961			1971			1981			1991			2001			2011			2015		
	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot	totale abitazi oni	abitazi oni non occup ate	peso % non uso su tot
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	102	14	13,7%	128	37	28,9%	163	61	37,4%	194	80	41,2%	210	110	52,4%	233	142	60,9%	397	147	37,0%
Sant'Orsola Terme	259	35	13,5%	288	42	14,6%	453	180	39,7%	539	229	42,5%	605	239	39,5%	675	230	34,1%	728	293	40,2%
Pergine Valsugana	3151	328	10,4%	3983	529	13,3%	5608	1268	22,6%	6755	1328	19,7%	7990	1452	18,2%	9633	1351	14,0%	9963	1701	17,1%
Caldonazzo	751	151	20,1%	1004	343	34,2%	1297	510	39,3%	1433	453	31,6%	1605	492	30,7%	1843	425	23,1%	1935	541	28,0%
Levico Terme	1790	246	13,7%	2347	635	27,1%	3222	1273	39,5%	3483	1281	36,8%	4009	1334	33,3%	4556	1460	32,0%	4815	1716	35,6%
Tenna	238	59	24,8%	263	74	28,1%	438	201	45,9%	556	258	46,4%	553	198	35,8%	632	229	36,2%	692	276	39,9%
Tot.	6291	833	13,2%	8013	1660	20,7%	11181	3493	31,2%	12960	3629	28,0%	14972	3825	25,5%	17572	3837	21,8%	18530	4673	25,2%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	11363	1987	17,5%	14433	4038	28,0%	19758	7250	36,7%	22472	7531	33,5%	25540	7901	30,9%	29151	7689	26,4%	30956	9412	30,4%

* Abitazioni occupate
esclusivamente da non
residenti o non occupate
(Censimento ISTAT 2011)

Al **31.12.2011** il numero di alloggi statisticamente non utilizzati (ISTAT 2011) è di 3.837, il 21,8%.

Appare realistico considerare che la composizione di tale numero sia così composta:

- 165 alloggi momentaneamente vuoti (utenze elettriche nulle) non occupati da residenti e non residenti;
- 464 alloggi occupati da non residenti o non occupati (utenze elettriche quasi nulle);
- 3.208 alloggi vuoti (privi di forniture elettriche) non occupati da residenti o non residenti.

Utilizzando la previsione statistica al **31.12.2015**, il numero di alloggi non utilizzati passa a 4.673 pari al 25,2% e la precedente composizione risulta così composta:

- 155 alloggi momentaneamente vuoti (utenze elettriche nulle) non occupati da residenti e non residenti;
- 431 alloggi occupati da non residenti o non occupate (utenze elettriche quasi nulle);
- 4.087 alloggi vuoti (privi di forniture elettriche) non occupati da residenti o non residenti.

Risulta evidente il margine di incertezza presente nella stima degli alloggi vuoti (privi di forniture elettriche) non occupati da residenti o non residenti, tuttavia il *trend* di + 21,8% (2011-2015) risulta in parte confermato dal calo di - 7% registrato dalle utenze elettriche in diminuzione a fronte dell'aumento costante dei nuclei familiari registrati nello stesso periodo (2011-2015).

Nell'ambito della redazione e/o degli aggiornamenti dei singoli PRG dei Comuni dell'Alta Valsugana e Bersntol, questi primi dati andrebbero ulteriormente approfonditi a partire dalla ricognizione delle utenze abitative chiuse nel periodo considerato (dati questi non disponibili ai fini del PTC) intrecciando i dati STET Spa e delle altre Aziende erogatrici con le banche dati dei Comuni per verificare:

- le motivazioni della chiusura (banca dati pratiche edilizie);
- la localizzazione degli alloggi (banca dati numeri civici, proprietari).

3.4.5 Conclusioni dell'approfondimento sugli alloggi vuoti

Al 31.12.2015 per i sei Comuni considerati (Palù del Fersina, Sant'Orsola Terme, Pergine Valsugana, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna), gli **alloggi non occupati** sono 155, circa l'1,1 % del totale. Si tratta di una quota ridotta, determinata dalla mobilità residenziale delle persone e delle famiglie legato ai tempi per effettuare interventi di riqualificazione degli alloggi e ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto. Questi processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, pur determinando per un periodo più o meno lungo il non utilizzo dell'alloggio, rappresentano un elemento positivo di miglioramento della qualità abitativa, energetica, strutturale, ecc., con ricadute anche nella qualità urbana e territoriale.

Al 31.12.2015 per lo stesso campione, gli **alloggi occupati saltuariamente o da non residenti** sono 431, il 3,2% del totale. Gli alloggi occupati da non residenti per motivi di lavoro, studio o vacanze non possono essere considerati realmente vuoti e quindi disponibili sul mercato.

I 586 alloggi non occupati (utenze elettriche nulle o quasi nulle) da residenti e non residenti, complessivamente il 4,3% del totale, definiscono un segmento di non utilizzo dell'alloggio, anche se mantenuto efficiente e attivo (esiste un allacciamento alla corrente elettrica), e riguardano alloggi effettivamente non utilizzati o fortemente sottoutilizzati, cioè usati solo per alcuni periodi dell'anno, o in uso a famiglie, probabilmente anziani che temporaneamente si sono trasferiti da parenti o in case di cura. In alcuni casi possono anche essere alloggi realmente vuoti nei quali sono in corso interventi edilizi. Nell'assoluta prevalenza si tratta comunque di alloggi non disponibili perché la famiglia residente o non residente tiene attivo un contratto di fornitura elettrica.

Per poter disporre in futuro di informazioni progressivamente più complete e certe del patrimonio edilizio esistente - da porre alla base della redazione dei futuri PRG - e in particolare degli alloggi vuoti e delle modalità d'uso, si dovrà definire una sinergia tra Comune e Aziende erogatrici di servizi (energia elettrica, asporto rifiuti) per ricevere con regolarità i loro dati e intrecciarli con i dati del catasto urbano (particella ed., subalterno, categoria catastale, piano, ecc.) e la numerazione civica interna (anagrafe immobiliare).

3.5 VERIFICA SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE: CALCOLO DELL'IMPRONTA ECOLOGICA

Il concetto di impronta ecologica si basa sull'idea che a ogni unità di materiale o di energia consumata corrisponde una certa estensione di territorio produttivo, appartenente a uno o più ecosistemi, che garantisce il relativo apporto di risorse. Il calcolo dell'impronta permette di verificare il peso ecologico di una popolazione insediata su un territorio.

Generalmente, le categorie di consumo prese in considerazione per valutare l'impatto di una società sull'ambiente sono:

- consumi alimentari;
- abitazioni e i consumi energetici per il mantenimento e l'uso;
- trasporti;
- beni di consumo;
- servizi.

Ognuna di queste categorie di consumo produce una impronta misurata in "unità di superficie", equivalente a un ettaro della produttività media del pianeta che deriva dalla somma di:

- superficie di terra coltivata necessaria per produrre alimenti;
- area di pascolo necessaria per produrre i prodotti animali;
- superficie di foresta necessaria per produrre legname e carta;
- superficie marina necessaria per produrre pesci;
- superficie di terreno per ospitare infrastrutture;
- superficie forestale necessaria ad assorbire le emissioni di anidride carbonica prodotti del consumo energetico.

Il problema maggiore che si incontra nel tentare di misurare l'impronta ecologica territoriale della Comunità, riguarda la stima dei consumi. L'impronta ecologica, infatti, dipende fortemente dalle abitudini personali e bisognerebbe partire dalla stima dei consumi familiari o personali che possono essere disponibili solo attraverso rilevazioni o interviste dirette delle quali al momento non si dispone.

Si può comunque procedere, per approssimazione, a un primo calcolo dell'impronta ecologica - da considerare come dato di riferimento che in futuro potrà essere sottoposto a successivi approfondimenti - considerando i dati disponibili derivati da studi condotti con il metodo "Best Foot Forward" (HEFC, Wackernagel e Rees) in altri ambiti territoriali del Trentino (Comunità Val di Sole 2010, Area Parco Paneveggio 2012, Provincia Autonoma di Trento 1999),

L'impronta ecologica che si utilizza è quella dello studio condotto per il **Parco Paneveggio (2012)**, pari a **5,42 ha globali pro capite**.

Il primo passo consiste nel moltiplicare tale valore medio per il numero di persone ora residenti nei comuni dell'Alta Valsugana e Bersntol.

L'impronta ecologica complessiva così calcolata risulta:

IE pro-capite 5,42ha X 53.652 ab = 290.794 ha

Se l'impronta ecologica è la misura della superficie terrestre necessaria per fornire le risorse di energia e materia consumate da una certa popolazione, la capacità di carico quantifica la capacità di un territorio di fornire risorse ed energia e di assorbire rifiuti.

A livello della Comunità, e i rispettivi Comuni, **si può tradurre la capacità di carico con la parte di territorio produttivo denominato SAU Superficie Agricola Utilizzata**. La SAU è l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti, prati permanenti e pascoli, impianti di produzione di piante e fiori ornamentali, coltivazioni legnose agrarie e comprende i terreni temporaneamente a riposo e costituisce la superficie effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole.

Il calcolo della SAU del territorio è elaborato sulla base dei dati provinciali IET.

Totale SAU = 6.696 ha

A questo dato bisogna aggiungere le aree boscate e le superfici di territorio utilizzate da coltivazioni per la produzione di legname che in un'ottica di calcolo della capacità di carico complessiva, forniscono la superficie necessaria per assorbire le emissioni di anidride carbonica prodotto del consumo energetico.

Sommando la SAU alle superfici boscate otteniamo quindi la capacità di carico della Comunità:

Capacità di carico = 29.354 ha

che corrisponde all'81.5% dell'estensione territoriale della Comunità.

Una volta determinate l'impronta ecologica e la capacità di carico è possibile verificare se il territorio realmente disponibile per l'area in esame sia in grado di soddisfare le esigenze della popolazione che lo occupa. La differenza tra capacità di carico e impronta ecologica è definita **deficit ecologico** e, per il caso specifico di un calcolo compiuto a scala territoriale, corrisponde alla necessità di territorio produttivo ulteriore rispetto a quello ora individuato entro i confini amministrativi.

Per l'Alta Valsugana e Bersntol si ottiene:

Capacità di carico - IE pro-capite

29.354 ha - 290.794 ha = - 261.440 ha

che equivarrebbe a dire che per supportare il consumo di risorse prodotte dalla popolazione della C4 ci vorrebbe una disponibilità di territorio pari a circa **10 volte la superficie della Comunità**.

Il dato sarebbe ancor più significativo se calcolassimo il deficit ecologico solo sulla superficie produttiva con una capacità di carico; ci vorrebbero, infatti, quasi **43 volte** le aree calcolate nella SAU.

	Popolazione residente 01.01.2014	Superficie territoriale HA	Superficie territoriale urbanizzata HA 01.01.2006	Superficie urbanizzata 01.01.2006	% urbanizzato 01.01.2006	Superficie agricola utilizzata SAU HA 01.01.2011	% SAU 01.01.2011	Superficie agricola HA 01.01.2015	% agricola 01.01.2015	di cui: Superficie agricola di pregio HA 01.01.2015	% agricola di pregio 01.01.2015	Superficie a bosco HA 01.01.2011	% bosco 01.01.2011	Superficie a bosco HA 01.01.2015	% bosco 01.01.2015
Baselga di Pine'	5018	4107,00	940,50	361,21	22,90%	8,79%	372,00	9,06%	287,00	6,99%	11,88%	487,82	11,88%	2780,00	67,69%
Bedollo	1487	2746,00	487,69	176,76	17,76%	6,44%	149,00	5,43%	75,00	2,73%	31,88%	875,29	31,88%	2136,00	77,79%
Tot. Ambito Pinetano	6505	6853,00	1428,19	537,97	20,84%	7,85%	521,00	7,60%	362,00	5,28%	19,89%	1363,11	19,89%	4916,00	71,74%
Civezzano	4038	1567,00	267,96	329,07	17,10%	21,00%	434,00	27,70%	371,00	23,68%	7,04%	110,34	7,04%	825,00	52,65%
Fornace	1348	722,00	284,18	267,26	39,36%	37,02%	68,00	9,42%	63,00	8,73%	112,29%	810,74	112,29%	432,00	59,83%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	5386	2289,00	552,14	596,33	24,12%	26,05%	502,00	21,93%	434,00	18,96%	40,24%	921,08	40,24%	1257,00	54,91%
Fierozzo-Vlaröltz	487	1794,00	187,29	575,24	10,44%	32,06%	124,00	6,91%	76,00	4,24%	50,29%	902,15	50,29%	1259,00	70,18%
Frassilongo-Garait	319	1668,00	235,52	444,84	14,12%	26,67%	32,00	1,92%	0,00	0,00%	37,11%	619,06	37,11%	1280,00	76,74%
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	178	1665,00	221,28	642,62	13,29%	38,60%	37,00	2,22%	0,00	0,00%	38,43%	639,86	38,43%	949,00	57,00%
Sant'Orsola Terme	1102	1536,00	177,10	424,89	11,53%	27,66%	141,00	9,18%	100,00	6,51%	29,49%	452,91	29,49%	1098,00	71,48%
Tot. Ambito Mocheno	2086	6663,00	821,19	2087,59	12,32%	31,33%	334,00	5,01%	176,00	2,64%	39,23%	2613,98	39,23%	4586,00	68,83%
Pergine Valsugana	20950	5433,00	1545,69	783,90	28,45%	14,43%	1078,00	19,84%	714,00	13,14%	12,13%	658,76	12,13%	2654,00	48,85%
Vignola-Falesina	164	1195,00	310,58	9,57	25,99%	0,80%	18,00	1,51%	0,00	0,00%	22,39%	267,53	22,39%	1093,00	91,46%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	21114	6628,00	1856,27	793,47	28,01%	11,97%	1096,00	16,54%	714,00	10,77%	13,98%	926,29	13,98%	3747,00	56,53%
Calceranica al Lago	1346	339,00	168,45	51,55	49,69%	15,21%	51,00	15,04%	41,00	12,09%	13,74%	46,59	13,74%	147,00	43,36%
Caldonazzo	3554	2141,00	536,75	344,35	25,07%	16,08%	449,00	20,97%	406,00	18,96%	41,39%	886,21	41,39%	1077,00	50,30%
Levico Terme	7776	6283,00	1854,74	1549,35	29,52%	24,66%	874,00	13,91%	729,00	11,60%	51,12%	3211,72	51,12%	3744,00	59,59%
Tenna	974	311,00	83,97	43,09	27,00%	13,86%	82,00	26,37%	68,00	21,86%	2,86%	8,91	2,86%	48,00	15,43%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	13650	9074,00	2643,91	1988,34	29,14%	21,91%	1456,00	16,05%	1244,00	13,71%	45,77%	4153,43	45,77%	5016,00	55,28%
Vigolo Vattaro	2270	2082,00	294,39	406,18	14,14%	19,51%	348,00	16,71%	250,00	12,01%	52,21%	1086,97	52,21%	1473,00	70,75%
Bosentino	840	470,00	79,95	59,93	17,01%	12,75%	99,00	21,06%	80,00	17,02%	46,61%	219,05	46,61%	296,00	62,98%
Vattaro	1177	828,00	166,68	208,60	20,13%	25,19%	105,00	12,68%	83,00	10,02%	43,67%	361,56	43,67%	543,00	65,58%
Cent'a San Nicolò	624	1123,00	222,13	17,20	19,78%	1,53%	64,00	5,70%	26,00	2,32%	2,41%	27,12	2,41%	824,00	73,37%
Tot. Ambito Vigolana	4911	4503,00	763,15	691,91	16,95%	15,37%	616,00	13,68%	439,00	9,75%	37,63%	1694,70	37,63%	3136,00	69,64%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	53652	36010,00	8064,85	6695,61	22,40%	18,59%	4525,00	12,57%	3369,00	9,36%	32,41%	11672,59	32,41%	22658,00	62,92%

Imp.Eco. Imp.Eco. HA Capacità di carico DEFICIT HA
PAT gHA/ab SAU+bosco

Baselga di Pine'	5,42	27197,56	3141,21	-24056,35
Bedollo	5,42	8059,54	2312,76	-5746,78
Tot. Ambito Pinetano	5,42	35257,10	5453,97	-29803,13
Civezzano	5,42	21885,96	1154,07	-20731,89
Fornace	5,42	7306,16	699,26	-6606,90
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	5,42	29192,12	1853,33	-27338,79
Fierozzo-Vlarötz	5,42	2639,54	1834,24	-805,30
Frassilongo-Garait	5,42	1728,98	1724,84	-4,14
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	5,42	964,76	1591,62	626,86
Sant'Orsola Terme	5,42	5972,84	1522,89	-4449,95
Tot. Ambito Mocheno	5,42	11306,12	6673,59	-4632,53
Pergine Valsugana	5,42	113549,00	3437,90	-110111,10
Vignola-Falesina	5,42	888,88	1102,57	213,69
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	5,42	114437,88	4540,47	-109897,41
Calceranica al Lago	5,42	7295,32	198,55	-7096,77
Caldonazzo	5,42	19262,68	1421,35	-17841,33
Levico Terme	5,42	42145,92	5293,35	-36852,57
Tenna	5,42	5279,08	91,09	-5187,99
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	5,42	73983,00	7004,34	-66978,66
Vigolo Vattaro	5,42	12303,40	1879,18	-10424,22
Bosentino	5,42	4552,80	355,93	-4196,87
Vattaro	5,42	6379,34	751,60	-5627,74
Centa San Nicolò	5,42	3382,08	841,20	-2540,88
Tot. Ambito Vigolana	5,42	26617,62	3827,91	-22789,71
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	5,42	290793,84	29353,61	-261440,23

La situazione attuale registra un *deficit* non solo ecologico ma anche territoriale - situazione che accomuna molte aree del così detto "modello di sviluppo occidentale" (relativamente migliori appaiono i dati riguardanti Portogallo, Danimarca, Inghilterra, Svizzera) - e rileva la necessità di recuperare risorse per il mantenimento delle attività e per la sostenibilità del territorio.

Anche se si tratta di dati che semplificano all'eccesso le relazioni tra popolazione insediata e territorio, essi rimangono indicatori interessanti. **Parlare di sostenibilità vuol dire non solo contenere al minimo le future espansioni di aree urbanizzate che abbasserebbero ulteriormente la capacità di carico del territorio, ma anche proporre alternative per la riduzione dei consumi energetici del territorio già urbanizzato.**

Lo sviluppo sostenibile è un processo globale, ma è nella concretezza locale che vanno messe in atto soluzioni adeguate e coerenti, finalizzate a soddisfare le esigenze attuali senza compromettere le possibilità per le future generazioni di soddisfare le proprie.

Anche il **contenimento del consumo di suolo** svolge un ruolo fondamentale, ancora di più se volto alla concomitante rigenerazione ed efficientamento del patrimonio costruito esistente, dismesso o sotto utilizzato.

3.6 CONCLUSIONI

Alla luce dei dati emersi dalle verifiche di sostenibilità territoriale effettuate su:

- stato della pianificazione (spazi liberi nelle aree pianificate B e C);
- patrimonio edilizio esistente (*stock* edilizio non utilizzato, alloggi vuoti);
- impronta ecologica (*deficit* uso del suolo);

quale indirizzo strategico del PTC volto al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione e riqualificazione urbana e paesaggistica sostenibile, il fabbisogno residenziale complessivo stimato 2015-2035 dell'Alta Valsugana e Bersntol è così ripartito:

10% dalle aree C già pianificate e attualmente libere
20% dalle aree B già pianificate e attualmente libere
50% dal recupero alloggi esistenti non utilizzati
20% dalla rigenerazione urbana dei tessuti insediativi esistenti

ripartendo, di fatto, il fabbisogno:

30% sul suolo pianificato non ancora attuato
70% sulla rigenerazione dell'esistente non utilizzato o sotto-utilizzato

Ciò equivale a indicare come strategica la **riduzione percentuale delle previsioni urbanistiche non attuate di circa:**

riduzione del 50% dalle aree C pianificate ma non attuate (passando dalla capacità di soddisfare il 20% del fabbisogno stimato al 10%);

riduzione del 30% dalle aree B pianificate ma non attuate (passando dalla capacità di soddisfare il 30% del fabbisogno stimato al 20%).

Si tratta di un indirizzo strategico di carattere generale, a livello di Comunità, cui i futuri adeguamenti dei PRG dovranno tendere, non necessariamente in misura proporzionale e omogenea per tutti i Comuni, ma tenendo conto delle specificità territoriali come emergenti dalla presente ricognizione e dagli ulteriori approfondimenti che saranno condotti dai singoli PRG. L'indirizzo dovrà dunque essere perseguito e precisato caso per caso dai singoli PRG, anche sulla scorta degli *steps* intermedi di verifica quinquennale del PTC stesso. In ogni caso la riduzione qui indicata non è da intendersi riferita al dimezzamento o alla riduzione percentuale di ogni singola zona C o B pianificata non attuata, ma va riferita a una possibile riduzione della superficie complessiva delle zone C e B come dimensionate dal PRG.

4. RIPARTIZIONE TERRITORIALE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

Il PTC definisce la ripartizione territoriale del fabbisogno stimato di edilizia pubblica e abitativa per la Comunità Alta Valsugana e Bersntol sulla base di una serie di indicatori considerati e di seguito elencati:

- provenienza delle domande di alloggio
- disposizione di aree di proprietà ITEA o di progetti già in itinere
- dimensione e ruolo degli insediamenti
- rapporto suolo costruito/soilo libero
- numero di aree B e C già pianificate ma libere
- numero edifici vuoti
- numero di aree a media e alta trasformazione e aree di rigenerazione urbana strategica.

Sulla basa della valutazione ponderata dei suddetti indicatori (come esplicitati nei precedenti punti 1 e 2), il fabbisogno complessivo di 420 alloggi è così ripartito:

Ripartizione territoriale	alloggi esistenti	peso %	alloggi esistenti + prog.	peso %	domande di alloggio	peso %	ripartizione obiettivo 2035	peso %	tot alloggi esistente+ obiettivo 2035	peso % esistente+ob iettivo 2035
Baselga di Pine'	11	2,2%	22	3,6%	14	5,6%	36	8,6%	47	5,4%
Bedollo	6	1,2%	12	1,9%	2	0,8%	6	1,4%	12	1,3%
Tot. Ambito Pinetano	17	3,4%	34	5,5%	16	6,3%	42	10,0%	59	6,7%
Civezzano	13	2,6%	13	2,1%	9	3,6%	20	4,8%	33	3,7%
Fornace	7	1,4%	7	1,1%	10	4,0%	22	5,2%	29	3,3%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	4,0%	20	3,2%	19	7,5%	42	10,0%	62	7,0%
Fierozzo-Vlarötz	0	0,0%	0	0,0%	2	0,8%	4	1,0%	4	0,5%
Frassilongo-Garait	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	3	0,7%	3	0,4%
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	3	0,7%	3	0,4%
Sant'Orsola Terme	7	1,4%	14	2,3%	4	1,6%	11	2,6%	18	2,0%
Tot. Ambito Mocheno	7	1,4%	14	2,3%	8	3,2%	21	5,0%	28	3,2%
Pergine Valsugana	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	530	57,1%
Vignola-Falesina	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	0,0%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	534	57,1%
Calceranica al Lago	10	2,0%	10	1,6%	4	1,6%	6	1,4%	16	1,7%
Caldonazzo	31	6,2%	31	5,0%	9	3,6%	13	3,1%	44	4,6%
Levico Terme	95	18,8%	110	17,9%	42	16,7%	62	14,8%	157	16,8%
Tenna	0	0,0%	0	0,0%	2	0,8%	3	0,7%	3	0,4%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	27,0%	151	24,5%	57	22,6%	84	20,0%	220	23,5%
Vigolo Vattaro	0	0,0%	0	0,0%	3	1,2%	9	2,1%	9	1,1%
Bosentino	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Vattaro	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Centa San Nicolò	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Tot. Ambito Vigolana	0	0,0%	0	0,0%	6	2,4%	21	5,0%	21	2,5%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	100,0%	616	100,0%	252	100,0%	420	100,0%	924	100,0%

più 9 da
altri
comuni
limitrofi

Di seguito viene data una possibile ripartizione temporale. Tale dato, come tutte le valutazioni del fabbisogno abitativo del PTC dovranno essere oggetto di periodiche verifiche ogni cinque anni.

Ripartizione territoriale	ripartizione obiettivo 2035	2020	2025	2030	2035
Baselga di Pine'	37	7	7	7	7
Bedollo	5	-	4		
Tot. Ambito Pinetano	42	7	11	7	7
Civezzano	20	3	4	4	4
Fornace	22	4	5	4	4
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	42	7	9	8	8
Fierozzo-Vlarözt	5	-	4	-	-
Frassilongo-Garait	3	-	2	-	-
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	3	-	2	-	-
Sant'Orsola Terme	11	-	4	-	4
Tot. Ambito Mocheno	21	0	12	0	4
Pergine Valsugana	210	40	40	40	40
Vignola-Falesina	0	-	-	-	-
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	210	40	40	40	40
Calceranica al Lago	6	-	4	-	-
Caldonazzo	13	-	5	-	5
Levico Terme	62	10	13	12	12
Tenna	3	-	2	-	-
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	84	10	24	12	17
Vigolo Vattaro	10	-	4	-	4
Bosentino	3	-	3	-	-
Vattaro	3	-	3	-	-
Centa San Nicolò	3	-	3	-	-
Tot. Ambito Vigolana	21	0	13	0	4
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	420	64	109	67	80

In sintesi, la ripartizione del fabbisogno previsto di edilizia pubblica e agevolata che ha carattere conformativo per gli ambiti territoriali omogenei individuati dal PTC è la seguente:

Ripartizione territoriale	alloggi esistenti	peso %	alloggi esistenti + prog.	peso %	domande di alloggio	peso %	ripartizione obiettivo 2035	peso %	tot alloggi esistente+obiettivo 2035	peso % esistente+obiettivo 2035
Tot. Ambito Pinetano	17	3,4%	34	5,5%	16	6,3%	42	10,0%	59	6,7%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	4,0%	20	3,2%	19	7,5%	42	10,0%	62	7,0%
Tot. Ambito Mocheno	7	1,4%	14	2,3%	8	3,2%	21	5,0%	28	3,2%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	534	57,1%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	27,0%	151	24,5%	57	22,6%	84	20,0%	220	23,5%
Tot. Ambito Vigolana	0	0,0%	0	0,0%	6	2,4%	21	5,0%	21	2,5%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	100,0%	616	100,0%	252	100,0%	420	100,0%	924	100,0%

più 9 da
altri
comuni
limitrofi

SECONDA PARTE - LINEE DI INDIRIZZO PER IL DIMENSIONAMENTO DEI PRG

PREMESSA

La L.P. n. 15 del 2015 (Legge per il governo del territorio) prevede e norma, all'articolo 23 comma d, tra i contenuti del PTC relativi al dimensionamento territoriale, il dimensionamento e l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, e l'eventuale definizione di indirizzi per il dimensionamento dei PRG, in coerenza con i criteri stabiliti dalla Giunta provinciale, secondo quanto previsto dal PUP.

I commi 1 e 2 dell'articolo 56 della precedente L.P. n. 1 del 2008 (Disposizioni in materia di edilizia abitativa) prevedono che: il piano regolatore generale può prescrivere che nelle aree destinate a residenza siano riservate quote d'indice edificatorio per la realizzazione d'interventi di edilizia abitativa disciplinati dalla L.P. n. 21 del 1992, (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa), e dalla L.P. n. 15 del 2005 (Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21); per i Comuni dichiarati ad alta tensione abitativa con deliberazione della Giunta provinciale, sentiti il Consiglio delle autonomie locali e la competente commissione permanente del Consiglio provinciale, la previsione della riserva di quote d'indice edificatorio costituisce un obbligo.

L'edilizia pubblica e agevolata ha dunque come riferimento normativo essenziale la L.P. n. 15 del 2005 e il relativo Regolamento attuativo, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg del 12 dicembre 2011 (che ha abrogato quello previgente con decorrenza 1° gennaio 2012), e si suddivide in cinque ambiti specifici:

1. locazione di alloggi a canone sostenibile (ITEA), commisurato al reddito del nucleo richiedente;
2. locazione di alloggi temporanei a canone sostenibile (articolo 5, c.4 della L.P. 15/2005 e art.26 del relativo Regolamento) o a canone moderato (delibera n.1005 dd. 30/04/2010 - punto 4 del dispositivo) per casi di particolare e urgente necessità abitativa;
3. locazione di alloggi/spazi da destinare a Enti/Associazioni senza scopo di lucro, istituzioni e forze dell'ordine;
4. concessione del contributo integrativo per il pagamento del canone di affitto su alloggi locati sul libero mercato;
5. locazione di alloggi a canone moderato, determinato indipendentemente dalla condizione economica del nucleo, che corrisponde a circa il 30% in meno di quello di mercato.

Il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata rientra nell'ambito più generale del dimensionamento residenziale la cui necessaria traccia metodologica è costituita dai criteri generali stabiliti dalla Giunta provinciale n. 1281 del 2006 che delineano un metodo valutativo sulla base dei fattori demografici e sociali propri del territorio, evidenziando le necessità di sviluppo socioeconomico e di sostenibilità locale.

La L.P. n.5 del 2008 (PUP) prevede e norma, all'articolo 30, il dimensionamento residenziale da parte dei piani regolatori generali, facendo esplicito riferimento al ruolo di indirizzo del PTC.

RIFERIMENTI NORMATIVI

A livello nazionale i principali riferimenti legislativi in materia di edilizia residenziale sociale sono:

- **L. 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1 commi 258, 259**

Introducono disposizioni sull'urbanistica perequata dal carattere innovativo, consentendo ai Comuni di condizionare le trasformazioni, in ambiti preventivamente individuati, a favore di impegni per il concorso alla realizzazione di Edilizia Sociale da parte delle proprietà in una logica contrattuale. Sostanzialmente l'edilizia residenziale sociale viene confermata come nuovo standard urbanistico.

- **Decreto interministeriale 22 aprile 2008 G.U. 146 del 24.06.08**

Contiene la definizione di alloggio sociale.

- **L. 133 del 6 agosto 2008, articolo 11, Piano Casa**

- **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16.07.09 - G.U. 19.08.09**

- **Piano Nazionale di edilizia abitativa**

A livello provinciale i principali riferimenti legislativi in materia di edilizia abitativa pubblica e agevolata sono:

- **L.P. n. 21 del 13 novembre 1992**

Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa.

- **L.P. n. 15 del 7 novembre 2005**

Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale n. 21 del 13 novembre 1992.

- **Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg del 12 dicembre 2011**

Disciplina le modalità per l'attuazione della legge provinciale n. 15 del 7 novembre 2005.

FINALITÀ E OBIETTIVI

Le presenti Linee di indirizzo costituiscono lo strumento di determinazione dei criteri e delle modalità alle quali i Comuni devono riferirsi per il dimensionamento residenziale complessivo e, nello specifico, dell'edilizia pubblica e agevolata, della sua programmazione e distribuzione territoriale.

Nell'azione di programmazione urbanistica territoriale, la Comunità Alta Valsugana e Bersntol intende avvalersi dello strumento della **concertazione**, secondo criteri di *governance* condivisa e di azione sinergica tra diversi attori, con le parti sociali e i soggetti istituzionali coinvolti quali Provincia, Comuni, attori pubblici e privati (ITEA, Fondo Housing Sociale Trentino, Privati, ecc.) con l'obiettivo di perseguire obiettivi Comuni per il migliore soddisfacimento della domanda del territorio, compatibilmente con le risorse e la sostenibilità sociale, economica e ambientale delle previsioni.

Gli interventi dovranno dunque armonizzarsi con le strategie di sviluppo territoriale individuate dal PTC, favorendo un'offerta coordinata, integrata e diffusa secondo una logica di rete. A tale proposito, il PTC riconosce **sei ambiti** sul territorio della Comunità quali entità sovra comunali entro cui dare attuazione alle strategie del piano in tema di edilizia pubblica e agevolata. Tali ambiti ricalcano le unità insediative e territoriali degli strumenti provinciali e comprensoriali consolidati di pianificazione d'area vasta (PUP, PUC), la cui rappresentatività è ancora oggi attuale.

Al fine della conoscenza loro conoscenza, si elencano di seguito i sei ambiti con i relativi centri principali, le loro frazioni, il centro di gravitazione dell'ambito.

Ambito Pinetato: Baselga di Pinè, Bedollo

Si estende per tutto l'Altopiano di Pinè comprendendo i Comuni di Baselga di Pinè, (con le frazioni di Rizzolaga, Campolongo, Cagnotti, Sternigo, Ricaldo, Miola, Tressilla, Vigo, Ferrari, Faida, Grill, Montagnaga) e di Bedollo (con le frazioni di Brusago, Regnana, Centrale, Varda e Piazze). Questo ambito ha uno sviluppo essenzialmente lineare e si svolge lungo la strada Montagnaga - Baselga - Campolongo - Centrale. Baselga di Pinè è il centro di gravitazione dell'ambito.

Ambito Civezzano/Fornace: Civezzano, Fornace

Si estende per tutta la destra orografica del Rio Silla partendo dal lago di Valle e comprende la zona di Civezzano con i Comuni di Civezzano (con le frazioni di Seregnano, Cogatti, Bosco, S. Agnese, Mazzanigo, Barbaniga, Garzano) e Fornace (con i nuclei sparsi di S. Stefano e Valle). Questo ambito si sviluppa lungo la costa collinare e presenta due centri principali relativamente autonomi data la loro caratteristica funzionale e la loro consistenza. Civezzano è il centro di gravitazione dell'ambito.

Ambito Mocheno: Fierozzo, Frassilongo, Palù del Fersina, S. Orsola Terme

Questo ambito coincide con la Valle del Fersina o Mocheni e presenta caratteristiche antropiche, culturali, architettoniche, completamente diverse da tutto il resto della Comunità. Lo sviluppo è essenzialmente per nuclei (masi) e presenta un solo centro relativamente autonomo (S. Orsola Terme). S. Orsola Terme è il centro di gravitazione dell'ambito.

Ambito Fondovalle Perginese: Pergine Valsugana, Vignola Falesina

Comprende tutto il fondovalle Perginese con le frazioni di Madrano, Nogarè, Canzolino, Vigalzano, Maso Grillo, Casalino, Brazzaniga, Serro, Viarago, Canezza, Zivignago, Roncogno, Costasavina, Susà, Canale, Masetti, Zava, Vignola, Ischia, Visintainer, S. Cristoforo, S. Vito e S. Caterina, nonché il Comune di Vignola Falesina con le due frazioni di Vignola e Falesina. Questo ambito coincide essenzialmente con il Comune di Pergine ed è caratterizzata da una maglia insediativa che si sviluppa sulle due fasce collinari che delimitano la Valsugana. Pergine Valsugana è il centro di gravitazione dell'ambito.

Ambito Fondovalle Laghi: Calceranica al Lago, Caldonazzo, Levico Terme, Tenna

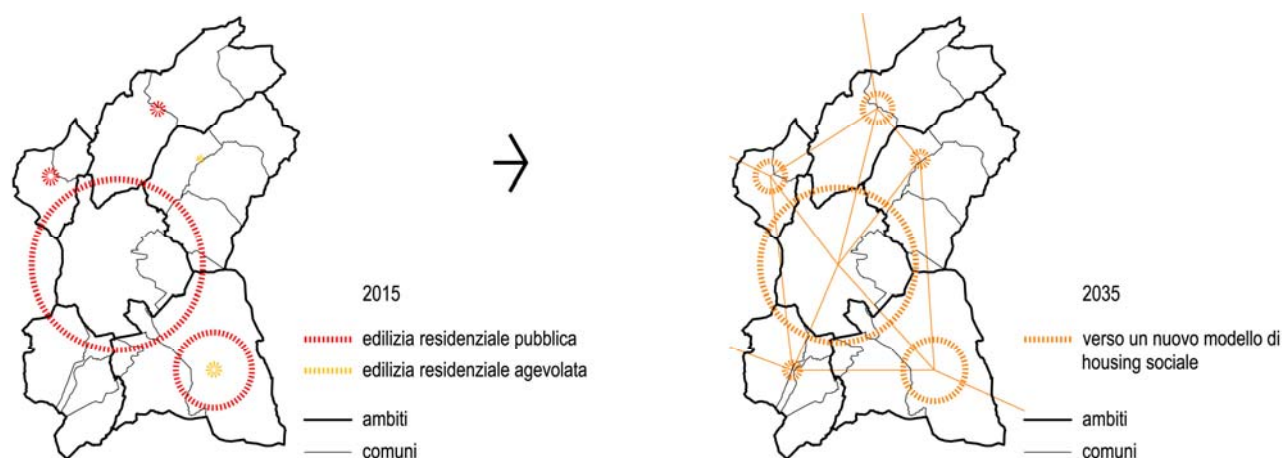
Si estende sulle aree turistiche di Levico e Caldonazzo con i centri di Tenna, Calceranica, Selva, Barco, S. Giuliana e Brenta. Questo ambito copre la parte sud della Valsugana e si caratterizza per la presenza, oltre a Levico, di altri centri dotati di notevole consistenza funzionale fra i quali va sottolineato il potenziale turistico di Caldonazzo. Levico Terme è il centro di gravitazione dell'ambito.

9

Ambito Vigolana: Altopiano Vigolana (Bosentino, Centa S. Nicolò, Vattaro, Vigolo Vattaro)

Questo ambito si estende su tutto l'Altopiano della Vigolana con una appendice verso Centa S. Nicolò. L'ambito si sviluppa lungo la strada che segue la costa collinare. Vigolo Vattaro è il centro di gravitazione dell'ambito.

La strategia di sviluppo individuata dal PTC in materia di edilizia pubblica e agevolata, integrata e diffusa secondo una modalità di rete, concorre al ri-bilanciamento territoriale complessivo e alle logiche di mantenimento del presidio del territorio, ed è sintetizzabile nello schema concettuale che segue.



La verifica periodica con cui indirizzare il dimensionamento delle previsioni urbanistiche in tema di edilizia pubblica e agevolata, è perseguita nel PTC anche con l'ampliamento dei dati conoscitivi disponibili attraverso l'attivazione/rafforzamento delle funzioni di monitoraggio costante sui bisogni reali del territorio, cioè di un **Osservatorio delle Condizioni Abitative e Sociali della Comunità Alta Valsugana e Bersntol**. L'Osservatorio, in capo alla Comunità di Valle, raccoglierà e metterà a sistema il patrimonio di conoscenza dei Servizi Edilizia Abitativa, Socio-Assistenziale, Urbanistica, nonché delle realtà comunali e locali operanti sui medesimi o affini settori.

STRATEGIA GENERALE DEL PTC

Le proposte di dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata devono tenere conto sia delle normative vigenti, sia della configurazione dei territori e dei paesaggi, dei bisogni dei cittadini, della realistica fattibilità sociale, economica e ambientale delle previsioni.

Di conseguenza, il PTC inquadra la politica della casa nell'ambito della strategia che riguarda il sistema dei paesaggi del *welfare* della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, intrecciando i seguenti due obiettivi generali:

- **integrazione tra edilizia pubblica e agevolata, con attenzione alle nuove tipologie di *housing* sociale, autorecupero, autocostruzione, allo scopo di rispondere alla "fascia grigia" della popolazione** (le fasce più sensibili e a basso reddito come famiglie mono-genitoriali con bambini, famiglie mono-reddito con bambini, giovani coppie, disabili, anziani, studenti fuori sede, lavoratori in mobilità, immigrati regolari), attraverso l'azione congiunta di attori pubblici e privati nell'ambito dell'*housing* sociale;
- **integrazione tra il recupero (ri-uso, ri-ciclo, ri-qualificazione) e la nuova costruzione, allo scopo di promuovere la rigenerazione urbana sostenibile**, attraverso il miglioramento della gestione dell'uso del territorio e il minor consumo di suolo possibile, la valorizzazione del tessuto urbano e socio-economico locale, la riduzione del disagio abitativo.

La necessità di dare risposta alla domanda di *housing* sociale può diventare un valido strumento per concorrere alla necessità di rigenerare il patrimonio edilizio esistente e i tessuti urbani, centrali e periferici. Da un lato, manufatti o comparti puntuali caratterizzati da alto valore storico o identitario, dall'altro, insediamenti o tessuti urbani caratterizzati da scadente qualità urbana e costruttiva che hanno esaurito il loro ciclo economico e architettonico e richiedono oggi di un'attività di recupero edilizio. Un progetto articolato che intervenga dalla scala urbana a quella edilizia, perseguendo un modello di città più compatta e densa che:

- conserva la struttura arcipelagica che caratterizza l'insediamento trentino costruito per punti definiti e riconoscibili nel paesaggio coltivato e naturale;
- preserva dall'urbanizzazione il paesaggio agricolo;
- privilegia e incentiva la mobilità sostenibile;
- garantisce la varietà tipologica e la qualità della vita e della scena urbana e paesaggistica.

Tale strategia del PTC, in linea con i principi del PUP, persegue dunque:

- il riequilibrio territoriale, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
- il contenimento del consumo di territorio, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- la soddisfazione delle esigenze di prima abitazione;

- la sostenibilità dello sviluppo, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Per l'attuazione delle presenti Linee di indirizzo, il PTC individua prioritari gli interventi che prevedono soluzioni di rigenerazione urbana ecologicamente e paesaggisticamente avanzate, in grado di:

- promuovere lo sviluppo ordinato del territorio e limitare il consumo di suolo;
- tutelare l'identità culturale del paesaggio e l'integrità fisica, conservando gli ecosistemi;
- valorizzare le risorse paesistico-ambientali e storico culturali;
- riqualificare dei tessuti insediativi esistenti, recuperare i siti compromessi, tutelare il paesaggio agricolo e le attività produttive connesse;
- contenere i consumi idrici, energetici, le emissioni in atmosfera, i rifiuti;
- utilizzare materiali e tecnologie ecocompatibili;
- riutilizzare materiali tradizionali dell'architettura storica locale, incentivando l'architettura contemporanea di qualità;
- abbattere le barriere architettoniche, garantire l'accessibilità, la fruibilità e la funzionalità degli spazi;
- garantire la *mixité* sociale, tipologica, e funzionale;
- favorire la qualità della vita e del paesaggio costruito e naturale.

PROCEDURE E CRITERI DI DIMENSIONAMENTO

Il PTC, nell'ambito del **"Fabbisogno residenziale complessivo e dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata" della Comunità Alta Valsugana e Bersntol** (che costituisce parte integrante delle presenti Linee di indirizzo per il dimensionamento dei PRG) ha quantificato in via preliminare il fabbisogno residenziale complessivo e dimensionato l'edilizia pubblica e agevolata nell'arco temporale di riferimento 2015-2035 del piano, ripartendolo per periodi di cinque anni ciascuno.

Il metodo di calcolo utilizzato si rifà alla procedura per il dimensionamento residenziale contenuta nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, considerando la quantificazione del fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata (o del disagio abitativo) quale parte integrata del dimensionamento residenziale complessivo.

Nello specifico, la quantificazione del fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata si rifà ai dati emersi dalla ricognizione generale sul tema (Quadro conoscitivo) svolta nell'ambito del PTC.

Attualmente la domanda di edilizia residenziale pubblica e agevolata di circa 350 alloggi (290 alloggi pubblici, 60 alloggi agevolati).

Considerando la proiezione nell'arco temporale di riferimento 2015-2035 del PTC, il fabbisogno complessivo stimato di alloggi per l'edilizia abitativa pubblica e agevolata è di circa 420 alloggi così ripartiti:

- **160 alloggi pubblici;**
- **260 alloggi di *housing* sociale.**

Il PTC definisce la ripartizione territoriale del fabbisogno individuato sulla base degli indicatori:

- provenienza delle domande di alloggio;
- disposizione di aree di proprietà ITEA o di progetti già in itinere;
- dimensione e ruolo degli insediamenti;
- rapporto suolo costruito/soilo libero;
- numero di aree B e C già pianificate ma libere;
- numero edifici vuoti;
- numero di aree a media e alta trasformazione e aree di rigenerazione urbana strategica;

attraverso cui i 420 alloggi risultano così ripartiti:

Ripartizione territoriale	alloggi esistenti	peso %	alloggi esistenti + prog.	peso %	domande di alloggio	peso %	ripartizione obiettivo 2035	peso %	tot alloggi esistente+ obiettivo 2035	peso % esistente+ob iettivo 2035
Baselgia di Pine'	11	2,2%	22	3,6%	14	5,6%	36	8,6%	47	5,4%
Bedollo	6	1,2%	12	1,9%	2	0,8%	6	1,4%	12	1,3%
Tot. Ambito Pinetano	17	3,4%	34	5,5%	16	6,3%	42	10,0%	59	6,7%
Civezzano	13	2,6%	13	2,1%	9	3,6%	20	4,8%	33	3,7%
Fornace	7	1,4%	7	1,1%	10	4,0%	22	5,2%	29	3,3%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	4,0%	20	3,2%	19	7,5%	42	10,0%	62	7,0%
Fierozzo-Vlarözt	0	0,0%	0	0,0%	2	0,8%	4	1,0%	4	0,5%
Frassilongo-Garait	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	3	0,7%	3	0,4%
Palù del Fersina-Palai en Bersntol	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	3	0,7%	3	0,4%
Sant'Orsola Terme	7	1,4%	14	2,3%	4	1,6%	11	2,6%	18	2,0%
Tot. Ambito Mocheno	7	1,4%	14	2,3%	8	3,2%	21	5,0%	28	3,2%
Pergine Valsugana	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	530	57,1%
Vignola-Falesina	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	0,0%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	534	57,1%
Calceranica al Lago	10	2,0%	10	1,6%	4	1,6%	6	1,4%	16	1,7%
Caldonazzo	31	6,2%	31	5,0%	9	3,6%	13	3,1%	44	4,6%
Levico Terme	95	18,8%	110	17,9%	42	16,7%	62	14,8%	157	16,8%
Tenna	0	0,0%	0	0,0%	2	0,8%	3	0,7%	3	0,4%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	27,0%	151	24,5%	57	22,6%	84	20,0%	220	23,5%
Vigolo Vattaro	0	0,0%	0	0,0%	3	1,2%	9	2,1%	9	1,1%
Bosentino	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Vattaro	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Centa San Nicolò	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	4	1,0%	4	0,5%
Tot. Ambito Vigolana	0	0,0%	0	0,0%	6	2,4%	21	5,0%	21	2,5%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	100,0%	616	100,0%	252	100,0%	420	100,0%	924	100,0%

più 9 da
altri
comuni
limitrofi

Tale dimensionamento costituisce il necessario riferimento per il dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata da parte dei piani regolatori generali dei Comuni dell'Alta Valsugana e Bersntol.

Ai fini del riequilibrio territoriale, nell'ambito della strategia del PTC per il sistema insediativo e del *welfare* della Comunità, tale dimensionamento sarà oggetto di verifica periodica (anche attraverso l'attivazione/rafforzamento di un Osservatorio delle Condizioni Abitative e Sociali della Comunità Alta Valsugana e Bersntol) e di concertazione territoriale, fermo restando la ripartizione percentuale nei **sei ambiti territoriali** fissata quale previsione conformativa del PTC, come di seguito esplicitata:

Ripartizione territoriale	alloggi esistenti	peso %	alloggi esistenti + prog.	peso %	domande di alloggio	peso %	ripartizione obiettivo 2035	peso %	tot alloggi esistente+ obiettivo 2035	peso % esistente+ob iettivo 2035
Tot. Ambito Pinetano	17	3,4%	34	5,5%	16	6,3%	42	10,0%	59	6,7%
Tot. Ambito Civezzano/Fornace	20	4,0%	20	3,2%	19	7,5%	42	10,0%	62	7,0%
Tot. Ambito Mocheno	7	1,4%	14	2,3%	8	3,2%	21	5,0%	28	3,2%
Tot. Ambito Fondovalle Perginese	324	64,3%	397	64,4%	146	57,9%	210	50,0%	534	57,1%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	27,0%	151	24,5%	57	22,6%	84	20,0%	220	23,5%
Tot. Ambito Vigolana	0	0,0%	0	0,0%	6	2,4%	21	5,0%	21	2,5%
Tot. Comunità Alta Valsugana e Bersntol	504	100,0%	616	100,0%	252	100,0%	420	100,0%	924	100,0%

più 9 da
altri
comuni
limitrofi

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE

La scelta del PTC di definire strategie che si innestano nel riconoscimento di sei ambiti territoriali prevalenti e connotati da forti polarità, trova fondamento nella necessità di creare una matrice, una rete di polarità, per consentire lo sviluppo della Comunità che non può essere considerata se non in maniera integrata.

Il metodo che si propone è di intrecciare il tema dell'edilizia pubblica e agevolata - dando una forte spinta ai nuovi modelli di *housing* sociale in partenariato pubblico-privato - con i processi di riqualificazione urbana diffusa, in grado di re-intrecciare una nuova maglia del paesaggio costruito e naturale, recuperando antichi valori e allineamenti, collegamenti multifunzionali, corridoi ecologici e penetranti verdi.

In questo quadro, gli ambiti urbani, nuovi o recuperati, la cui qualità anche formale divenga uno dei fattori determinanti di sostenibilità, dovranno formare opportunità e occasioni per il processo di rigenerazione qualitativa diffusa del territorio.

Su questi principi sono redatte le seguenti **Linee di indirizzo**, volte a supportare le realtà territoriali locali nelle scelte urbanistiche che, a partire dai requisiti obbligatori previsti (art. 9 del DPCM del 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa; L.P. n. 15 del 7 novembre 2005 - Disposizioni in materia di politica provinciale della casa) dovranno attuare, nelle diverse specificità locali, il tema dell'implementazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale e agevolata della Comunità.

1. I PRG comunali sono chiamati a perseguire, nell'ambito del dimensionamento residenziale, il **soddisfacimento del fabbisogno abitativo per le fasce sociali più deboli e "nuove" a basso reddito**, ovvero di quella fascia grigia sviluppatasi per l'evolversi dei costumi e la crisi economica (famiglie mono-genitoriali con bambini, famiglie mono-reddito con bambini, giovani coppie, disabili, anziani, studenti fuori sede, lavoratori in mobilità, immigrati regolari residenti da almeno tre anni nella Provincia di Trento).

2. Costituisce necessario riferimento il **"Fabbisogno residenziale complessivo e dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata. Linee d'indirizzo per il dimensionamento dei PRG"** così come riportato nella sezione **"Linee di Indirizzo per il dimensionamento dei PRG"**.

Il PTC, sulla base delle analisi condotte nel Quadro Conoscitivo, individua i sei ambiti territoriali della Comunità come contesti sovracomunali ottimali ove perseguire la predisposizione di interventi di cui ai punti successivi. Dunque, i dati sui singoli Comuni sono da intendersi di indirizzo, fermo restando l'obiettivo del PTC riguardante la ripartizione percentuale che è conformativa per ciascun ambito. In tal senso, la quota può essere diversamente distribuita tra i Comuni dell'ambito territoriale, ovvero variata in relazione

alle specifiche condizioni socio-economiche previo adeguato studio di approfondimento dei contenuti del quadro conoscitivo del presente PTC inerenti al disagio abitativo. Lo stesso vale per i Comuni che si doteranno di piani intercomunali o di piani elaborati in forma associata.

3. Nell'ambito della strategia per la rigenerazione territoriale e del patrimonio edilizio esistente del PTC, entro cui è inquadrato il tema della politica della casa e del *welfare* sociale, i PRG comunali possono **incentivare la localizzazione degli interventi di *housing* sociale nell'ambito della rigenerazione urbana sostenibile** e dunque perseguire il soddisfacimento della domanda per il disagio abitativo privilegiando i seguenti criteri generali:

a. introduzione di nuova edilizia pubblica e agevolata all'interno dei tessuti urbani già strutturati secondo strategie di **riqualificazione urbana, densificazione urbana, trasformazione urbana, ridisegno dei margini urbani**, cercando di operare con un senso di massima integrazione. Tale meccanismo permette di migliorare il panorama edilizio e il paesaggio urbano esistente, promuovendo interventi e programmi integrati di rigenerazione del territorio. Entro le suddette strategie, la rigenerazione urbana potrà prevedere: la ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione, di immobili residenziali esistenti, ma disabitati ovvero immobili dismessi; la sostituzione edilizia totale o parziale di manufatti e parti urbane esistenti non più utilizzati e di scarsa qualità architettonica; l'aumento della dotazione complessiva di alloggi attraverso l'aggiunta di nuova cubatura quale premialità espressa anche in numero di piani aggiuntivi in sopraelevazione in concomitanza con l'efficientamento energetico dell'involucro e statico dell'intera struttura (sarà compito dei PRG definire le zone urbane ove questo è consentito, nell'ambito delle valutazioni complessive sulla forma urbana); la realizzazione di servizi al quartiere e all'edificio; la riconfigurazione degli spazi aperti con una innovata considerazione relazionale del verde e dei sistemi ecologici;

La **riqualificazione urbana** è la strategia che prevede interventi contenuti con modeste sostituzioni che rispettano il pattern urbano e le tipologie morfologiche (urbane e architettoniche) originarie. I principali ambiti di intervento sono i centri storici e gli ambiti urbani consolidati caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale, nonché i quartieri periferici connotati da carenza di standard, degrado degli edifici e spazi urbani vuoti o dequalificati. La strategia di riqualificazione prevede: il recupero dei manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso; la rottamazione e la trasformazione del patrimonio pubblico esistente, la conversione di aree interstiziali abbandonate in spazi pubblici; l'adeguamento della viabilità e/o interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano.

La **densificazione urbana** è la strategia finalizzata a contenere la crescita della città all'interno dei suoi confini urbanizzati salvaguardando gli spazi aperti e il territorio agricolo attraverso una serie di interventi quali: il recupero delle aree dismesse, il riuso del suolo urbanizzato per ricompattare i quartieri e la densificazione in prossimità di nodi infrastrutturali esistenti o di progetto al fine di incentivare il trasporto pubblico e contrastare i processi di diffusione insediativa. I principali ambiti di intervento sono i tessuti urbani abbandonati e le aree sottoutilizzate (brownfield). La strategia è finalizzata a ridurre lo sprawl urbano e prevede interventi di sostituzione o di nuova edificazione all'interno di aree interstiziali o in vuoti urbani inglobati nel tessuto insediativo.

La **trasformazione urbana** è la strategia che prevede la ridefinizione di una nuova tessitura urbana mediante la consistente sostituzione delle tipologie morfologiche (urbane e architettoniche) esistenti. I principali ambiti di intervento sono le aree dismesse, i contesti urbani caratterizzati da degrado diffuso o abbandono, i tessuti urbani lacerati da infrastrutture. La maggior parte di questi interventi prevede la trasformazione di aree degradate in nuovi quartieri o pezzi di città secondo strategie basate sul principio della sostenibilità, soprattutto energetica, e del contenimento del consumo di suolo.

Il **ridisegno dei margini urbani** è la strategia che prevede la riappropriazione delle aree periurbane e delle zone di frangia degradate, caratterizzate dalla presenza di aree intercluse prive di qualità e scarsa integrazione con il territorio aperto. La strategia di intervento è finalizzata alla ricostruzione del fronte urbano e alla riconnessione degli spazi interclusi con il territorio aperto, mediante la valorizzazione e il ripristino delle reti ecologiche esistenti, la riconversione dei manufatti dismessi, il recupero e la creazione di percorsi ciclo-pedonali che garantiscono la permeabilità e la fruibilità del margine urbano. All'interno di tale strategia si inseriscono anche i contenuti interventi di nuova espansione che, pur comportando nuova occupazione di suolo il più limitata possibile, devono essere progettati secondo modelli di sviluppo che rispondono ai principi di sostenibilità, a partire dalla progettazione dell'impianto urbano (contenimento della cementificazione dei suoli; compattezza del tessuto urbano; massima accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico; salvaguardia delle risorse naturali; recupero delle acque piovane; sistema integrato per la raccolta dei rifiuti), fino ad arrivare alla progettazione di ogni singolo edificio.

b. raggiungimento di un alto grado di ***mixité sociale, funzionale e tipologica***, anche mediante l'inserimento di funzioni complementari alla residenza, di servizio alla persona, del commercio, ecc. accanto alle funzioni abitative. La *mixité* può essere favorita dalla realizzazione di alloggi aventi diverse pezzature di alloggi (quadri-trilocali da 100 mq per una famiglia di 4/5 persone, una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini, studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione; bi-trilocali 75 mq per un nucleo familiare composto da due o tre persone o una giovane coppia; mono-bilocali 50 mq per una persona singola o una coppia, una persona disabile autosufficiente). Sono altresì da incentivare la sperimentazione di **progetti pilota** finalizzati all'aumento dell'interazione sociale e ai relativi vantaggi in termini di qualità della vita e delle relazioni e conseguente diminuzione del bisogno di assistenza a domicilio, specie nelle interazioni giovani-anziani (*co-housing* per studenti, giovani lavoratori, anziani; *loft* di piccolo taglio che abbina la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione da condividere con gli occupanti; alloggi in *turn-housing* con contratti di locazione a breve periodo) e nella stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, *co-housing* giovani-anziani, alloggi giovani coppie, case-famiglia ecc., ove integrare la funzione residenziale con attività artigianali della tradizione e condivise dagli occupanti);

c. soddisfacimento di un **alto grado di qualità degli interventi**, urbana, architettonica e tecnologica, oltre che di coesione sociale ed ecosostenibilità (risparmio delle risorse energetiche, isolamento, benessere idrometrico, benessere visivo, benessere sonoro, *comfort*, risparmio energetico e delle risorse, minor impatto con l'ambiente circostante, ridotto consumo di acqua, migliori tecnologie per la gestione dei rifiuti, ecc.), incentivando anche il ricorso allo strumento del concorso di progettazione architettonica per il raggiungimento dei requisiti di qualità degli interventi, anche al fine di implementare il *marketing* territoriale;

d. implementazione delle tradizionali risorse pubbliche con quelle private, favorendo gli interventi di edilizia pubblica e agevolata la cui realizzazione di alloggi sociali preveda il fattivo **partenariato pubblico-privato o tra privati** tra cui le cooperative di autocostruzione ed auto recupero.

Progetti Pilota e modelli di azione

La pluralità delle questioni emerse richiede di individuare e descrivere alcuni approcci innovativi all'housing sociale che potranno essere utili per indirizzare le sperimentazioni e gli interventi nell'ambito delle politiche per la casa.

Residenze collettive. Lo scopo di questo modello è di ampliare l'offerta di sistemazioni in affitto rivolte ad un target specifico di persone, soddisfacendo esigenze abitative di breve o brevissimo periodo. Questi interventi cercano di omogeneizzare il target di riferimento, in modo da standardizzare l'offerta abitativa. La scala è di dimensioni variabili a seconda del tipo di intervento. Possono inoltre essere presenti servizi rivolti ad un pubblico di quartiere o cittadino. **Best practice: La casa del papà di Rovereto.** Il progetto a carattere sperimentale, un alloggio collettivo completamente arredato situato nel centro storico di Rovereto per due padri in fase di separazione o in crisi di coppia, residenti in uno dei comuni della Comunità della Vallagarina, con almeno un figlio minore, in emergenza abitativa per motivi legati alla crisi coniugale.

(Fonte: www.apspvannetti.it)

Mediazione e intermediazione abitativa. Si tratta di interventi volti al potenziamento dell'autonomia delle persone dal punto di vista abitativo. Questo modello prevede che il promotore non agisca sugli immobili di cui è proprietario bensì si adoperi in attività di mediazione per i residenti di un determinato quartiere o nuovi abitanti. Il cuore di questi interventi sta nella definizione del contratto abitativo e questo aspetto viene presidiato in particolar modo dall'ente promotore. Gli abitanti non hanno molte possibilità di definire i caratteri dell'intervento e vengono selezionati dal promotore. **Best practice: A.M.A. Casa Solidale di Trento.** Il progetto ha come scopo principale quello di avvicinare la domanda all'offerta mediante la realizzazione di progetti di coabitazione o di condivisione di stanze o porzioni di appartamenti. AMA offre il servizio di contatto e selezione delle persone eleggibili ad ospitare e di quelle che manifestano esigenze ad essere temporaneamente ospitate. La messa a disposizione dell'abitazione da parte di colui che offre casa deve avvenire a titolo gratuito. L'ospite, economicamente indipendente, è invece tenuto a fornire un contributo in termini relazionali e di aiuto nelle faccende domestiche.

(Fonte: www.automutuoaiuto.it)

Partnership ha lo scopo di strutturare una rete di attori sia a livello locale che sovra locale intorno a un determinato progetto abitativo. La partnership ha come scopo principale quello di attirare investitori su aree da sviluppare. In questo modello di azione il numero di partecipanti tende ad essere elevato e prevede la sottoscrizione di un accordo di massima tra i vari attori che sono

interessati a realizzare l'intervento. Gli interventi ispirati alla logica del partenariato mirano a promuovere un mix sociale e a ridurre il più possibile l'omogeneità tra gli abitanti. **Best practice: Autorecupero a Bologna.** Il progetto consiste nella ristrutturazione, in autocostruzione, di circa 44 alloggi suddivisi in 9 immobili. La partecipazione al progetto comporta l'impegno a lavorare nei cantieri negli orari extralavorativi e nei giorni festivi, mettendo a disposizione almeno 16 ore di lavoro gratuito settimanale per ogni nucleo familiare e un impegno di tipo economico proporzionato all'ampiezza dell'alloggio e pari al 100% dei costi. Sostituita la concessione gratuita per 30 anni con la cessione del diritto di superficie per 99 anni, allo scadere dei quali gli immobili rientreranno nella proprietà comunale.

(Fonte: www.autorecupero.org)

Azione locale partecipata e integrata. Lo scopo è di definire un progetto di intervento dai connotati molto sociali, tarato sulle specifiche esigenze degli abitanti di un determinato contesto residenziale che accentra una molteplicità di problematiche, intervenendo quindi in via prioritaria sia sul disagio socio economico che sul degrado urbanistico e ambientale in forma integrata. Questo modello di azione assegna un ruolo determinante al coinvolgimento degli abitanti nella definizione dell'intervento. I promotori hanno quindi la funzione di attivare le risorse presenti sul territorio in termini sia sociali (il capitale sociale) che economici (gli investimenti) che urbanistici (spazi da riqualificare). **Best practice: Villaggio Barona a Milano.** Il progetto nasce con l'intento di avvicinare la comunità locale al processo di trasformazione di un'area che per molti anni è rimasta chiusa al quartiere, sono stati coinvolti gli abitanti in un percorso di progettazione partecipata che li ha visti presenti a una serie di incontri strutturati, manifestazioni pubbliche e momenti di festa. L'obiettivo è dimostrare che gli interventi di *housing* sociale possono essere progettati, realizzati e gestiti ponendo al centro le situazioni di svantaggio, di esclusione, di vulnerabilità, recuperando in questo modo parte della distanza tra il sistema dell'offerta abitativa e le molte aree della "domanda di casa" ancora insoddisfatte.

(Fonte: www.villaggiobarona.it)

Community housing. In cui una comunità di abitanti, più o meno grande, unita dal comune interesse minimo di godere di una abitazione, realizza direttamente interventi abitativi rivolti al soddisfacimento delle proprie esigenze oppure viene costituita ex post sulla base di un contratto. Rientrano in questa categoria sia interventi di autocostruzione sia di autorecupero, che hanno a volte valenza di natura sociale, sia interventi di cohousing. Il focus di questo tipo di interventi è il progetto sociale di comunità e quindi la ragione che spinge queste persone a vivere nel medesimo contesto residenziale, talvolta nello stesso edificio. **Best practice: Dandelion Ecovillage - Bloomington Indiana USA.** I contesti rurali e quelli suburbani si prestano particolarmente a sperimentazioni di housing a misura di piccola comunità. Il progetto è stato interamente ideato e realizzato da un gruppo di giovani attivisti e amici. Questa piccola comunità si è formata con il preciso scopo di realizzare una specie di Ecovillage. L'interesse comune ai vari membri è quello di realizzare un intervento in linea con la filosofia della "permaculture" (permanent agriculture). Il progetto prevede la realizzazione di 10 abitazioni, una residenza cooperativa con 15 stanze e servizi in comune, un giardino in comune e aperto al vicinato, uno piccolo stagno balneabile e uno invece in grado di raccogliere le acque stagionali che durante la primavera emergono dal sottosuolo e allagano alcuni appartamenti del vicinato. L'area è di dimensioni molto contenute: circa un ettaro. Le abitazioni saranno di proprietà delle singole famiglie, alcune delle quali verranno autocostituite dagli stessi abitanti. Invece gli spazi comuni aperti e costruiti saranno di proprietà comune e gestiti dalla stessa associazione.

(Fonte: <http://dandelionvillage.org>; <http://evolutionarycity.blogspot.com/2011/10/dandelion-ecovillage-urban-planning.html>)

(Fonte: Housing Sociale Cooperativo in Trentino, 2012)

4. L'edilizia pubblica e agevolata, per la parte riguardante la fornitura di alloggi, si suddivide in "alloggi pubblici" (ERP - alloggi a canone sociale ITEA) e "social housing" (alloggi a canone moderato rivolto perlopiù alla "fascia grigia" della popolazione sviluppatasi per l'evolversi dei costumi e della crisi economica). La risposta al fabbisogno di "alloggi pubblici" sarà *in primis* assorbita dalla programmazione ITEA già in atto (riqualificazione alloggi di risulta e nuove realizzazioni programmate). La restante risposta al fabbisogno di "alloggi pubblici" e quella relativa al fabbisogno di "social housing" - elemento strategico del PTC - dovrà essere assorbita attraverso la programmazione pianificatoria subordinata riferita al dimensionamento entro l'individuazione di zone soggette a piani di trasformazione urbana (rigenerazione, densificazione, ecc.). I criteri specifici di indirizzo per l'attuazione dei suddetti criteri generali sono i seguenti:

- a. I PRG, al fine del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata come dimensionato dal PTC, individuano le zone soggette a piani d'area di trasformazione urbana che prevedano la rigenerazione e la riqualificazione edilizia con previsione di funzioni prevalentemente residenziali, eventualmente combinate con altre funzioni complementari compatibili (commerciali, terziarie, ricreative, servizi pubblici, ecc.);
- b. Tali piani andranno localizzati prioritariamente nelle zone omogenee territoriali "A" (centri storici), "B" di completamento e nelle zone "C" parzialmente attuate e già urbanizzate, a saturazione del

costruito; essi potranno essere previsti altresì anche in aree non appartenenti alle zone “A” “B” “C”, nell’ambito di edifici esistenti censiti, dismessi o sottoutilizzati, in aree da recuperare/rigenerare e riclassificare in zona propria; sono esclusi gli interventi nelle aree agricole, boschive, e in tutte quelle escluse dal presente comma.

- c. I PRG entro il dimensionamento della quota parte prevista a funzione residenziale dei piani d’area di trasformazione urbana ricadenti nelle zone “A” e “B” devono riservare una quota minima del 10% di tale dimensionamento residenziale da destinare ad alloggi di edilizia sociale, anche incentivando premialità volumetriche aggiuntive (densificazione o sopraelevazione di un numero intero di piani compresi tra uno e due, in relazione all’assetto tipologico del costruito negli ambiti urbani considerati);
- d. I PRG entro il dimensionamento della quota parte prevista a funzione residenziale dei piani d’area di trasformazione urbana ricadenti nelle zone “C” con superficie territoriale maggiore ai 2.500 mq (per i Comuni ad alta tensione abitativa di Pergine Valsugana e Levico Terme, per i Comuni che svolgono il ruolo di centro di gravitazione dell’ambito: Baselga di Pinè, Civezzano, Sant’Orsola Terme, Altopiano Vigolana), devono riservare una quota minima del 20% di tale dimensionamento residenziale da destinare ad alloggi di edilizia sociale;
- e. All’interno dei piani d’area di trasformazione urbana di cui alle precedenti lettere c) e d), le destinazioni urbanistiche di zona sono quelle previste dai Piani Regolatori Generali Comunali in coerenza con gli indirizzi di cui alla precedente lettera a). Le quote eccedenti quella minime di alloggi per l’edilizia sociale (rispettivamente 10% e 20%) dovranno essere destinate prevalentemente alla residenza;
- f. I PRG nelle aree già realizzate destinate ad alloggi pubblici e/o sociali (quartieri ITEA) verificheranno la disponibilità di aree pubbliche o di zone con destinazione a verde pubblico che, per la quota parte eccedente lo *standard* urbanistico, potranno essere riclassificate e dunque densificate. In ogni caso la previsione dovrà rispettare il principio di “incentivare la localizzazione degli interventi di edilizia sociale nell’ambito della rigenerazione urbana sostenibile” e la fattibilità ambientale generale.
- g. Tali interventi saranno oggetto di accordi e concertazione in fase di programmazione tra Comune, ITEA (gestore) e Sviluppatore (privati, cooperative, ecc.), sulla scorta dei possibili incentivi volumetrici, del Fondo Housing Sociale Trentino, e di altri eventuali fondi e/o programmi di finanziamento locali, nazionali, europei.

RISORSE

Le principali fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l’attuazione degli interventi sono:

- **Fondo Housing Sociale Trentino**;
- Provincia Autonoma di Trento per mezzo di **ITEA spa**;
- **Fondi UE** nell’ambito della **Smart Specialisation** (per la realizzazione di progetti pilota);
- **Iniziativa Jessica** (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane).

TEMPISTICA

La Comunità di Valle, in una logica di *governance* condivisa e partecipata, eserciterà il suo ruolo di programmazione urbanistica strategica attraverso il coordinamento e la concertazione territoriale con tutti gli attori coinvolti. Contemporaneamente, i Comuni avranno cura di acquisire e integrare nei rispettivi piani regolatori generali le previsioni dimensionate del PTC secondo quanto previsto dal PUP **L.P. n. 5 del 2008 articolo 30 commi 3 (i Comuni adeguano le previsioni dei piani regolatori generali concernenti il**

dimensionamento residenziale e le conseguenti prescrizioni di zona **entro un anno dall'approvazione dei piani territoriali delle Comunità** recanti i criteri e i parametri per la determinazione del dimensionamento residenziale da parte dei piani regolatori generali).