



## EMERGENZA CASA, ALCUNE PROPOSTE

**STEFAN PERINI**

Circa 6.900 appartamenti in più: questo il dato che, a quanto calcolato dai promotori di “39100 Bz” (formato che si occupa di promuovere e sostenere il dibattito tecnico-urbanistico sulla città di Bolzano nato da un progetto di Cooperdolomiti e Restart BZ), serviranno al nostro capoluogo entro il 2036. La costruzione di alloggi a prezzi accessibili resta tuttavia impresa piuttosto ardua.

**> Segue a pagina 14**



## EMERGENZA CASA, LE SOLUZIONI POSSIBILI

STEFAN PERINI

**C**irca 6.900 appartamenti in più: questo il dato che, a quanto calcolato dai promotori di “39100 Bz” (format che si occupa di promuovere e sostenere il dibattito tecnico-urbanistico sulla città di Bolzano nato da un progetto di Cooperdolomiti e Restart BZ), serviranno al nostro capoluogo entro il 2036.

La costruzione di alloggi a prezzi accessibili, in un mercato immobiliare così complesso come quello altoatesino, resta tuttora impresa piuttosto ardua. Le differenze interne al territorio (si va da piccoli centri a vere e proprie città, passando per comuni fortemente sviluppati dal punto di vista turistico e altri che potremmo definire “rurali”), i costi elevati e la necessità di bilanciare bisogni e consumo di suolo sembrano infatti ostacoli insormontabili o quasi.

Come dunque risolvere il problema? Trovare nuove zone in cui edificare è chiaramente la prima risposta che verrebbe in mente a tutti, ma è probabilmente anche la più complessa. Reperire nuovo terreno su cui costruire non è infatti semplice: chi propone di creare appartamenti in zona industriale viene fermato per motivi di salute (dei potenziali inquilini) o economici (per il fulcro produttivo della città), mentre chi vorrebbe edificare in campagna si scontra con le normative che tutelano il territorio e il paesaggio, nonché con la forte lobby dell’agricoltura.

Trovare una soluzione non appare dunque semplice, ma alcune ipotesi sembrano avere del potenziale, a volte nemmeno troppo nascosto.

Il recupero. La prima soluzione, invero già al vaglio da tempo, è quella di recuperare edifici o addirittura intere zone attualmente in disuso. Questo è per esempio il caso dell’area della stazione ferroviaria, dell’ex-SIP in via Resia e della caserma dell’esercito “Huber”, dalle quali potrebbero essere ricavati circa 2.500 appartamenti.

A questi bisognerebbe aggiungere stabili in stato di abbandono, ma anche negozi e immobili di vario tipo che, dopo essere caduti in disuso, potrebbero essere riconvertiti. Si pensi solo ai tanti piccoli negozi che stentano a sopravvivere nei quartieri più disagiati, intrappolati nella morsa tra grande distribuzione e commercio online.

Appartamenti più piccoli. Un aspetto di cui non si è probabilmente tenuto conto è che, a fronte di nuclei familiari sempre più piccoli, ci siano molti appartamenti (in particolare quelli di costruzione meno recente) con una metratura eccessiva. Le persone

che abitano da sole e le famiglie poco numerose (composte da massimo tre elementi) sono infatti ormai preponderanti e, in diversi casi, le loro abitazioni sono ben più grandi rispetto alle necessità.

Ciò porta non soltanto a uno spreco di spazio, ma anche a un aumento delle spese. Un caso tipico è quello dei genitori anziani che, una volta rimasti soli a causa dell’abbandono del “nido” domestico da parte dei figli, si ritrovano a dover gestire un appartamento da più di cento metri quadrati, con quel che ne consegue anche sotto il punto di vista dei costi accessori (riscaldamento in primis, ma anche l’eventuale necessità di qualcuno che aiuti nelle pulizie).

Ricavare alloggi più piccoli da abitazioni più grandi potrebbe dunque essere di aiuto per evitare sprechi sotto diversi punti di vista, una misura che potrebbe essere incentivata economicamente anche dalla stessa Provincia

Evoluzione demografica e tecnologia. Dopo aver toccato nel 2001 il picco negativo di abitanti (94.989, nel 1971 erano 105.757), nel 2021 Bolzano è arrivata ad avere 106.601 residenti. Il crollo delle nascite a cui stiamo assistendo, tuttavia, spinge a pensare che questo dato sia destinato a diminuire nuovamente, anche perché non vi è garanzia che la tendenza all’urbanizzazione degli ultimi decenni si propaghi, anzi.

I nuovi modelli di lavoro (in particolare l’home office che, di fatto, non richiede un ufficio in cui i lavoratori debbano recarsi) e gli spazi di coworking che probabilmente sorgeranno nei prossimi anni potrebbero inoltre portare alla riduzione di spazio dedicato agli uffici, soprattutto nei grandi centri amministrativi come Bolzano. Assisteremo forse a una rinascita della politica delle filiali? Istituti bancari, assicurazioni e imprese di servizi potrebbero infatti orientarsi in questa direzione proprio per venir incontro ai propri dipendenti.

Cosa significa tutto ciò? In poche parole, che il dato relativo alla necessità di costruire nuove abitazioni potrebbe essere sovrastimato. Nel 2036 la popolazione di Bolzano potrebbe, infatti, risultare inferiore a quella attuale e, in aggiunta, se gli uffici “fisici” dovessero venire abbandonati in favore di quelli “virtuali” ci si ritroverebbe con diversi immobili da sfruttare attraverso una semplice riallocazione.

Costruire ex novo, consumando ulteriore suolo, potrebbe insomma non essere più così inevitabile...

(direttore Istituto  
Promozione  
Lavoratori)

