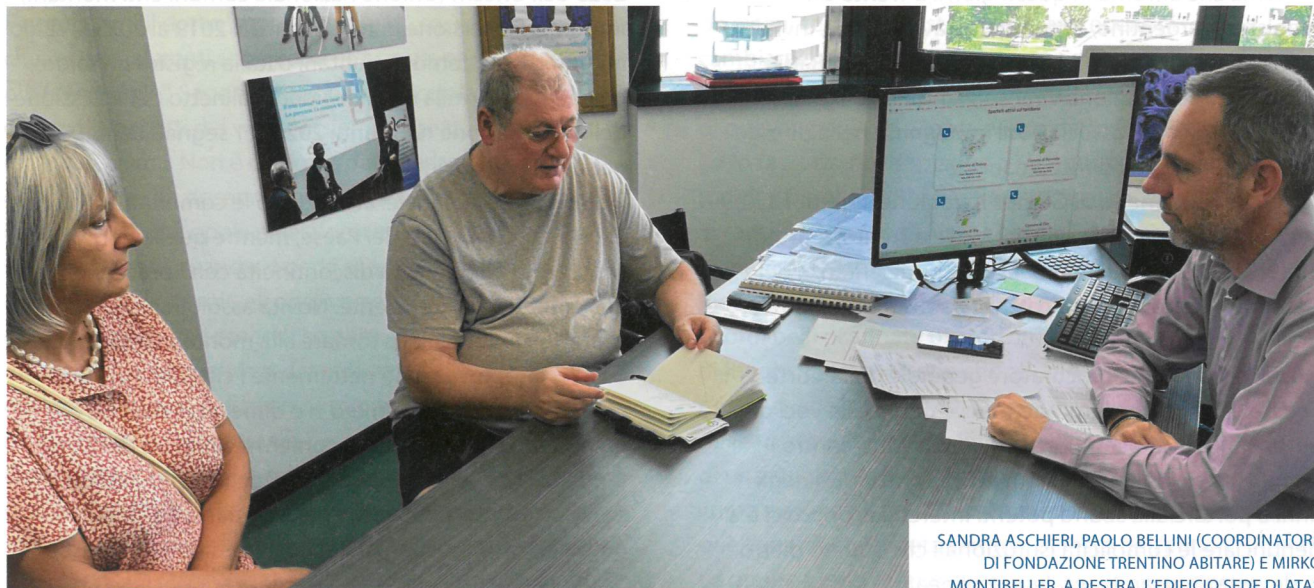


La mediazione tra proprietari e inquilini  9,5 min

# FONDAZIONE TRENINO ABITARE UNA RISPOSTA AL BISOGNO CASA



SANDRA ASCHIERI, PAOLO BELLINI (COORDINATORE DI FONDAZIONE TRENINO ABITARE) E MIRKO MONTIBELLER. A DESTRA, L'EDIFICIO SEDE DI ATAS

Il mercato delle locazioni è impazzito. La somma di più fattori ha portato alla situazione attuale, condizionata dalla diffusione di affitti brevi, contratti transitori che arrivano a 12 mesi, dagli affitti brevissimi, turistici e, in particolare nel fondovalle, dalla domanda degli studenti universitari. Sono 150.000 gli immobili non abitati stabilmente in Trentino (dati Openpolis 2023), il 40% del totale, mentre cala il numero di alloggi affittati che degradano e molte persone continuano a dormire per strada. Un paradosso generatore di disuguaglianze che richiedono politiche di sistema in grado di contrastare l'abbandono di immobili e

le speculazioni, oltre che di sostenere la popolazione più debole, il ceto medio, quella fascia grigia composta non solo da stranieri ma da lavoratori italiani che si affacciano alla soglia di vulnerabilità.

Atas e Casa Padre Angelo propongono un modello di mediazione sociale che scommette sul canone moderato: la **Fondazione Trentino Abitare**.

Potrebbe riequilibrare il costo degli affitti in Trentino e favorire una distribuzione armonica della popolazione sul territorio. La missione è facilitare l'accesso ma anche la permanenza negli alloggi. Un progetto concreto in cerca di alleanze al quale le Acli guardano con interesse. Una risposta che può generare altre risposte e si trova anche in altre regioni ma prevalentemente in mano al pubblico.

Su 10.600 alloggi Itea 1500 sono vuoti. Dal canto suo la Provincia ha lanciato i progetti RiVal e RiUrb oltre agli incentivi per i Comuni a rischio spopolamento, iniziativa che ha

attirato 300 domande.

La sede di Atas e quella di Itea spa si guardano, sorgono a 30 metri l'una dall'altra ma non si parlano, almeno per ora. L'istituto di edilizia abitativa potrebbe mettere a disposizione della Fondazione qualche alloggio di risulta che non richieda interventi di sistemazione eccessivi. Anche per evitare sfratti a famiglie che sfiorino il tetto dell'Icef.

**Sandra Aschieri è presidente di Atas. Una soluzione potrebbe arrivare da un'Itea ripensata?**

"L'Itea arriva sempre un po' in ritardo sul problema, sta perdendo terreno e il suo ruolo va ripensato. La mediazione è un compito che gli enti pubblici potrebbero assumersi. Fino ad adesso non c'è stata una grande gestione del problema abitativo da parte del pubblico, manca una visione complessiva. Non si vedono progettualità che possano incidere effettivamente sulla drammaticità del problema. Ci sarebbe la necessità di

**GIORDANO MARIOTTI**  
Responsabile  
ufficio stampa Acli trentine





una maggiore collaborazione anche tra enti pubblici e c'è difficoltà a creare sinergie che servirebbero tra pubblico e privato, profit e no profit. La società è cambiata e deve cambiare anche questo strumento, come il limite anticostituzionale dei 10 anni, la doppia lista per gli stranieri che rimangono esclusi pur avendo reddito uguale a un cittadino italiano. Questo andrebbe cancellato; poteva avere un senso un tempo quando la presenza degli stranieri era fluttuante mentre adesso chi è qui ci rimane e qui lavora, paga le tasse e manda i figli a scuola. Uno dei problemi nella questione degli affitti è proprio questa paura dello straniero: può avere reddito miliardario ma al mercato privato non

**...fino adesso non c'è stata una grande gestione del problema abitativo da parte del pubblico, manca una visione complessiva. Non si vedono progettualità che possano incidere effettivamente sulla drammaticità del problema...**

accede, se non c'è una mediazione. C'è diffidenza, siamo tornati molto indietro da questo punto di vista. Altro tema che prima o poi dovrà essere affrontato è quello del degrado del patrimonio immobiliare e del recupero degli alloggi pubblici, il ripristino di aree urbane di serie B". "Negli ultimi dieci anni, complice la perdita del potere d'acquisto, gli ospiti di Atas o Casa Padre Angelo, pur avendo un lavoro, una volta terminata l'accoglienza temporanea trovano chiuse le porte del mercato privato", aggiunge **Paolo Bellini**, coordinatore di **Fondazione Trentino Abitare**. Il timore principale che frena i proprietari a mettere a disposizione un immobile è la mancanza di tutela, l'incognita di "chi mi metto in casa?". Per mediare dando garanzie ai proprietari Atas – onlus che si occupa di accoglienza temporanea e che vede fra i suoi fondatori le Acli Trentine – e Casa Padre Angelo hanno dato vita al progetto LocAzione, nato da "Una Casa per Tutti" nel 2021 a Rovereto, che nel febbraio 2025 è sfociato nella Fondazione Trentino Abitare, operativa da giugno.

La Fondazione si occupa di gestire immobili pubblici e privati, fa da tramite individuando proprietari disponibili e selezionando gli inquilini, prende in affitto l'alloggio e lo subaffitta rispondendone in prima persona.

In due anni sono state concluse 46 trattative su 554 richieste avanzate: il 10% delle domande è andato a buon fine. Altri 3 contratti sono stati firmati dalla partenza della Fondazione, più 7-8 in trattativa.

### **Bellini, quali garanzie date ai proprietari dell'immobile?**

"La conoscenza approfondita degli inquilini. Ricostruiamo il curriculum abitativo delle persone. I dati, le informazioni ci consentono di fare un *matching* (abbinamento) spinto. Quando entra la disponibilità di un immobile siamo in grado di proporre 4-5 persone. Inoltre, offriamo un servizio di accompagnamento e supporto sia ai proprietari che agli inquilini, prima e dopo la stipula del contratto per prevenire eventuali problematiche. A queste garanzie immateriali si aggiunge un piccolo fondo di prestito e di garanzia accantonato grazie a donazioni per far fronte a eventuali difficoltà economiche temporanee nonostante percepiscano un reddito da lavoro. Finora non è mai stato toccato, nessuna morosità. Oltre che occuparci di sbrigare la burocrazia accendiamo i cellulari la mattina alle 7, magari anche sabato e domenica, e li spegniamo alle 7 la sera: sia l'inquilino che il proprietario - spesso persone sole e di una certa età - hanno un riferimento che risponde, c'è e interviene subito".

### **Bellini, quanto risparmia in media un locatario?**

"Il costo medio per le 50 mediazioni che abbiamo concluso con LocAzione è 262 euro al mese per i singoli in coabitazione utenze escluse, 346 euro includendo le utenze. 510 euro per i singoli in appartamento da soli, 540 euro per i nuclei familiari. Per i 3 contratti conclusi con la Fondazione Trentino Abitare la media per i nuclei (stranieri, due con cittadinanza italiana di 2, 3 e 4 componenti) è 650 euro. Vengono da Pakistan, Tunisia e Marocco e sono a Cles, Levico e Trento".

### **Quali requisiti devono avere gli inquilini?**

"Essere in regola, residenti o >>>



▶▶▶ avere intenzione di trasferire la residenza, lavorare o avere una promessa certa di lavoro nel territorio dove cercano casa. I singoli devono avere un reddito netto di 1000 euro (derogabile a 700 se disponibili a coabitare), 1300 euro per i nuclei familiari, sostegni al reddito compresi". Oltre alla gestione diretta degli immobili, la Fondazione ha promosso "Riabito" per recuperare gli immobili da ripristinare: il budget a carico dell'ente era fissato in 30mila euro, aggiornato a 40mila, per ciascun alloggio, stipulando con i proprietari contratti di comodato d'uso per 10 anni.

#### Quali sono i potenziali partner della Fondazione?

"Fondazione Caritro, Confindustria, amministrazioni pubbliche, istituti di credito, la Curia, Itas, Itea. L'obiettivo è coinvolgere anche i privati. Storicamente le aziende costruivano le case per i loro dipendenti, è ora che restituiscano qualcosa alle comunità dove sono insediate contribuendo al ripristino di appartamenti. Così come gli albergatori offrivano il vitto ai propri lavoratori. Per ora alla Fondazione Trentino

Abitare hanno aderito l'Associazione artigiani, la cooperativa sociale Arcobaleno e Movitrento, società cooperativa che conta 550 dipendenti ed è in cerca di soluzioni per sistemarli. L'iter di adesione del Comune di Trento è a buon punto, si attende il passaggio in consiglio. La discussione è avviata anche a Rovereto, Riva del Garda, Arco e Borgo Valsugana. Mentre la Provincia sta studiando degli strumenti normativi di supporto tramite convenzione".

#### E il ruolo dell'ente pubblico?

"Il pubblico potrebbe dare delle linee guida, partecipare a una regia del bisogno. L'autonomia potrebbe anche farsi interprete di bandi europei o misure nazionali di welfare abitativo come fondi per il contributo integrativo al canone. Altro tema è quello dei Comuni ad alta tensione abitativa che in Trentino sono solo 5 (Trento, Rovereto, Pergine, Riva e Arco) dove è possibile utilizzare il contratto a canone concordato che consente sgravi fiscali al proprietario grazie alla cedolare secca dal 21 al 10%. Riconoscendo il Trentino intero ad alta tensione abitativa si potrebbe estendere questo incentivo anche

...l'autonomia potrebbe anche farsi interprete di bandi europei o misure nazionali di welfare abitativo come fondi per il contributo integrativo al canone...

nelle periferie, oltre alla possibilità di contratti 3 anni +2 invece che 4+4".

#### Quali sono i prossimi passi?

"Attualmente il budget della Fondazione è 160.000 euro all'anno, i dipendenti sono 4. L'obiettivo è camminare con le proprie gambe dal 2026 e concludere 90 mediazioni in 3 anni, gestire 150 alloggi in 5 anni. Oltre a costituire un fondo di garanzia pubblico-privato in aggiunta alla serie di coperture immateriali già assicurate. Sistemando il 10% delle case non abitate stabilmente in Trentino si recupererebbero 15mila alloggi. Un'ipotesi è ricavare appartamenti dagli edifici lungo le stazioni, dalla Trento-Malé alla Valsugana". Il progetto della Fondazione è diventato realtà strutturata. Il solco è tracciato, le strade da percorrere non mancano per costruire mattoni di comunità. ■■■

#### A CHI RIVOLGERSI: RIFERIMENTI PER PROPRIETARI E INQUILINI

I riferimenti della Fondazione Trentino Abitare sono il numero unico **0461.1636211**, gli sportelli sul territorio a Trento, Rovereto, Cles e Ala aperti per inquilini e proprietari, la mail [info@trentinoabitare.it](mailto:info@trentinoabitare.it) e i siti [www.progettolocazione.it](http://www.progettolocazione.it) dove si può compilare un form, oltre a [www.trentinoabitare.it](http://www.trentinoabitare.it) che è in lavorazione.