



Venerdì 8 maggio apre a Primiero lo sportello della Fondazione Trentino Abitare

Sarà attivo al piano terra della Comunità di Primiero ogni primo e terzo venerdì del mese, dalle 10 alle 13. Sala piena e molti giovani alla serata di presentazione: al centro il tema casa, sempre più urgente per il territorio.

Venerdì 8 maggio, al piano terra della Comunità di Primiero, aprirà lo **sportello territoriale della Fondazione Trentino Abitare**, attivo **ogni primo e terzo venerdì del mese dalle 10 alle 13**. Un primo passo concreto per affrontare una delle criticità più evidenti della valle: la difficoltà di trovare alloggi per chi lavora.

La serata di presentazione, lunedì scorso, ha registrato una partecipazione molto ampia, con la sala gremita e una presenza significativa di giovani. Un segnale chiaro dell'urgenza del tema: a Primiero il lavoro c'è, ma troppo spesso mancano le case.

Che cos'è e come funziona la Fondazione

La Fondazione Trentino Abitare è uno **strumento di mediazione sociale per l'abitare**, rivolto in particolare alla cosiddetta **"fascia grigia"**: persone che lavorano, ma non riescono ad accedere né all'edilizia pubblica né al mercato privato. Non si occupa di compravendite o di soluzioni per studenti, ma punta a dare risposte a lavoratori e famiglie che cercano casa e non trovano un'offerta accessibile agli stipendi medi.

Il modello prevede che il proprietario affitti l'immobile direttamente alla Fondazione, che a sua volta lo assegna a inquilini selezionati e accompagnati. In questo modo la Fondazione diventa garante e gestore dell'intera locazione, assumendosi i rischi che spesso frenano i privati: la paura di non conoscere l'inquilino, della morosità, della mancata restituzione dell'immobile, della cattiva gestione della casa, dei problemi di vicinato o della burocrazia contrattuale.

La Fondazione garantisce il pagamento puntuale del canone anche se l'alloggio resta temporaneamente vuoto, secondo il meccanismo del "vuoto per pieno"; segue le spese condominiali dove previste, gestisce i subentri, monitora lo stato dell'alloggio e i rapporti di vicinato, e si impegna a restituire l'immobile nei tempi concordati. È prevista anche una piccola garanzia economica in caso di morosità involontarie. Tra gli aspetti chiariti durante la serata, anche la possibilità per il proprietario di optare per la cedolare secca, con contratto 3+2 al 21%, dato comunque da verificare nella singola situazione.

Il margine trattenuto dalla Fondazione resta contenuto: al proprietario arriva un canone ridotto indicativamente del 10-15%, in cambio però della gestione completa e dell'assunzione dei rischi da parte dell'ente.

Rattin: «La casa è il primo strumento contro lo spopolamento»

Ad aprire la serata è stato il presidente della Comunità di Primiero **Bortolo Rattin**, che ha richiamato il paradosso delle aree di montagna: molte case vuote e, al tempo stesso, pochi affitti disponibili per residenti, giovani, famiglie e lavoratori.

«**L'accesso alla casa è il primo strumento contro lo spopolamento**», ha detto, ricordando il calo demografico del territorio: da oltre 10 mila abitanti nel 2005 a meno di 9.500 nel 2025, con un'età media salita da circa 42 anni a 47 e le nascite scese da oltre 100 all'anno a 65.

Dati che si intrecciano con quelli immobiliari. E ha fatto due esempi: a Canal San Bovo solo il 43% degli alloggi è di proprietà di residenti, mentre a Sagron Mis la percentuale scende intorno al 49%. Numeri che, ha



osservato Rattin, incidono sulla trasformazione stessa delle comunità e rendono necessario un cambio di passo.

«**Dobbiamo rendere il territorio attrattivo non solo per i turisti, ma anche per chi ci vive e lavora**», ha aggiunto, sottolineando come la Comunità abbia aderito alla Fondazione Trentino Abitare con atto del consiglio dei sindaci del 3 febbraio 2026. «**Credo nella Fondazione: è il primo passo concreto**», ha detto, evidenziando che i singoli comuni, da soli, faticherebbero a gestire strumenti di questa complessità.

Bellini: «Siamo sommersi di richieste, il problema sono gli alloggi»

Il direttore della Fondazione **Paolo Bellini** ha illustrato il funzionamento operativo dello strumento insieme ad **Aurora Robol**, che gestirà lo sportello di Fiera di Primiero, e **Matteo Setti**, che seguirà l'attività consulenziale con i proprietari.

«**Non facciamo comunicazione verso chi cerca casa, perché non serve: siamo sommersi di richieste. Il problema è trovare proprietari disponibili**», ha spiegato Bellini.

La Fondazione ha già raccolto oltre 800 persone nel proprio database e concluso 55 mediazioni con contratti di lunga durata, 3+2 o 4+4, senza episodi di morosità né conflittualità. Per Bellini, questo dimostra che il sistema funziona quando si costruisce una relazione di fiducia tra proprietari, Fondazione e inquilini.

Chi cerca casa deve possedere almeno un requisito obbligatorio: un reddito minimo di 1.400 euro al mese, verificato attraverso buste paga e contratto di lavoro degli ultimi sei mesi. Segue un colloquio approfondito, nel quale viene ricostruita la situazione anagrafica, familiare, reddituale, lavorativa e abitativa della persona o del nucleo. È quello che la Fondazione definisce "curriculum abitativo".

Quando un alloggio è disponibile, la Fondazione lavora sull'abbinamento tra immobile e inquilino, valutando sostenibilità economica, composizione familiare, esigenze lavorative e caratteristiche della casa. Gli inquilini devono inoltre stipulare un'assicurazione Rc casa e sottoscrivere un patto di corresponsabilità con la Fondazione.

Il canone viene calibrato per non superare, di norma, il 35% del reddito mensile. Le medie indicate sono di circa 545 euro per singoli in autonomia e 630 euro per nuclei familiari. «Quando l'incidenza dell'affitto supera quella soglia – è stato spiegato – l'equilibrio economico diventa fragile», anche alla luce dell'aumento dei costi delle utenze.

Anche il recupero degli alloggi vuoti

La Fondazione lavora sugli alloggi pronti da abitare, ma può intervenire anche su immobili oggi non utilizzabili, purché non si tratti di ristrutturazioni pesanti. Per lavori di ripristino, sistemazione o riqualificazione leggera fino a circa 40-50 mila euro, può farsi carico dell'intervento a fronte di un contratto di comodato o locazione per un periodo sufficiente a recuperare l'investimento attraverso gli affitti.

Il periodo può arrivare anche a 10-12 anni, ma consente al proprietario di ritrovarsi, al termine, un appartamento rimesso in ordine e nuovamente utilizzabile. Una possibilità pensata anche per contrastare il degrado dei centri storici e riportare sul mercato parte del patrimonio immobiliare oggi fermo. In Trentino si stimano circa 150 mila alloggi liberi: anche solo l'1% significherebbe 1.500 case potenzialmente disponibili.

Imprese e turismo: senza case manca il lavoro



Il tema abitativo è stato letto anche dal punto di vista economico. **Alberto Boninsegna**, presidente degli artigiani e del coordinamento imprenditori, ha ricordato che a Primiero, su circa 9.500 abitanti, si contano 900 partite Iva: il 10% della popolazione. Un dato alto a livello provinciale e nazionale, ma accompagnato da una criticità evidente: oltre il 50% dei titolari d'impresa ha più di 50 anni e il ricambio generazionale è sempre più difficile.

Per il mondo imprenditoriale, la mancanza di alloggi è un ostacolo diretto alla possibilità di assumere. Allo stesso tempo, ha invitato a non leggere il tema delle seconde case solo in termini negativi: generano valore, stimato in circa 50 milioni di euro l'anno tra edilizia, commercio e servizi, ma comprimono l'offerta di affitti stabili. La sfida è quindi trovare un equilibrio tra vocazione turistica, seconde case e diritto ad abitare il territorio.

Cemin: «È finita l'epoca degli alloggi di fortuna»

Per gli albergatori Asat, **Nicola Cemin** ha sottolineato come il turismo sia una leva economica fondamentale per Primiero, ma richieda forza lavoro qualificata. Una forza lavoro che, sempre più spesso, arriva da fuori e ha bisogno di alloggi dignitosi.

«È finita l'epoca degli alloggi di fortuna», ha osservato Cemin. Il personale alberghiero non è facilmente sostituibile: empatia, sorriso, relazione con l'ospite restano elementi centrali del servizio. Per questo, ha spiegato, servono soluzioni abitative adeguate per chi viene per la stagione, per le coppie, per chi vuole stabilizzarsi e per chi lavora in un comparto che pesa per circa il 53% dell'occupazione locale.

Acli: «Non si può separare abitare e lavorare»

Delia Scalet, per le Acli, ha proposto una lettura storica e sociale. Nel 2019, durante l'"operazione ascolto", il tema casa non emergeva ancora come emergenza. Si parlava di spopolamento e tenuta delle comunità, ma non di abitare. Oggi, invece, il problema è evidente e crescente.

Le Acli avevano già posto il tema nel documento del 4 maggio 2025 inviato ai candidati sindaco, indicando casa e sanità tra le priorità. Da lì è nata anche la volontà di contribuire a un percorso concreto.

«**Non possiamo scindere abitare e lavorare**», ha osservato Scalet. Alcuni giovani di Primiero trovano casa fuori valle, mentre oggi il lavoro, da solo, non basta più per sostenere un affitto. «**Siamo in paradiso, ma non c'è casa in paradiso**», ha sintetizzato, confermando la disponibilità delle Acli a fare la propria parte.

Un appello ai proprietari

La serata era rivolta soprattutto ai proprietari, perché è da loro che dipende la possibilità di aumentare davvero l'offerta di alloggi in affitto. Lo sportello del venerdì sarà il luogo fisico per incontrare chi cerca casa, ma anche e soprattutto uno spazio informativo per chi possiede immobili e vuole capire come funziona il modello.

Matteo Setti seguirà gli aspetti tecnici, dai sopralluoghi alla verifica dello stato dell'immobile, fino alla definizione del canone e alla valutazione della locazione. Sarà possibile contattare la Fondazione anche telefonicamente al numero 0461 1636211, selezionando il tasto 2.

«Non risolviamo tutto, ma cominciamo a parlarci», è stato il messaggio condiviso dai rappresentanti delle istituzioni, della Fondazione e delle categorie economiche intervenuti. La Fondazione sta inoltre aggiornando



COMUNITÀ DI PRIMIERO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

il proprio sito con una sezione Faq dedicata ai proprietari, raccogliendo proprio le domande emerse durante gli incontri pubblici.

L'obiettivo è chiaro: aumentare gli alloggi disponibili, costruire fiducia e rendere Primiero e Vanoi territori in cui sia possibile non solo lavorare, ma anche vivere. [M.C.]