



COMUNE
DI TRENTO

Nomisma

VARIANTE STRATEGICA AL PRG

**Dimensionamento del fabbisogno abitativo, ricettivo e produttivo
e conseguente definizione delle strategie pianificatorie nell'ambito
dell'elaborazione della variante strategica 2024 al Piano Regolatore
Generale del Comune di Trento**

Presentazione del quadro conoscitivo per la comunicazione

06 10 2025



Obiettivi dello studio

- L'incarico del Comune di Trento ha per oggetto l'affidamento del servizio di **dimensionamento** del **fabbisogno abitativo, ricettivo e produttivo** e conseguente **definizione delle strategie** pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione della variante strategica 2024 al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Trento.
- Le prestazioni oggetto d'appalto sono richieste nell'ambito dell'elaborazione della variante strategica 2024 al PRG, al fine di **dimensionare gli aspetti insediativi** del territorio comunale e **indicare le strategie pianificatorie** più opportune per rispondere adeguatamente alle esigenze di cittadini e city users.

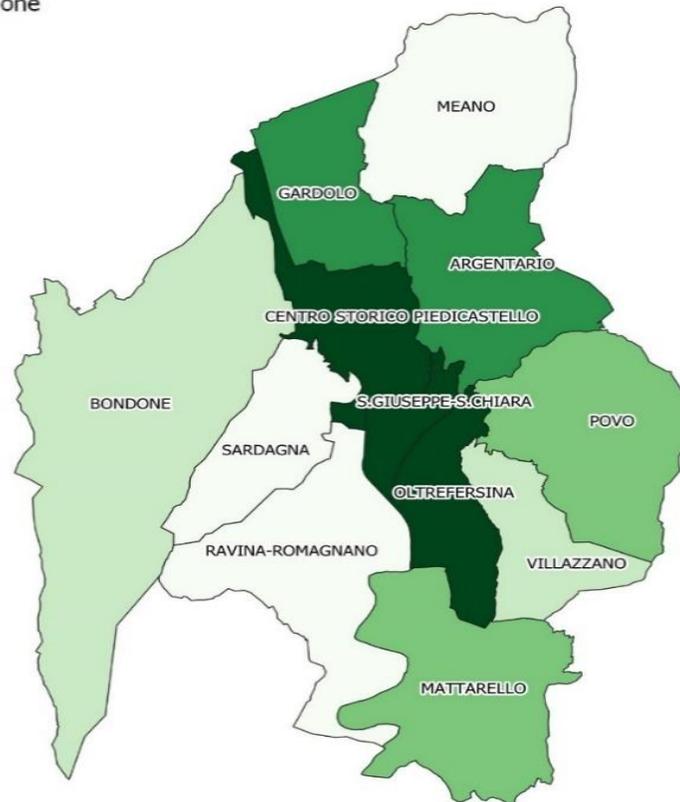


Quadro conoscitivo del Comune di Trento

Popolazione residente nel Comune di Trento per circoscrizione

Comune di Trento: popolazione residente per genere e circoscrizione anno 2023

- 1.099 - 4.994
- 4.994 - 5.624
- 5.624 - 10.134
- 10.134 - 17.106
- 17.106 - 21.094



La **popolazione di Trento al 1° gennaio 2024 è di 119.180 abitanti**. Con riferimento alle 12 Circoscrizioni: **Centro Storico - Piedicastello, S. Giuseppe - S. Chiara e Oltrefersina risultano le 3 Circoscrizioni maggiormente popolate**, con un numero di residenti compreso tra 17.645 e 21.094, e rappresentando complessivamente il **48,6% della popolazione comunale**, a cui si aggiunge un altro **40% della popolazione che vive nei sobborghi collinari**. Dalla parte opposta, Meano, Sardagna e Ravina - Romagnano rappresentano le circoscrizioni meno popolate, con un numero di abitanti inferiore in ogni Circoscrizione alle 5.000 unità.

Popolazione residente	01/01/2024
Gardolo	14.951
Meano	4.896
Bondone	5.554
Sardagna	1.099
Ravina-Romagnano	4.984
Argentario	12.606
Povo	5.730
Mattarello	6.427
Villazzano	5.032
Oltrefersina	19.162
S. Giuseppe-S. Chiara	17.645
Centro storico-Piedicastello	21.094

Fonte: elaborazione Nomisma su dati comune di Trento

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

SISTEMA DEMOGRAFICO: MOLTE CRITICITÀ

- Una **popolazione stabile** nel decennio (per effetto dei saldi migratori), **con previsione di debole incremento anche nel futuro** sempre in ragione dei saldi migratori (+ 6,5% al 2040).
- Nel 2024, **11,6% di stranieri** sul totale della popolazione con una crescita in linea con l'andamento della popolazione residente. **Andamento in controtendenza rispetto al resto della provincia** dove si ha un calo % rilevante (la città offre lavoro)
- **Trasferimento di residenti dal centro alle periferie**; le circoscrizioni centrali (Centro Storico - Piedicastello e S. Giuseppe - S. Chiara) restano comunque le più popolate
- **Densità abitativa medio bassa ma con forti differenze** (dai 127 e 150 ab./kmq di Sardagna e Bondone ai 5700 di S. Giuseppe-S. Chiara)
- **Invecchiamento della popolazione**: negli ultimi dieci anni la % di anziani è aumentata del 16%, mentre quella dei giovani è calata del 10%. Al 2040 gli over 65 rappresenteranno il 30,4% della popolazione comunale. **L'innalzamento dell'età media e l'aumento degli indicatori di dipendenza strutturale avrà ripercussioni profonde sull'equilibrio intergenerazionale e sul funzionamento dei sistemi di welfare** (sanità, assistenza sociale, politiche per la famiglia...)
- **Crescita delle famiglie unipersonali** (nelle fasce più giovani ed in quelle più anziane).
- **Indice di struttura della popolazione in età lavorativa concentrato verso le età maggiori** con potenziali implicazioni socioeconomiche importanti

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

SISTEMA SOCIALE: POTENZIALITÀ DA COGLIERE E CRITICITÀ DA CONSIDERARE

- **Forte attrattività della città come attesta il rapporto fra popolazione insistente** (= cittadini residenti + coloro che qui lavorano o studiano e i presenti per motivi occasionali, es. turisti) **e popolazione residente pari a 168.246 persone**, tra i più elevati fra le città di 100.000 abitanti (+ di Firenze e Bologna).
- L'attrattività oggi genera **elevati flussi giornalieri di traffico privato su gomma** nella città.
- **Reddito medio imponibile in crescita nel decennio** (+ 10% dal 2013 al 2022) ma con **distribuzione diseguale** (differenza tra il valore medio e quello mediano), influenzata dalla presenza di redditi molto elevati e di gap di genere.
- **Alta % di laureati, un potenziale vantaggio competitivo**
- A un anno dal conseguimento del titolo, **il tasso di occupazione dei laureati dell'Università di Trento è del 60,2%. Di questi, il 35% trova occupazione nella provincia di Trento** (42% in Trentino-Alto Adige). A tre anni dal titolo il tasso di occupazione sale al 75,5%. Di questi il 37% trova occupazione nella provincia di Trento (44% in Trentino-Alto Adige). **Ciò evidenzia una parziale attrattività dell'economia trentina**
- **Il BES** (indicatore che misura il livello di **Benessere Equo e Sostenibile**) **pone la provincia nel 2023 al di sopra della media nazionale** (per la salute, l'istruzione, il tasso di occupazione; può migliorare nel benessere economico e nella cultura); il confronto con i dati del 2019 evidenzia un miglioramento.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

FOCUS UNIVERSITÀ: UNA ECCELLENZA ACCADEMICA A LIVELLO NAZIONALE E

- L'Università di Trento contribuisce in modo significativo a definire l'identità culturale, sociale ed economica della città
- Elevata presenza di studenti fuori sede, **75% degli iscritti** ai corsi di laurea e post-laurea
- **Un Ateneo che investe nell'offerta formativa internazionale** puntando a consolidare e ampliare la sua apertura verso l'esterno (sia *degree seeking* che *student exchange*)
- **Offerta di residenze per studenti nel comune di Trento**, pur articolata tra strutture pubbliche (come quelle dell'Opera Universitaria) e residenze private o religiose, **ancora insufficiente a coprire il fabbisogno**. Il gap tra domanda e offerta di posti letto in studentati è quantificabile in circa 800 unità, nonostante i progetti di ampliamento in corso. La difficoltà di accesso alla casa è accentuata dalla pressione turistica e da un mercato immobiliare non sempre accessibile, soprattutto per coloro che non beneficiano di borse di studio o tariffe agevolate.
- **La realtà universitaria di Trento si distingue per la sua eccellenza formativa, l'internazionalizzazione crescente e la centralità degli studenti fuori sede nella vita cittadina.** Tuttavia, la sfida per il futuro sarà quella di conciliare attrattività e accessibilità alla casa.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

FOCUS TURISMO: FORTI POTENZIALITÀ, QUALCHE CRITICITÀ'

- **Tra il 2014 e il 2023 trend in forte espansione:** crescita degli arrivi e delle presenze pari rispettivamente a + 72% e + 46%.
- **Turismo soprattutto locale, ma crescita della componente internazionale** (al di sotto di Bolzano).
- **Diversificazione dell'offerta turistica nell'ultimo decennio:** la quota di turisti (arrivi) che si sono rivolti a strutture alberghiere nel 2023 è stata del 76%, in calo rispetto all'85% del 2014 a livello comunale. Tuttavia, le presenze nelle strutture alberghiere sono cresciute di più delle extra alberghiere.
- **Vocazione del territorio come centro di snodo:** permanenza media dei turisti quasi 3 giorni per gli italiani e di 2 giorni e mezzo per gli stranieri (meno dei valori registrati nella provincia).
- **Due destinazioni, la città e il Monte Bondone:** la città per turismo business, cultura, eventi, turismo escursionistico di passaggio, cicloturismo. Sul Monte Bondone turismo naturalistico, sportivo ed enogastronomico (ancora poco sviluppato ma con grandi potenzialità).
- **Nel 2023 l'84% degli arrivi ha interessato il centro città, il 16% il Monte Bondone.** Rispetto alle presenze, la % di turisti che soggiorna in città scende al 78,8%, mentre quella relativa a Monte Bondone sale al 21,2%.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

FOCUS TURISMO: FORTI POTENZIALITÀ, QUALCHE CRITICITA'

- **Le presenze si distribuiscono in modo piuttosto uniforme nel corso dell'anno** (punte di maggior affluenza, nei mesi estivi e dicembre) per effetto dell'ampia offerta di iniziative culturali, scientifiche, sportive e di intrattenimento.
- **In prospettiva si stima una ulteriore crescita dei flussi in quota, per effetto di una valorizzazione del turismo naturalistico e sportivo e della funivia in previsione.**
- **In termini di offerta, nel 2023, 179 strutture e 6.395 posti letto:** 36 esercizi alberghieri (3.686 posti letto), 143 esercizi extra alberghieri (2.709 posti letto). **L'offerta alberghiera è prevalente (58% dei posti letto totali degli esercizi ricettivi), ma l'offerta extra alberghiera è in grande crescita (+76% di strutture, +32% posti nel periodo 2013-2023).**
- **Sul Monte Bondone 34% dei posti letto delle strutture alberghiere (più di 1.200 posti letto) e 21% delle presenze turistiche (2023):** posti letto superiori rispetto all'attuale afflusso di turisti. **Offerta priva di elementi distintivi.**
- **Affitti brevi: fenomeno recente, in forte aumento negli ultimi 2 anni** (segmento in grado di rispondere velocemente alla domanda), **presente soprattutto in centro.** Sui 443 alloggi registrati con codice CIPAT a fine 2024, 375 annunci sono pubblicati sulla piattaforma airbnb, da questa piattaforma risulta che solo 84 sono stati prenotati per almeno 91 giorni all'anno. **Naturalmente gli alloggi proposti per affitti brevi escono dal mercato degli affitti 3+2 e 4+4.**

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

SISTEMA ECONOMICO: PRINCIPALI TENDENZE

- **Elevata concentrazione di addetti nel settore terziario**, in particolare nelle attività legate a comunicazioni e informazione, nonché nei servizi finanziari e in quelli assicurativi, **superiore alle province di Trento e Bolzano**
- **Nel 2023 netta prevalenza dei servizi e ruolo minore – ma comunque significativo – per agricoltura e manifattura**: relativamente agli addetti, la concentrazione maggiore si ha nel comparto “Altri Servizi” (servizi di supporto alle imprese e sanità, principalmente con il 23%), seguito da Commercio (16,1%) e Manifattura (11,5%). A Trento lavorano oltre **57 mila addetti** (+9.315 tra il 2014 e il 2023).
- **Dal 2014 al 2023 rafforzamento del tessuto produttivo trainato dal settore terziario**: crescono le unità locali (+ 4.,4%) e, soprattutto, gli addetti (+ 19,5%, + 9.400 unità), evidenziando un mercato del lavoro piuttosto dinamico
- **Le prime 20 imprese per ricavi delineano un sistema economico fortemente diversificato**, con una presenza rilevante di grandi player operanti in ambiti strategici quali energia, assicurazioni, commercio all'ingrosso e logistica.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

SISTEMA ECONOMICO: SFIDE PER IL FUTURO

- Tra le principali fragilità **l'invecchiamento della popolazione**, che rischia di compromettere la sostenibilità del sistema occupazionale anche per l'evidente squilibrio tra domanda e offerta di competenze.
- La crescente **digitalizzazione dell'economia** e la **transizione verso modelli di produzione più sostenibili** generano una richiesta di competenze avanzate che il mercato locale fatica a soddisfare anche per effetto di una **mobilità territoriale limitata: l'elevato costo degli alloggi, oltre ai trasporti, rappresenta una barriera economica significativa per chi sarebbe disposto a spostarsi per lavorare.**
- il 75% delle aziende intervistate (dato Confindustria Trento) a livello provinciale segnala **difficoltà da parte dei lavoratori nel trovare un'abitazione a Trento**, sia per la **scarsa disponibilità di immobili** sia per gli **affitti troppo elevati**.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

Peculiarità del Comune di Trento - descrizione dei fenomeni e impatto sull'abitare

Descrizione dei fenomeni	Andamento	Impatto sull'abitare
Attrattività residenziale di Trento	<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione stabile nel decennio (per effetto del saldo migratori), con previsione di incremento nel futuro (+ 6,5% al 2040). 	<ul style="list-style-type: none"> • L'attrattività crescente pone sfide rilevanti sul piano della residenzialità
Preferenza dei residenti verso la periferia	<ul style="list-style-type: none"> • Negli ultimi anni si registra un trasferimento di residenti dal centro verso le periferie (soprattutto Povo, Oltrefersina, Mattarello). Le circoscrizioni centrali come Centro Storico–Piedicastello e S. Giuseppe–S. Chiara rimangono le più popolose. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pressione abitativa nelle aree periferiche associata ad una maggiore richiesta di servizi
Invecchiamento della popolazione	<ul style="list-style-type: none"> • Negli ultimi dieci anni la classe di anziani è aumentata del 16%, mentre quella dei giovani è calata del 10% 	<ul style="list-style-type: none"> • Domanda crescente di alloggi accessibili e nuove forme di abitare sociale, co-housing senior housing, servizi di vicinato
Crescita delle famiglie unipersonali	<ul style="list-style-type: none"> • Fenomeno che riguarda le fasce più giovani e quelle più anziane 	<ul style="list-style-type: none"> • Maggiore domanda di alloggi di piccolo taglio → monolocali, bilocali, soluzioni flessibili

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

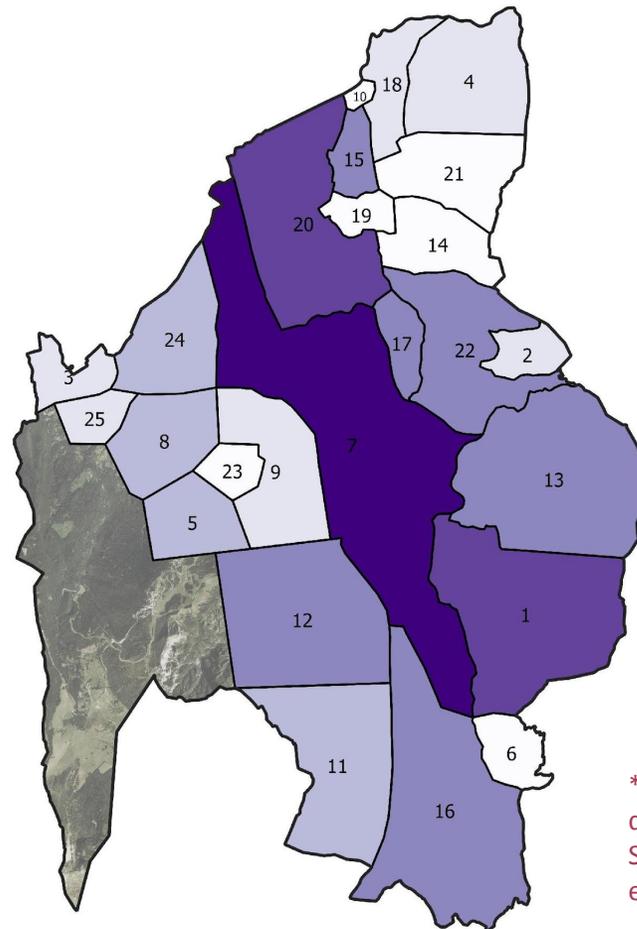
Peculiarità del Comune di Trento - descrizione dei fenomeni e impatto sull'abitare

Descrizione dei fenomeni	Andamento	Impatto sull'abitare
Diminuzione della capacità di spesa delle famiglie unipersonali e diseguaglianza territoriale	<ul style="list-style-type: none"> Nel 2022 il reddito medio familiare a Trento è stato pari a 44.022 €, in crescita del 12,2% rispetto al 2012. La distribuzione è diseguale: Per composizione → più basso per famiglie unipersonali con crescita per famiglie fino a 4 persone. Per circoscrizione → zone come Villazzano, Argentario e Povo sopra la media; Gardolo, Sardagna e Ravina-Romagnano, al di sotto della media. 	<ul style="list-style-type: none"> Crescita della domanda di housing sociale per alcune tipologie di famiglia
Presenza di abitazioni sfitte/inutilizzate nel territorio comunale	<ul style="list-style-type: none"> Sono stimate circa 5.000 le abitazioni sfitte/inutilizzate 	<ul style="list-style-type: none"> Abitazioni sottratte al mercato
Presenza di seconde case	<ul style="list-style-type: none"> Sono stimate circa 1.950 le seconde case ad uso della famiglia 	
Locazione: squilibrio domanda e offerta	<ul style="list-style-type: none"> La città soffre l'esiguità dell'offerta di abitazioni in locazione per il ritorno degli studenti dopo la pandemia, la diffusione degli affitti brevi / turistici e lo spostamento della domanda delle famiglie dall'acquisto alla locazione 	<ul style="list-style-type: none"> Potenziale fragilità abitativa → rischio di esclusione dal mercato della locazione per giovani, famiglie e lavoratori temporanei.

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

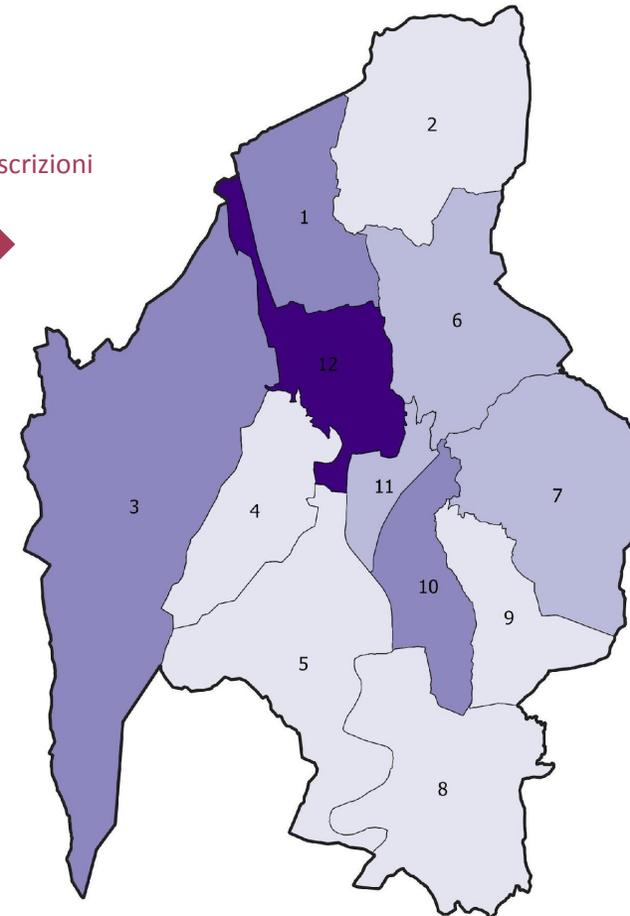
SFITTO/INUTILIZZATO RESIDENZIALE – DISTRIBUZIONE PER FRAZIONI* E CIRCOSCRIZIONI

Le mappe riportano la distribuzione territoriale delle abitazioni sfitte/inutilizzate, stimate sulla base dei dati di elettriche. In tali abitazioni non risulta infatti alcuna utenza attiva di energia elettrica.



- Legenda
- ▭ Perimetro comune amministrativo
 - Confini Frazioni SET
 - 1 VILLAZZANO
 - 2 VILLAMONTAGNA
 - 3 VIGOLO BASEL.
 - 4 VIGO MEANO
 - 5 VANEZE
 - 6 VALSORDA
 - 7 TRENTO
 - 8 SOPRAMONTE
 - 9 SARDAGNA
 - 10 SAN LAZZARO
 - 11 ROMAGNANO
 - 12 RAVINA
 - 13 POVO
 - 14 MONTEVACCINO
 - 15 MEANO
 - 16 MATTARELLO
 - 17 MARTIGNANO
 - 18 GAZZADINA
 - 19 GARDOLO MEZZO
 - 20 GARDOLO
 - 21 CORTESANO
 - 22 COGNOLA
 - 23 CANDRIAI
 - 24 CADINE
 - 25 BASELGA BOND.
 - N. abitazioni sfitte
 - 0 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 100
 - 100 - 200
 - 200 - 700
 - 700 - 3'000

Da frazioni SET a Circoscrizioni



- Legenda
- ▭ Perimetro comune amministrativo
 - Circoscrizioni
 - 1 GARDOLO
 - 2 MEANO
 - 3 BONDONE
 - 4 SARDAGNA
 - 5 RAVINA-ROMAGNANO
 - 6 ARGENTARIO
 - 7 POVO
 - 8 MATTARELLO
 - 9 VILLAZZANO
 - 10 OLTREFERENSINA
 - 11 S.GIUSEPPE-S.CHIARA
 - 12 CENTRO STORICO PIEDICASTELLO
 - N. Abitazioni sfitte
 - 100 - 300
 - 300 - 500
 - 500 - 700
 - 900 - 1'000

*La suddivisione territoriale in frazioni è quella presente nel database di SET-Distribuzione (gestore energia elettrica)

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

Peculiarità del Comune di Trento - descrizione dei fenomeni e impatto sull'abitare

Descrizione dei fenomeni	Andamento	Impatto sull'abitare
Elevata presenza di City users	<ul style="list-style-type: none"> • Alta attrattività della città per i city users, come attesta il rapporto fra popolazione insistente e popolazione residente 	<ul style="list-style-type: none"> • Pressione sugli alloggi → maggiore domanda anche per periodi temporanei. • Esigenza di soluzioni abitative dedicate → housing per studenti, lavoratori temporanei
Carenza posti letto per studenti	<ul style="list-style-type: none"> • Elevata presenza di studenti fuori sede (75% del totale): (circa 12mila studenti dislocati tra il Polo Trento Città e il Polo di Collina) • In crescita la componente internazionale (sia <i>degree seeking</i> che <i>student exchange</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Il gap tra domanda e offerta di posti letto in studentati è quantificabile in circa 800 unità. • La sfida della città universitaria per il futuro sarà quella di conciliare attrattività e accessibilità alla casa.
Aumento dei turisti e dell'offerta di posti letto extralberghieri	<ul style="list-style-type: none"> • Tra il 2014 e il 2023 trend turistico in forte espansione: crescita degli arrivi e delle presenze pari rispettivamente a + 72% e + 46%. Turismo soprattutto domestico, ma in crescita la componente internazionale. • L'offerta alberghiera è prevalente (58% dei posti letto totali degli esercizi ricettivi), ma l'offerta extra alberghiera risulta essere in espansione. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aumento dell'offerta extra alberghiera (B&B, resort, case vacanza, ostelli,..) concorre a ridurre l'offerta abitativa per i residenti, soprattutto nel centro storico

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

Peculiarità del Comune di Trento - politiche dell'abitare e fabbisogni

PREMESSA

“L'accesso a un abitare funzionale e sostenibile va inteso non solo come un diritto, ma anche come uno strumento di contrasto delle disuguaglianze e di supporto a processi di crescita individuale e della società in senso lato (es: per garantire la presenza di nuova forza lavoro indispensabile per la crescita dell'economia locale)”.

“Questo complesso di problematiche necessita di una politica per la casa nuova e più articolata che possa introdurre modelli abitativi innovativi: tra questi, il co-housing, con piccole abitazioni per anziani con servizi comuni”.

“La Variante strategica al P.R.G., voluta dal Comune di Trento, prende avvio con la definizione della “**Visione**”, “ovvero dell'identità che la città vuole assumere, attraverso le proprie politiche urbanistiche, nei prossimi anni. L'Amministrazione definisce queste **politiche** tenendo conto soprattutto delle questioni emergenti che necessitano di risposte concrete, in particolare il **tema dell'abitare**, l'invecchiamento della popolazione e il riequilibrio del rapporto tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato”.

LINEE

PROGRAMMATICHE DI MANDATO 2025-2030 COMUNE DI TRENTO

“Impegnarci per Trento ci fa stare bene”

Comune di Trento,
Servizio urbanistica,
DOCUMENTO DEGLI
OBIETTIVI DELLA
VARIANTE STRATEGICA
2024, novembre 2024]

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

Peculiarità del Comune di Trento - politiche dell'abitare e fabbisogni

Misure di contrasto al disagio abitativo nella città di Trento

Edilizia residenziale pubblica (ERP)

Locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (alloggi a canone sostenibile, gestiti da ITEA spa) e Locazione d'emergenza di alloggi a canone sostenibile e concordato.

Edilizia residenziale sociale pubblico-privata (ERS)

Convenzioni per alloggi a canone moderato in vigore fra Comune di Trento e proprietari degli alloggi.

Sussidi alla locazione e Contributo straordinario a copertura del canone di locazione sul libero mercato

Concessione del contributo integrativo al canone di locazione sul libero mercato

Agenzia sociale per la locazione (ex LocAzione, oggi Trentino Abitare)

Attività di mediazione e servizi all'abitare

Progetti abitativi rivolti a target di popolazione in carico ai servizi socioassistenziali

Sostegno alla domiciliarità e Interventi socioassistenziali

SINTESI DELL'ANALISI SULLE MISURE DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

Nell'insieme, le misure adottate dal Comune di Trento per rispondere al disagio abitativo sono rivolte prevalentemente a target di utenti che hanno i requisiti per accedere all'ERP, a cui si aggiungono utenti *outsider*, espressione del cosiddetto «ceto medio impoverito» - per i quali il canone concordato contribuisce a calmierare le spese per l'abitazione - e i nuclei con fragilità sociali a cui si offrono soluzioni abitative integrate con i servizi socioassistenziali.

LE MISURE DESCRITTE INTERCETTANO PER LO PIÙ LA FASCIA ESTREMA DEL DISAGIO

Quadro conoscitivo del Comune di Trento

FABBISOGNI ABITATIVI: DIMENSIONI E TIPOLOGIA DEL FENOMENO

- **Domanda debole – FABBISOGNO ARRETRATO: 6.600 nuclei familiari** (in affitto e in proprietà con mutuo) che necessitano di un’offerta di abitazioni in locazione a canone moderato (così definita dalle politiche abitative locali) riconducibile all’ERS (Edilizia Residenziale Sociale) per quanto riguarda la componente in locazione e, in misure di sostegno alla proprietà, per la componente di proprietari con mutuo.
- **Domanda strutturale – FABBISOGNO FUTURO:** legata ai nuovi nuclei familiari previsti nello Scenario tendenziale, **quasi 6.000 alloggi nello scenario di lungo periodo (al 2042)**
 - 330 abitazioni per anno nel periodo 2023 -2035, un totale di **3.960 alloggi**
 - 260 abitazioni per anno nel periodo 2036 -2042, un totale di **1.820 alloggi**.

Componente a libero mercato e componente “sociale” (housing sociale a prezzo o a canone moderato):

- 40 abitazioni sociali e 290 abitazioni sul libero mercato, per anno, nel periodo 2023-2035;
- 32 abitazioni sociali e 228 abitazioni sul libero mercato, per anno, nel periodo 2036-2042.
- **Domanda di servizi abitativi – FABBISOGNO DI SERVIZI ABITATIVI DEDICATI:** l’accesso alla casa va esteso ai servizi all’abitare e al welfare abitativo, per la promozione di una città non solo economicamente attrattiva, ma anche “accogliente”. I modelli di abitare collaborativo e sociale, residenze per studenti, alloggi temporanei per lavoratori o soggetti fragili, rappresentano una risposta al bisogno abitativo, sia per categorie fragili e vulnerabili, ma anche per soddisfare le esigenze che muovono dai nuovi stili di vita e di abitare.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA: QUANTITA' SIGNIFICATIVE

- **Una edificabilità residua residenziale molto diffusa sul territorio**, con alcune aree di maggiore concentrazione. **249 aree con 518.000 mq di sun residua**, il **76% nella “Città del fondovalle”**, prevalentemente nel **Centro storico**, il **15% è nella “Collina occidentale”**.
- **Aree produttive con edificabilità residua produttiva in numero di 51 con 360.000 mq di sun, fortemente concentrate nella zona nord**: 85% nella «Città del Fondovalle» e in particolare nella parte nord in prossimità dell'Interporto
- **Oltre il 70% delle aree produttive con sun residua ha una dimensione inferiore ai 10.000 mq. Le aree superiori ai 20.000 mq sono solo 8**
- **Numerose aree**, soprattutto residenziali (48 residenziali, 10.000 mq e 11 produttive, 11.000 mq), hanno una **estensione inferiore al lotto minimo** e dunque non risultano edificabili in modo autonomo

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA: QUANTITA' SIGNIFICATIVE

- **Sono presenti importanti aree da riqualificare:** le aree produttive coprono una superficie di 10 ettari (sun residua 72.800 mq) e sono al margine nord del Centro storico, vicino al fascio infrastrutturale; le residenziali coprono una superficie di 37 ettari (sun residua 212.000 mq) e sono ubicate soprattutto nella Città del Fondovalle vicino al fascio infrastrutturale: **si tratta quindi di aree potenzialmente molto importanti per la Trento del futuro.**
- **46 ettari di aree residue residenziali (sun residua 214.000 mq) e 32 ettari di aree produttive (sun residua 192.000 mq) da attuare tramite piani attuativi su aree non urbanizzate:** valutare l'effettiva possibilità/opportunità di completarne l'attuazione.
- **Potenzialità edificatoria residua a destinazione alberghiera pari a circa 16.000 mq quasi esclusivamente a Monte Bondone.**



Gruppo di lavoro:

NOMISMA

Elena MOLIGNONI – Responsabile Real Estate
Nomisma

Barbara DA RIN – Senior Project Manager e
Coordinatore di progetto

Chiara PELIZZONI – Project Manager, economista
territoriale e settore Real Estate

Paola PICCIONI – Statistico Senior

Francesco FRIGIERI – Market Analyst

Daniela TESTI – Project Manager Valutazioni
Immobiliari

Fatima ALAGNA – Architetto urbanista

Giovanna RONCUZZI – Ingegnera urbanista

Anna LA VISTA – Ingegnera urbanista

COMUNE DI TRENTO

Silvio FEDRIZZI - Dirigente Servizio Urbanistica

Massimiliano A PRATO - Capoufficio Pianificazione

Elisa FILZ - Funzionario Ufficio Pianificazione

Paolo GARDINI - Funzionario Ufficio Pianificazione

Andrea MICHIELIN - Funzionario Ufficio
Pianificazione