

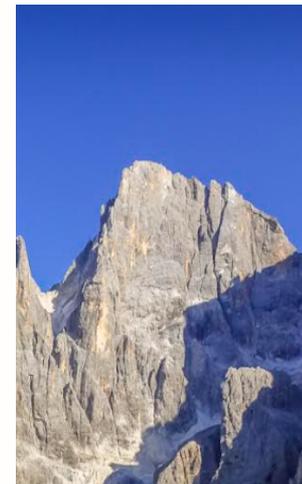
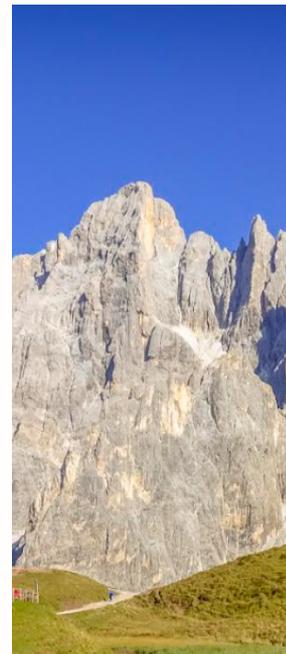


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Presentazione  
alla stampa

# Progetto Ri-Val Trentino

Protocollo di intesa ex DGP n. 1585 del 4.10.2024 tra  
Provincia autonoma di Trento, Cassa del Trentino S.p.A.  
e Cassa Depositi Prestiti S.p.A.



11 agosto 2025

# Ratio dell'intervento Ri-Val

Declino  
Demografico



Accesso  
alla casa



Mercato  
del lavoro



- Progressivo **invecchiamento**
- **Spopolamento** delle aree periferiche

- **Costo elevato** delle abitazioni
- **Assenza di offerta in locazione** a lungo termine

Difficoltà nel **reperire personale** nei settori strategici anche a causa della **carenza di soluzioni abitative a costi accessibili**



## Elementi di attenzione e Rischi per il territorio



- **Difficoltà nell'erogazione di servizi essenziali**, riducendo ulteriormente l'attrattività
- **Difficoltà nella manutenzione del territorio montano** che aumenta il **rischio di dissesto idrogeologico** e non consente la **piena valorizzazione delle attività agricole**
- L'eccessiva **concentrazione della popolazione nei centri urbani**, nel medio tempo, può determinare **effetti tipici delle grandi città metropolitane** (congestione e inquinamento) e **acuire le disparità territoriali**

## Obiettivo del Programma Ri-Val



Creare soluzioni abitative e servizi per rendere le aree più periferiche attrattive per residenti e lavoratori, contrastando lo spopolamento e favorendo uno sviluppo economico locale inclusivo ed equilibrato su tutto il territorio del Trentino.

# Obiettivi di Ri-Val

• Gli obiettivi di Ri-Val sono principalmente tre:

1. estrarre valore sociale dal patrimonio immobiliare non utilizzato e, dunque, **senza consumo di territorio**;
2. **avviare la riqualificazione e conseguente messa a disposizione di circa 300 alloggi** a canone agevolato; la disponibilità di alloggi è senz'altro uno degli elementi idonei a promuovere qualsivoglia processo di incremento della popolazione residente. Tale iniziativa è complementare ad altre iniziative della PAT, è sperimentale ed è replicabile;
3. grazie anche al sostegno finanziario della Provincia, il progetto del Fondo Immobiliare Ri-Val, caratterizzato dall'innovatività (un unicum in Italia), con una dotazione di circa 60 milioni di euro, mira ad attrarre la partecipazione di investitori privati per generare il c.d. «**effetto leva**», cioè la quota di risorse aggiuntive a quelle pubbliche (stimate in 28,2 milioni di euro).

# Comuni complessivamente compresi in Ri-Val

Il Perimetro dell'operatività di Ri-Val comprende, oltre ai **96 Comuni con «priorità»**, anche gli ulteriori **39 Comuni** che - in base ai dati attuali - presentano problematiche meno marcate rispetto agli altri 96.

Complessivamente i Comuni potenzialmente compresi nel perimetro di interventi dal Progetto Ri-Val risultano dunque: **135**

I restanti **31** Comuni potranno essere oggetto di intervento per il tramite del **Progetto Ri-Urb.**

Comuni del Trentino	
Compresi in Ri-Urb	Compresi in Ri-Val
<b>31</b>	<b>135</b>
	di cui: 96 con "priorità"

**Pertanto, tutti i 166 Comuni del Trentino, qualora in possesso di immobili non più strategici, potranno potenzialmente avere accesso alle misure di Ri-Urb o Ri-Val.**

## Emergono due CLUSTER principali

Prezzo medio vendita alloggi su dati FIMAA

### Aree Svantaggiate

- Aree periferiche con difficoltà di collegamento
- Scarsa disponibilità di alloggi pronti e disponibili alla locazione
- Mercato immobiliare depresso

< 2.550 €/mq

### Aree a maggiore vocazione turistica

- Aree montane ad alto flusso turistico
- Assenza di alloggi in affitto a lungo termine
- Alta tensione abitativa
- Mercato immobiliare molto elevato

> 2.550 €/mq

# Considerazioni conclusive 1.



~ 58 € Mln  
Investimento complessivo\*



~ 28.000 mq  
Intervento complessivo



~ 2.100 €/mq  
Stima investimento



**300 alloggi iniziali**  
Riqualificazione patrimonio esistente  
(prevalenza Affitto-Riscatto)



**135 Comuni Target**  
Due cluster di intervento e 96 con  
«priorità»



**16 anni**  
Durata Fondo



**TIR ~ 4,5%**  
Rendimento stimato



~ 12,8 € Mln  
Contributi Investimento PAT in 4 anni



~ 4,6 € Mln  
Contributo all'utente PAT in 16 anni

Si ipotizza la presenza di **due classi di quotisti**: «per apporto» e «per cassa». A fronte di un rendimento medio stimato del 4,5%, i quotisti «per apporto» risulteranno postergati.

# Considerazioni conclusive 2.

Focus  
risorse  
pubbliche

Il progetto si basa su un importante **programma di contribuzione pubblica e di supporto di CdT:**

€/1000	ESBORSI STIMATI CdT
	<small>CASSA del TRENTINO</small>
Sottoscrizioni nel Fondo	<b>12.000</b>

€/1000	ESBORSI STIMATI PAT
Contributo conto Investimento	<b>12.800</b>
Contributo conto Gestione	<b>4.646</b>
<b>Totale (in 16 anni)</b>	<b>17.446</b>

Risorse  
privati

In aggiunta ai contributi PAT ed alle risorse CdT si assume la partecipazione di investitori del territorio come Fondazioni, banche locali, Fondi di previdenza complementare ed auspicabilmente quella di investitori nazionali (ad es. Invimit). La partecipazione di investitori privati genera il c.d. «effetto leva», cioè la quota di risorse aggiuntive a quelle pubbliche. L'attivazione di risorse di privati è tuttavia connessa, più che all'impatto sociale, al rendimento atteso dall'iniziativa che nello Studio è ipotizzato al **4,5%**. → **Attualmente si stimano in 28,2 €/mIn di risorse di privati da raccogliere.**

Steps

1. **Trasmissione formale dello Studio di fattibilità.**
2. **Adeguamento normativo** e stanziamento **risorse di bilancio** (in assestamento, l.p. 5/25).
3. **Adozione** da parte della Giunta provinciale del **provvedimento di condivisione dello SdF** (Delibera di venerdì scorso).
4. CdT supporta le **prime fasi operative** (ad es. presentazione investitori), mentre PAT **coinvolge Euregio Plus SGR** articolando l'intervento della SGR in house in due fasi: 1. elaborazione di Proposta attuativa di Ri-Val (che sarà valutata dalla Provincia con il supporto di CdT e CDP); 2. Istituzione ed avvio del Fondo Ri-Val.
5. Illustrazione del Progetto Ri-Val al **CAL** ed organizzazione - a cura di PAT, CdT e CDP - di apposito **momento formativo** (d'intesa con Fond. Demarchi, Consorzio Comuni ed Euregio Plus) sull'operatività dei fondi immobiliari per i 135 Comuni ed agli altri enti interessati.