

COMUNICATO n. 1985 del 16/07/2025

Il Rapporto di EURICSE sulle cooperative di abitazione. L'assessore Marchiori: "In arrivo due nuove misure, una sulle cooperative e l'altra sugli incentivi per il riutilizzo degli alloggi privati sfitti"

Abitare in Trentino: una nuova sfida sociale ed economica

In un Trentino che invecchia, con famiglie sempre più frammentate e costi degli alloggi in costante crescita, l'abitare si conferma una delle sfide economiche e sociali più urgenti. A fotografare questa realtà è il nuovo Rapporto di ricerca "Bisogni abitativi e cooperative di abitazione: prospettive ed elementi di innovazione per il contesto trentino", realizzato da EURICSE nell'ambito dell'Accordo di Programma con la Provincia autonoma di Trento. Presentato oggi in Sala Belli a Trento, il Rapporto analizza dati, trend e soluzioni innovative ispirate a esperienze locali, nazionali ed europee, sottolineando come la casa non sia solo un bene materiale, ma uno spazio di comunità capace di promuovere inclusione, sostenibilità e partecipazione. «Solo grazie a un'azione coordinata tra pubblico, privato e comunità potremo trasformare la sfida abitativa in un'opportunità di innovazione sociale e sviluppo sostenibile», ha dichiarato l'assessore provinciale alle politiche per la casa Simone Marchiori. «La presentazione del rapporto - prosegue Marchiori - si inserisce nella precisa volontà dell'Amministrazione provinciale di implementare le iniziative sulle politiche per la casa che vedono l'apporto del modello cooperativo. Una sfera di azione, quest'ultima, che a sua volta si inserisce in un disegno più ampio già in essere, quello di tutta la serie di interventi che la Provincia promuove, anche in collaborazione con Itea e le società di sistema, per dare risposte sul tema casa alla comunità trentina: dal bando prima casa per giovani a quello sull'abbattimento dei tassi dei mutui per risanamento e riqualificazione energetica, alla riqualificazione degli alloggi pubblici dismessi, includendo i progetti Ri Urb, Ri Val e il progetto sperimentale per la rivitalizzazione delle aree geografiche a rischio abbandono».

Un insieme di misure che sarà ulteriormente arricchito. In particolare, l'assessore ha anticipato due nuove iniziative che stanno per arrivare. La prima sulle cooperative edilizie, implementata sfruttando anche l'apporto tecnico dell'indagine Euricse. L'altra per incentivare il riutilizzo degli appartamenti privati sfitti, un grande patrimonio da "aggredire" e rendere nuovamente disponibile per rispondere alle necessità abitative. In che modo? "Attraverso contributi - spiega Marchiori - che saranno assegnati a fronte di un coinvolgimento di enti del Terzo settore, con il duplice obiettivo di incrociare le diverse esigenze: da un lato dare garanzie ai proprietari degli appartamenti, dall'altro soprattutto aiutare gli inquilini a trovare casa".

La presentazione del Rapporto

Negli ultimi quarant'anni le disuguaglianze in Italia sono aumentate, aggravate dalla pandemia e dalle successive crisi economiche. In questo scenario il diritto all'abitazione è emerso come uno dei più compromessi, con fasce sempre più ampie della popolazione che hanno difficoltà a trovare alloggi accessibili. In Trentino, il problema è reso ancora più grave dall'alto costo della vita, dalla pressione turistica, anche nelle aree montane, e dalla limitata disponibilità di suolo edificabile. La crescente

concentrazione della popolazione nei centri più sviluppati accentua lo squilibrio tra domanda e offerta, alimentando una “fascia grigia” di cittadini che non riescono a sostenere i costi del mercato privato né ad accedere all’edilizia pubblica.

Il Rapporto di **EURICSE**, frutto di un lavoro di ricerca-azione svolto tra luglio 2024 e marzo 2025 in collaborazione con il **Centro di Competenza per il Management delle Cooperative della Libera Università di Bolzano** e l’**Ufficio Politiche della Casa della Provincia autonoma di Trento**, analizza dati, tendenze e soluzioni innovative ispirate a esperienze locali ed europee di cooperazione di abitanti.

I numeri parlano chiaro. Tra il 2023 e il 2024 il Trentino ha registrato un saldo migratorio positivo di circa 3.500 nuovi abitanti. Contestualmente, la significativa diminuzione del numero medio di componenti familiari, l’aumento dei nuclei monoparentali, l’incremento della popolazione anziana e dei single, il ritardo nell’età di formazione delle famiglie e l’arrivo di nuclei immigrati hanno frammentato e diversificato la domanda abitativa, che sempre più resta insoddisfatta. A Trento, il **costo medio** per acquistare casa ha superato i 3.200 euro al metro quadro (**+9,5% in un anno**), mentre gli affitti hanno superato gli 11 euro al metro quadro. Oggi, circa il **35% delle famiglie spende più del 40% del proprio reddito per l’abitazione**, penalizzando soprattutto giovani, lavoratori precari, anziani soli e famiglie monogenitoriali.

«L’abitare non è solo una questione edilizia, ma una leva strategica per lo sviluppo economico e un fattore fondamentale di inclusione sociale», sottolinea **Riccardo Bodini**, direttore di EURICSE e coordinatore scientifico del progetto. «Servono risposte integrate e modulari, in cui le cooperative di abitazione, sia nelle loro forme tradizionali sia con modalità innovative, possono giocare un ruolo importante».

Lo studio dedica particolare attenzione proprio al modello delle **cooperative di abitazione**, ispirato a **esperienze consolidate in Austria, Germania e Svizzera**, dove le cooperative non sono solo un’alternativa più accessibile al mercato, ma veri strumenti di inclusione e rigenerazione urbana. A Zurigo, ad esempio, il 20% delle abitazioni è gestito da cooperative, con affitti inferiori del 20-30% rispetto al mercato; a Vienna quasi la metà del patrimonio residenziale è gestito in forma cooperativa, con alta qualità e forte coinvolgimento dei residenti. Come evidenzia **Michela Giovannini**, ricercatrice alla Libera Università di Bolzano che ha collaborato al progetto, «il modello cooperativo non è solo un modo per ridurre i costi, ma una proposta culturale che ricostruisce legami di comunità e promuove un abitare solidale e sostenibile. Le esperienze europee dimostrano che queste soluzioni sono concrete e replicabili anche in altri contesti».

Anche **in Italia** non mancano casi interessanti ed esempi virtuosi che possono essere di riferimento anche per il contesto trentino. Il progetto ne ha analizzati diversi, da esperienze di recupero di alloggi sfitti di edilizia pubblica ad esempi di mix abitativo che combinano alloggi in proprietà e in affitto a canone agevolato, fino a nuovi modelli di aggregazione della domanda e intermediazione domanda-offerta.

Gli autori del Rapporto, in chiusura, avanzano **raccomandazioni** concrete articolate su quattro fronti principali: **potenziare l’offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale**, per aumentare gli alloggi a canone sostenibile e moderato, rispondere ai bisogni delle fasce più fragili e intervenire prioritariamente nelle aree a maggiore tensione abitativa; **regolamentare in modo più equilibrato il mercato degli affitti privati**, incentivando la locazione a lungo termine, introducendo garanzie per i proprietari e limitando l’eccesso di affitti brevi, soprattutto nelle zone turistiche; **adattare gli interventi alle specificità territoriali**, differenziando le strategie tra aree a rischio di spopolamento e territori con forte domanda abitativa, garantendo servizi essenziali e promuovendo la mobilità sostenibile; **sostenere, infine, lo sviluppo della cooperazione di abitanti**, per favorire l’accesso alla prima casa di proprietà, promuovere il mix abitativo, recuperare il patrimonio edilizio inutilizzato e facilitare l’offerta di locazioni a lungo termine sul mercato privato.

Solo attraverso una regia coordinata tra istituzioni, attori del mercato e mondo cooperativo sarà possibile offrire risposte concrete e differenziate ai bisogni abitativi e trasformare una sfida complessa in un’opportunità di innovazione sociale e sviluppo sostenibile per il territorio trentino.

All’incontro di presentazione sono intervenuti: **Giulia Cutello**, EURICSE, **Michela Giovannini**, Centro di Competenza per il Management delle Cooperative, Libera Università di Bolzano, **Andrea Rinaldi**, Direttore di CoopCasa, che ha approfondito il ruolo della cooperazione di abitanti nelle politiche di autonomia,

Walter Viola, Dirigente generale dell'Unità di missione strategica resilienza abitativa, sostenibilità e assegno unico della Provincia autonoma di Trento, che ha offerto riflessioni e prospettive future, **Simone Marchiori**, Assessore alle politiche per la casa, patrimonio, demanio e promozione della conoscenza dell'Autonomia della Provincia autonoma di Trento. **Ha introdotto e moderato i lavori Riccardo Bodini**, Direttore di EURICSE e coordinatore scientifico del progetto di ricerca.

Il Rapporto, disponibile sul sito di EURICSE, si compone di **quattro capitoli: analisi del contesto locale, panoramica dei modelli cooperativi europei, esempi italiani e raccomandazioni operative**. La ricerca è stata arricchita da due **focus group** che hanno coinvolto i principali attori locali, enti pubblici, imprese, enti finanziatori e Terzo Settore, per raccogliere visioni e stimoli concreti.

[SCARICA IL RAPPORTO](#)

Lo studio è stato realizzato da un gruppo di lavoro composto da **Riccardo Bodini**, direttore di EURICSE e coordinatore scientifico, le ricercatrici **Giulia Cutello** e **Martina Bonazza** (EURICSE), **Michela Giovannini**, ricercatrice, e **Richard Lang**, direttore del **Centro di Competenza per il Management delle Cooperative della Libera Università di Bolzano**.

Il progetto di ricerca è stato sviluppato da **EURICSE** nell'ambito **dell'Accordo di Programma con la Provincia autonoma di Trento**.

Scarica video e interviste > **[QUI](#)**

<https://www.youtube.com/watch?v=vDoMBGatkRg>

<https://www.youtube.com/watch?v=0r1f7V1EoLc>

<https://www.youtube.com/watch?v=Zb6zIVmm7ZE>

(sg)