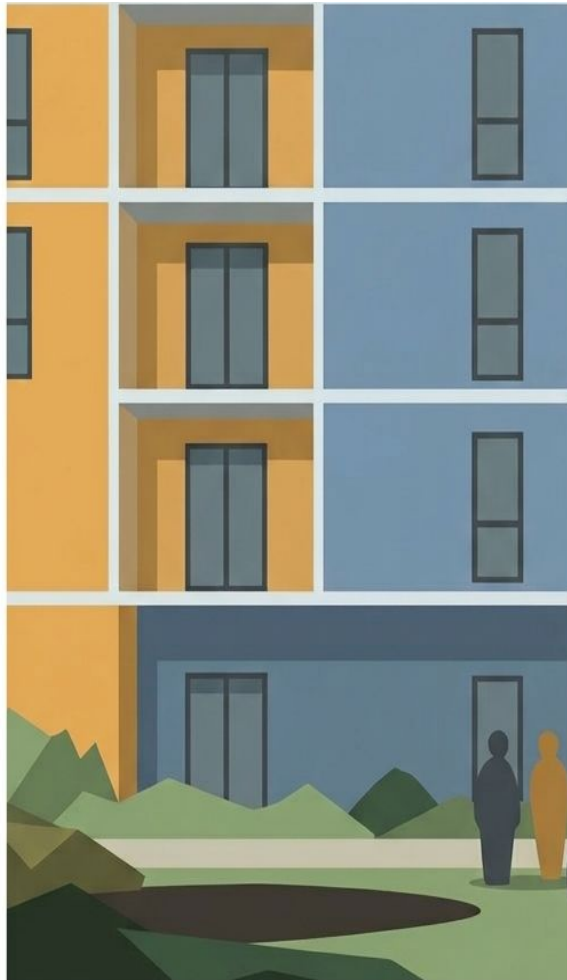




Progetto Ri-Val

La finanza che rigenera.

Comunità, territori e persone al
centro del cambiamento

Trento, 25 marzo 2026

Euregio Plus Overview

SOSTEGNO ECONOMIA LOCALE

L'obiettivo della SGR (fissato per norma provinciale) è quello di **contribuire a migliorare l'ecosistema economico-finanziario e attrarre investitori sul territorio**. La SGR mira a rispondere alle esigenze della collettività, sostenere la crescita delle imprese e aumentare l'attrattività del territorio attraverso progetti di sviluppo immobiliare, di infrastrutture e di crescita del tessuto economico locale.

CONSULENZA E GESTIONE FINANZIARIA

FINANZIAMENTO ALLE IMPRESE

SVILUPPO IMMOBILIARE E INFRASTRUTTURE

Azionisti Pubblici

- Provincia di Bolzano
- Provincia di Trento
- Pensplan Centrum S.p.A.



Fondo Ri-Val



Il Fondo si configura come strumento in grado di **attrarre e combinare risorse pubbliche e private**. Tali risorse sono impiegate nella valorizzazione di immobili pubblici non più strategici e/o sottoutilizzati oltre che di immobili privati.



I Comuni e gli enti pubblici conferiscono al Fondo fabbricati e/o aree non più strumentali. In cambio, gli enti ricevono quote del Fondo proporzionali al valore conferito (determinato da esperti ind.). Il Fondo cura progettazione, realizzazione, riqualificazione e gestione degli immobili.



Gli immobili valorizzati vengono destinati prioritariamente a **finalità abitative**, con l'obiettivo di **incrementare l'offerta di alloggi a canone moderato**. La messa a disposizione degli alloggi prevede modelli innovativi di **locazione e di affitto-riscatto**.



Il modello promosso dal Fondo consente di riqualificare immobili sull'intero territorio provinciale, puntando a realizzare circa **300 alloggi** e andando a rispondere ai fabbisogni abitativi emergenti di diverse categorie di destinatari, quali lavoratori, famiglie, giovani, anziani autosufficienti e studenti.

Piano Attività

Delibera n. 1166 dell'8 Agosto 2025: la Provincia autonoma di Trento incarica Euregio Plus SGR di avviare le azioni necessarie e propedeutiche all'istituzione del Fondo immobiliare Ri-Val.

Attività svolte

1. Analisi del fabbisogno abitativo del territorio
2. Raccolta delle segnalazioni di immobili dismessi
3. Analisi preliminare della documentazione tecnica, amministrativa e urbanistica, finalizzata all'individuazione delle superfici valorizzabili per la realizzazione di alloggi e spazi sociali.
4. Incontri formativi e informativi rivolti ai Comuni e agli stakeholder territoriali per la diffusione e la condivisione degli obiettivi del progetto
5. Definizione di una prima pipeline progettuale funzionale alla strutturazione del Fondo

Attività in corso di svolgimento

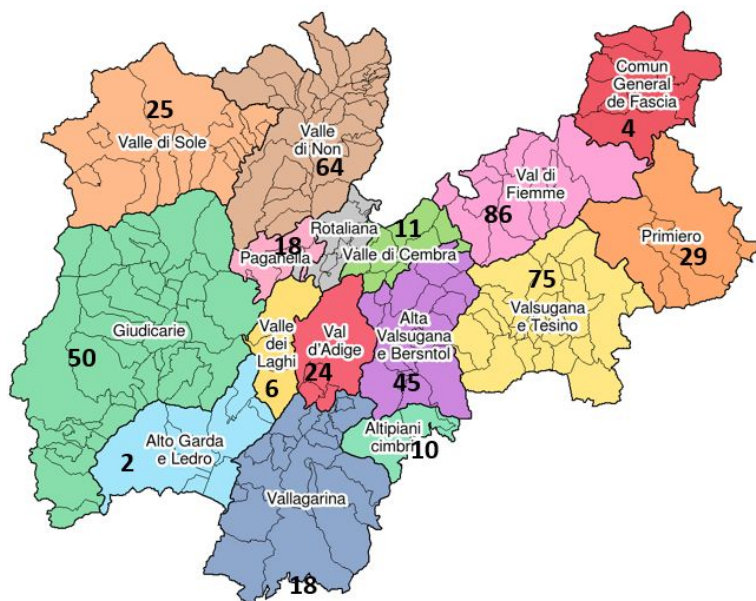
1. Definizione della struttura economica e finanziaria del Fondo
2. Predisposizione di un termsheet preliminare del Fondo
3. Definizione dei criteri e delle modalità di concessione dei contributi ai sensi della DGP n. 400/2012
4. Supporto ai Comuni nella definizione dell'iter deliberativo di apporto degli immobili al Fondo

Stato dell'arte: l'offerta

Alloggi da valorizzare

Gli alloggi indicati sono frutto di analisi desk preliminari sulla base delle segnalazioni avvenute da parte di:

- 49 Comuni (per un totale di 70 Immobili e 313 Alloggi);
- PAT (Umst Patrimonio e Trasporti);
- Patrimonio del Trentino;
- ITEA;
- Privati, per i quali è stato attivato link per segnalazioni spontanee.

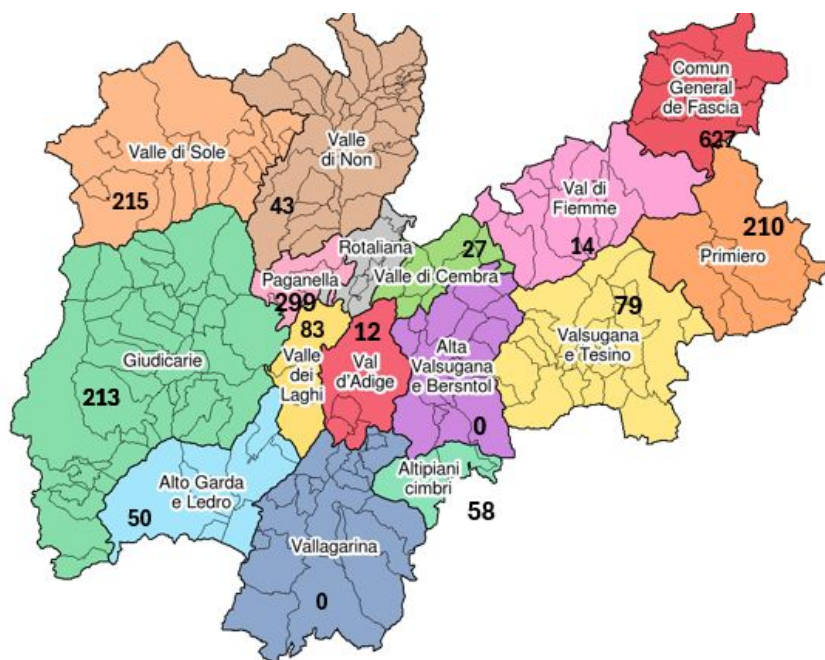


Comunità di Valle	n° Alloggi	
Comunità della Val Di Fiemme	86	18%
Comunità della Valle di Sole	25	5%
Comunità della Val di Non	64	14%
Comunità di Primiero	29	6%
Comunità di Vallagarina	18	4%
Comunità General de Fascia	4	1%
Comunità della Valle dei Laghi	6	1%
Comunità Alta Valsugana e Bersntol	45	10%
Comunità delle Giudicarie	50	11%
Comunità Altipiani Cimbri	10	2%
Comunità della Valle di Cembra	11	2%
Comunità Alto Garda	2	0,43%
Comunità Valsugana	75	16%
Comunità della Paganella	18	4%
Comunità della Valle dell'Adige	24	5%
Totale	467	100%

Stato dell'arte: la domanda

Potenziale domanda

La domanda è stata rilevata tramite questionari proposti dalle Associazioni di Categoria locali ai propri associati. **Sono stati coinvolti anche ASUIT e Trentino Trasporti**, al fine di intercettare e rispondere alle loro specifiche esigenze, in coerenza con l'obiettivo del Fondo di sviluppare soluzioni di 4S – Service Housing.



Comunità di Valle	n° Alloggi	
Comunità della Val Di Fiemme	149	7%
Comunità della Valle di Sole	215	10%
Comunità della Val di Non	43	2%
Comunità di Primiero	210	10%
Comunità di Vallagarina	0	0%
Comunità General de Fascia	627	30%
Comunità della Valle dei Laghi	83	4%
Comunità Alta Valsugana e Bersntol	0	0%
Comunità delle Giudicarie	213	10%
Comunità Altipiani Cimbri	58	3%
Comunità della Valle di Cembra	27	1%
Comunità Alto Garda	50	2%
Comunità Valsugana	79	4%
Comunità della Paganella	299	14%
Comunità Rotaliana	12	1%
Totale	2.066	100%

01. Cassa del Trentino: Overview



Capitale
sociale 100%



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Rating PAT e CdT

A3 (outlook Stabile)

MOODY'S

Dal 2012 attivati

830 €/mln



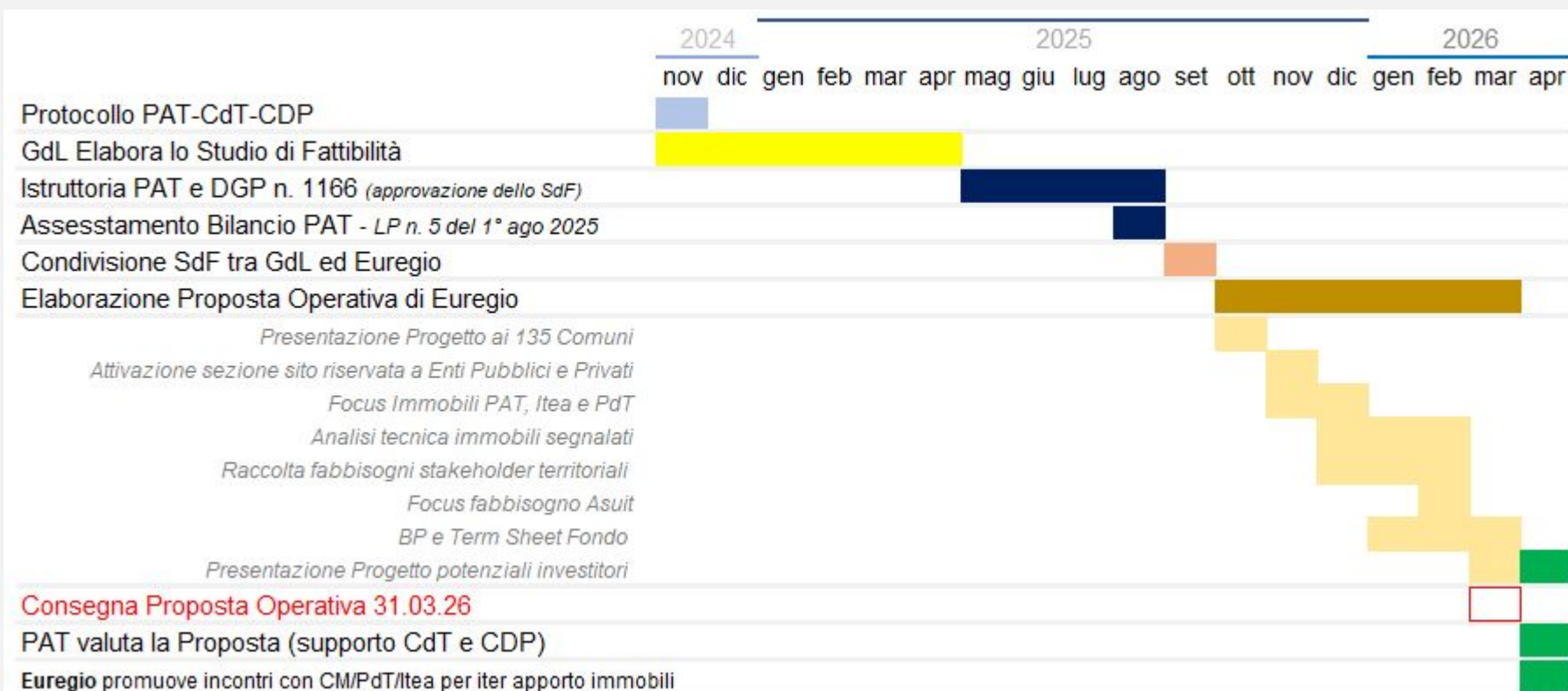
CdT 20% quote

cdp Laborfunds

516 alloggi

02. Fondo Ri-Val: *tempistica e finalità*

Le principali tappe



Creare valore sociale dal patrimonio immobiliare non utilizzato offrendo alloggi riqualeficati a canone agevolato, ponendo così i presupposti per stimolare la rivitalizzazione delle aree periferiche.

02. Fondo Ri-Val: *risorse pubbliche*



12,8
€/mln

Contributo c/investimento



12,0
€/mln

Equity (*Anchor Investor*)

**Comuni - PAT -
PdT - ITEA**

Stima
Esperto
Indipendente

Apporti in natura



6
€/mln
nei 16 anni

Per abbattimento canone
di locazione

Con contributi PAT a fondo perduto pari a 12,8 €/mln si mira ad attivare un fondo immobiliare da circa 60 €/mln, grazie al coinvolgimento di capitali privati. Ciò al fine di dare nuova vita a immobili non utilizzati.

Il risultato concreto saranno 300 alloggi riqualificati, accessibili e sostenibili per le comunità locali.

03. Fondo Ri-Val: **300 alloggi**

- È un numero di alloggi che consente di «**testare**» il modello, di approfondire cosa funziona e cosa va migliorato.
- È una dimensione gestibile per garantire qualità negli interventi.

Un modello
replicabile

La centralità dello
schema affitto /
riscatto

- Per le Aree svantaggiate è allo studio una formula con un canone di locazione molto basso grazie al contributo PAT **fino al 40%** della quota locazione a partire dal 2° anno (100% nel 1° anno). La somma versata dall'utente include una quota destinata ad accumularsi come anticipo per l'acquisto. Dopo «x» anni, l'inquilino potrà riscattare l'abitazione ad un prezzo ridotto, coprendo la parte residua con proprie risorse e un mutuo sostenibile per il proprio bilancio familiare.

04. Fondo Ri-Val: *servizi essenziali*

- La carenza di alloggi condiziona tempi e modalità di erogazione di servizi essenziali, a partire da sanità e trasporto pubblico locale.
- È allo studio la sperimentazione di un **Protocollo con alcune entità pubbliche** che - offrendo anche la disponibilità di alloggi - riescano ad attrarre le necessarie professionalità (dagli infermieri agli autisti, ecc.).

L'alloggio per
promuovere i servizi
essenziali per i territori
e
senza consumo di suolo

- A beneficiare dell'iniziativa - oltre al destinatario dell'alloggio - è l'intera comunità locale in relazione alla qualità e regolarità dei servizi essenziali.

Ri-Val, inoltre, si pone l'obiettivo di riqualificare ciò che esiste già, senza consumo di suolo.

Per investitori ESG, è un valore aggiunto importante e misurabile.