

IPL in dialogo...**Abitare: l'edilizia non profit come gamechanger**

Da tempo in Alto Adige l'abitare a prezzi accessibili rappresenta una grande sfida. Molte famiglie, giovani e pensionati non possono più permettersi i prezzi degli affitti e degli immobili che aumentano in modo sproporzionato. Sebbene il problema sia ben noto, i politici per ora non hanno trovato soluzioni efficaci. Una possibile risposta è stata discussa oggi (12 febbraio) in un webinar della serie *IPL in dialogo* con quattro esperti: **Il modello austriaco dell'edilizia non profit potrebbe rivoluzionare il mercato residenziale in Alto Adige?**

Nei primi due webinar, l'IPL | Istituto Promozione Lavoratori ha fatto luce sugli argomenti del “salario minimo comunale” e del “tecnostress”. Oggi (12 febbraio 2025), nell'ambito della serie *IPL in dialogo* i riflettori sono stati puntati sul modello austriaco dell'edilizia non profit. In particolare, si è discusso di come tale approccio potrebbe rendere più dinamico il mercato residenziale locale e contenere i prezzi per affitti e compravendite di immobili.

**L'edilizia non profit come efficace misura calmierante**

In Austria, dal 1979 è in vigore la cosiddetta legge sull'edilizia non profit (“Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz”), che definisce il quadro giuridico per le attività delle associazioni edilizie non profit. In concreto, la

legge abilita cooperative, fondazioni o società a costruire alloggi a prezzi accessibili e di metterli a disposizione secondo il principio del recupero dei costi. Come è emerso chiaramente dal webinar, questo modello è di successo da decenni: In Austria, circa un quarto di tutte le famiglie vive in alloggi forniti da associazioni edilizie senza scopo di lucro, dove gli affitti sono inferiori di circa il 20% rispetto a quelli dei fornitori orientati al profitto. Ma i vantaggi economici vanno ben oltre i diretti beneficiari. “Abbiamo scoperto che più è alta la percentuale di associazioni edilizie non profit presenti sul mercato, più si ha un effetto calmierante e stabilizzante anche sul mercato degli affitti privati. Un aumento del 10% della “quota non profit” può già ridurre gli affitti sul mercato libero di 30-40 centesimi di euro al metro quadro”, ha spiegato **Michael Klien**, economista dell'Istituto Austriaco di Ricerca Economica (WIFO), presente come relatore al webinar. La legge sull'edilizia non profit garantisce inoltre il rispetto del principio del recupero dei costi, la rivendita limitata sul mercato libero e verifiche da parte dell'amministrazione pubblica. In cambio, le associazioni immobiliari senza scopo di lucro ricevono vantaggi fiscali e un accesso agevolato alle sovvenzioni pubbliche.

Gerald Kössl, esperto dell'Associazione austriaca delle cooperative edilizie non profit, ha spiegato in modo dettagliato proprio questo quadro legale, ma ha anche avvertito: “In Austria, l'edilizia non profit è diventata un pilastro centrale del mercato abitativo. Ma c'è bisogno di tanta pazienza. Un'offerta abitativa sostenibile e a prezzi accessibili non si costruisce da un giorno all'altro, ma richiede molti sforzi per lunghi periodi da parte di diversi soggetti”.

Un modello per l'Alto Adige?

Nella seconda parte del webinar si è discusso della “portabilità” del modello austriaco di edilizia non profit in Alto Adige. **Gottfried Tappeiner**, professore dell'Università di Innsbruck, ha spiegato: “L'Alto Adige ha bisogno di nuove idee, soprattutto per immettere sul mercato appartamenti in affitto a prezzi accessibili. L'edilizia non profit, insieme ad altre misure, può certamente fornire un importante impulso in tal senso”. Per l'attuazione di un simile progetto, tuttavia, le condizioni locali dovrebbero essere valutate con attenzione, modificando il quadro giuridico dove necessario. Tappeiner sottolinea soprattutto l'importanza in futuro del ruolo dei Comuni a sostegno all'edilizia: questi potrebbero sostenere i progetti mettendo a disposizione terreni edificabili a basso costo o gratuitamente.

Leonhard Resch, responsabile del dipartimento Arche di KVV, ha portato un esempio pratico: un progetto pilota in fase di costruzione a Bressanone e potenzialmente replicabile: “Con il nostro progetto pilota cerchiamo di andare in una direzione simile a quella austriaca e anche di sondare il potenziale dell'edilizia non profit in Alto Adige. Come sappiamo tutti gli inizi sono difficili. Abbiamo dovuto superare molti ostacoli lungo il percorso, ma abbiamo sempre ricevuto il sostegno del Comune”. Per il futuro, Resch spera che altri comuni si uniscano e magari contribuiscano anche al finanziamento - ad esempio versando alla fondazione i proventi dell'assegnazione dei terreni edificabili sovvenzionati. Infine, sottolinea che il fatto che l'annunciata legge omnibus sull'edilizia residenziale preveda sussidi per le organizzazioni edilizie no profit è già di per sé un segnale positivo.

Commento del Presidente IPL Andreas Dorigoni

“Rendere di nuovo accessibile l'abitare in Alto Adige a prezzi sostenibili è all'ordine del giorno. L'orientamento degli stakeholder dell'IPL rimane invariato: L'abitare non dovrebbe costare a una famiglia più di un terzo del suo reddito familiare: “un terzo per l'abitare, due terzi per la vita” - questa rimane la nostra massima. L'edilizia non profit contribuisce direttamente ad alleviare l'impegno economico delle famiglie beneficiarie e indirettamente a calmierare il mercato immobiliare. Proprio per questo va sostenuta”.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla collaboratrice della comunicazione IPL Denise Ganthaler (T. 0471 41 88 44, denise.ganthaler@afi-ipl.org) e al ricercatore IPL Michael Paler (T. 0471 41 88 32, michael.paler@afi-ipl.org).

La registrazione del webinar e le presentazioni sono disponibili da subito sul sito dell'Istituto su www.afi-ipl.org.