

[Politica](#) | [L'intervista/1](#)

“Oltre 500 alloggi convenzionati vuoti”

L'urbanista Peter Morello, candidato della lista Restart Bz a sostegno di Andriollo, studia da sempre il tema casa. "Nella nuova legge aspetti positivi, ma servono politiche attive". Ecco dove si possono vedere già oggi online le case non abitate.

di [Fabio Gobbato](#)

23.04.2025



Foto: SALTO - A. Odierno

Peter Morello è l'“urbanista” per eccellenza di Bolzano. Difficile trovare una persona che abbia dedicato più tempo a pensare allo sviluppo della

città, a dove costruire le nuove abitazioni, a definire il fabbisogno edilizio, a cercare i luoghi in cui si potrebbero recuperare cubature esistenti. Sodale del compianto Silvano Bassetti, Morello ha lavorato, tra mille altre cose, all'ultimo masterplan della città, ha realizzato il famoso studio sul fabbisogno abitativo che l'ex vicesindaco Luis Walcher ha tenuto nascosto per quasi quattro anni in un cassetto e ha da poco pubblicato per Astat un fondamentale **studio sugli ultimi 50 anni di politiche della casa in Alto Adige**. Una pubblicazione, questa, (nella seconda parte di questa intervista includeremo la presentazione fatta la scorsa settimana in consiglio provinciale) ricca di informazioni e spunti. Due dati su tutti: negli ultimi decenni il consumo di suolo a Bolzano è stato della metà inferiore percentualmente rispetto al resto del territorio provinciale; e 26 case su 100 in Alto Adige negli ultimi 50 anni sono state costruite nel verde agricolo. Come a dire: una villa legittimamente costruita per i figli nei pressi di quella familiare in rapporto alle persone che ci vivono consuma molto più suolo di un condominio per 30 famiglie in città.

SALTO: Morello, è la prima volta che si candida, giusto? Come mai ha deciso di farlo proprio ora?

Peter Morello: Con i tempi che corrono penso che servano voci nuove e vecchie che credono con convinzione nei principi democratici, della pace e della solidarietà, di un rapporto aperto tra i gruppi linguistici e anche con i nuovi arrivati. Negli anni ho avuto molte occasioni di occuparmi dei temi della nostra città, dall'urbanistica alla mobilità, dalla casa alle questioni sociali, sia in termini culturali fondando con Silvano Bassetti nel 1985 la sezione dell'Istituto nazionale di urbanistica (INU) e poi la rivista Atlas, sia con incarichi professionali assieme al mio collega Francesco Sbeti collaborando con il CENSIS alle ricerche preliminari al PUC di Vittorini (1985), costruendo e sviluppando l'Osservatorio casa di Bolzano (2000-2014), elaborando Ferroplan (2000-2004), il Masterplan (2009-2010) e più di recente gli studi sul fabbisogno abitativo. Negli ultimi tre anni ho avuto l'occasione di partecipare attivamente alle tante iniziative di **39100 Bolzano** che sono state una bella occasione per ascoltare tante voci organizzate della nostra città e anche di singole persone con una voglia positiva di migliorarla. Ho conosciuto **Renato Sette**, la sua capacità di organizzare occasioni di confronto e dibattito, di ascoltare gli altri, ma anche di fare sintesi. Mi ha chiesto se potevo dare una mano alla lista di **Restart BZ** e ho accettato con piacere, non certo per ambizioni personali. Ho quindi pensato di poter dare il mio contributo di conoscenze ed esperienze in questa fase che vede il comune partire con l'elaborazione del Programma di sviluppo del territorio e del paesaggio. Si tratta di una pianificazione strategica sul futuro del comune, da sviluppare con un processo partecipativo, che conosco bene per le esperienze che da due anni sto facendo con tanti colleghi in molti comuni della nostra provincia.

C'è un organismo che dovrebbe controllare il rispetto del vincolo, l'Agenzia di Vigilanza sull'Edilizia. I Comuni devono pubblicare questi elenchi degli alloggi convenzionati

Lei ha fatto un esame dettagliato della Riforma abitare 2025. Quali sono le cose che la convincono maggiormente?

Nel complesso darei un giudizio positivo. Tra le novità più interessanti vi è un sostegno diretto per realizzare alloggi a prezzo calmierato da dare in affitto, che dovrebbero essere realizzati da soggetti senza scopo di lucro. La proposta di legge prevede due articoli: uno consente il risanamento di edifici esistenti a questo scopo, l'altro prevede la realizzazione di nuovi interventi. È già pronto un progetto di questo tipo a Bressanone, di cui si è parlato anche sui giornali. Non è facile prevedere che sviluppo possa avere. È interessante perché vuole offrire alloggi in affitto, che è la cosa decisiva, a un prezzo prefissato. Nel caso di Bressanone, il Comune mette a disposizione l'area e la Provincia dovrebbe finanziare in modo consistente. La legge parla di un 55% dei costi di costruzione, quindi direi che è un finanziamento alto. C'è il dubbio se la cosa funzionerà davvero e se le risorse messe a disposizione dalla Provincia siano sufficienti. Su questo però sono meno preoccupato, perché se lo schema funzionasse, ogni anno la Provincia potrebbe integrare le risorse messe a disposizione. Mi pare siano 2,5 milioni il primo anno e poi 5 per i due anni a seguire.

Altre novità positive?

Un altro punto che mi convince è il 100% del convenzionamento per i nuovi alloggi. Quello di "convenzionare" il 60% dell'edilizia privata è un obbligo che c'era già nella precedente legge urbanistica (L.P. 13/97) e confermato dalla nuova legge territorio e paesaggio (L.P. 9/2018). Sostanzialmente si prevede l'obbligo di affittare o vendere un appartamento solo a residenti o a persone che vengono a lavorare in provincia. Se uno compra un alloggio convenzionato ha un anno di tempo per occuparlo. Quando l'alloggio si libera nel corso degli anni si hanno sei mesi per ri-occuparlo. Se si libera o se rimane vuoto è onere del proprietario darne comunicazione al Comune. Entro i termini stabiliti dalla legge il proprietario deve affittare l'alloggio al canone provinciale all'Ipes o a persone indicate dal Comune. Gli alloggi convenzionati sono esentati dal pagamento degli oneri di concessione. Il convenzionamento al 100% per le nuove abitazioni è una misura che ha senso nelle località turistiche, come è già previsto, per limitare lo

sviluppo delle seconde case. Trovo la proposta sostenuta con forza da Kompatscher corretta anche nelle realtà dove c'è un alto fabbisogno abitativo come Bolzano. Nei comuni più periferici, dove addirittura c'è il rischio di spopolamento, vedo la necessità del convenzionamento al 100% meno stringente. Su questo c'è una discussione, in particolare i costruttori chiedono di poter avere una parte di edilizia libera nelle zone nuove, per compensare eventualmente la richiesta dei comuni di realizzare in una parte dell'area alloggi a prezzi calmierati. Oggi, quando viene prevista una nuova zona edilizia sulla quale realizzare una nuova cubatura, il proprietario è obbligato a versare al comune un 30% del plusvalore realizzato nel passaggio dal prezzo agricolo all'area edificabile. In quel caso, invece di dare i soldi, il costruttore potrebbe fornire in compensazione, fatti i conti, aree libere su cui il comune può far costruire questi alloggi oppure addirittura già gli alloggi con i relativi vincoli. Lo stesso vale anche nel caso di aumenti di cubatura e trasformazioni d'uso di zone edilizie esistenti.

Sono previste sanzioni se un proprietario non rispetta le norme sul convenzionamento? Come si fa a sapere quanti sono gli alloggi convenzionati liberi?

Sono previste sanzioni amministrative se la comunicazione non avviene entro 30 giorni dalla scadenza dei termini per l'occupazione/rioccupazione (500 euro) e se l'alloggio convenzionato è occupato da persone non aventi titolo (2,5 l'ammontare del canone di locazione provinciale per il periodo dell'illegittima occupazione). Alcuni accertamenti hanno portato a trovare all'interno turisti o comunque usi dell'abitazione non ammessi. C'è un organismo che dovrebbe controllare il rispetto del vincolo, l'Agenzia di Vigilanza sull'Edilizia (AVE), un ente strumentale della Provincia di Bolzano. I Comuni devono pubblicare questi elenchi degli alloggi convenzionati. C'è un sito non molto conosciuto in cui si possono vedere gli elenchi aggiornati ogni sei mesi.

<https://civis.bz.it/it/temi/alloggi-convenzionati.html>

Non esistono statistiche in merito. Controllando uno a uno sul sito è risultato che alla fine del 2024 a Bolzano ben 500 alloggi su 2.500 alloggi convenzionati non fossero occupati.



The screenshot shows the top navigation bar of the CIVIS website. The logo 'CIVIS.bz.it' is on the left, and 'Deutsch Aiuto myCIVIS' is on the right. Below the logo is the text 'La nuova Rete civica dell'Alto Adige'. The main navigation bar includes 'HOME', 'TEMI', 'SERVIZI', 'NEWS', 'CONTATTI', and 'LOGIN'. A search bar with the text 'Cosa/chi cerchi?' and a 'Trovalo!' button is also present. The breadcrumb trail reads: 'CIVIS > Temi > Amministrazione e finanze > Pubblicazioni istituzionali > Abitazioni convenzionate, riservate ai residenti e a prezzo calmierato'. The article title is 'Abitazioni convenzionate, riservate ai residenti e a prezzo calmierato'. The text below the title discusses provincial laws regarding rental regulations and mentions links for 'ALDINO: Alloggi convenzionati' and 'ANDRIANO: Alloggi convenzionati'. A note states: 'Poco conosciuto: Il sito il cui indirizzo è indicato sopra viene aggiornato ogni sei mesi con gli alloggi convenzionati che si liberano Foto: Screenshot'.

Liberi 500 alloggi convenzionati a Bolzano? Come è possibile, sono vicini alla scadenza del vincolo? Come si può far incontrare domanda e offerta?

Dei 500 alloggi non occupati circa 100 stimiamo abbiano il vincolo scaduto e quindi siano nel mercato libero. Gli alloggi convenzionati oggi hanno un vincolo permanente mentre in passato hanno avuto vincoli di dieci e poi vent'anni. Ma gli alloggi convenzionati vanno occupati per tutto il periodo e quando si toglie il vincolo bisogna essere in grado di documentarlo. Difficile dire perché ce ne sono così tanti liberi. Un motivo può essere che i costruttori li realizzano per la vendita, non sono interessati ad affittarli al canone provinciale e non trovano fra i residenti persone disposte all'acquisto ai prezzi di mercato. Il rispetto del convenzionamento deve essere garantito da controlli efficaci, ma anche da politiche attive che facciano incontrare domanda e offerta, potenziando il ruolo dell'Agenzia sull'edilizia abitativa. Anche per sostenere l'affitto a prezzi accessibili di alloggi privati tenuti vuoti, a fianco di politiche fiscali che favoriscano chi affitta a canone concordato e/o provinciale e penalizzino chi tiene alloggi vuoti, le seconde case e gli Airbnb, proponiamo di costruire un'Agenzia per l'affitto che faccia incontrare domanda e offerta e dia le necessarie garanzie ai proprietari (di pagamento degli affitti, restituzione dell'immobile in buono stato e in tempi certi) e di prezzi accessibili agli inquilini. La riforma prevede un fondo di garanzia a tale scopo. C'è una piccola esperienza a Bolzano organizzata dalla Lega delle Cooperative, che è la Temporary Home, che affitta una cinquantina di appartamenti a lavoratori. Questo tipo di attività di intermediazione può essere svolto da terzi, volendo perfino da agenzie immobiliari. I soggetti garanti potrebbero essere i Comuni o Associazioni di categoria. Per i lavoratori nel settore turistico, la garanzia potrebbe essere l'associazione degli albergatori. O anche l'associazione della proprietà edilizia potrebbe avere un ruolo attivo in questo ambito.

Gli imprenditori e le loro associazioni di categoria dovrebbero contribuire alla realizzazione di alloggi per lavoratori.

Quali altre misure si potrebbero attivare?

Invece di prevedere solo sanzioni si potrebbe fare in modo che gli elenchi degli alloggi convenzionati non occupati venissero resi pubblici, con tanto di nome e cognome e numero di telefono. Perché se lo spirito e la logica è quella di usare tutto quello che c'è già e usarlo il meglio possibile, ovviamente si comincia da dove c'è un obbligo. Tra le altre cose positive della proposta di legge ci sono alcune norme pensate per creare alloggi per lavoratori in alberghi dismessi e in zone a destinazione particolare (stazioni degli impianti di risalita). È una misura positiva perché alleggerisce il mercato della prima casa nelle zone turistiche. Al tavolo dell'AFI/IPL, che ha discusso della riforma, si è sostenuto che un approccio simile potrebbe essere esteso anche in altri ambiti (case albergo per lavoratori qualificati nel settore sanitario o sociale, studentati, ...), visti i problemi causati dal costo degli alloggi per il reperimento della manodopera. Se i promotori sono gli imprenditori c'è il rischio di un rapporto di eccessiva dipendenza tra datori di lavoro e dipendenti. Ci sono esperienze positive nel settore pubblico come le abitazioni per infermieri nei pressi dell'Ospedale di Bolzano e le case albergo per lavoratori gestite dall'Ipes. Queste case albergo gestite dal "pubblico" sono comunque la soluzione migliore anche per i lavoratori del privato. Gli imprenditori e le loro associazioni di categoria dovrebbero a loro volta contribuire alla loro realizzazione.

La seconda parte

Nella prima parte di questa lunga intervista Peter Morello analizza soprattutto gli aspetti positivi della proposta di legge sull'"abitare". Nella seconda parte, che pubblicheremo domani, oltre ad evidenziare gli aspetti negativi della normativa che andrà presto in consiglio provinciale l'urbanista spiegherà perché a suo dire si potrebbero già oggi costruire centinaia di alloggi nell'areale ferroviario.

ATTENZIONE!

La diversità di opinioni è in pericolo!

Se venissero accettati i requisiti per i contributi ai media, non potresti vedere i commenti senza registrazione.

[Ecco perchè](#)

Effetua **login** per aggiungere un commento!