

## Riforma Abitare 2025

# L'IPL sulla Riforma Abitare: nove proposte e un interrogativo

Attraverso un gruppo di lavoro che ha visto anche la partecipazione di diversi esperti del settore, da marzo a maggio l'IPL ha analizzato e discusso approfonditamente il disegno di legge della Riforma Abitare 2025. Al termine degli incontri, l'Istituto ha quindi tradotto quanto emerso in nove suggerimenti concreti e in un quesito aperto. “Consideriamo le proposte e il documento elaborato un contributo costruttivo alla discussione che si terrà prossimamente in Consiglio provinciale. Il nostro auspicio è che gli alloggi in Alto Adige tornino presto a essere economicamente accessibili anche a chi guadagna stipendi normali”.

### **#1: Più soldi per l'edilizia abitativa di utilità sociale: creiamo un vero punto di svolta!**

La promozione della costruzione di nuovi alloggi in affitto da parte di organizzazioni senza scopo di lucro è un passo giusto e importante, ma con i fondi previsti nel disegno di legge rimane inefficace. Con soli 5 milioni di euro all'anno, non è infatti possibile sbloccare il potenziale dell'edilizia abitativa di utilità sociale. L'IPL prende atto che gli importi attualmente previsti derivano dalla necessità di rispettare il bilancio preventivo 2025-2027, ma per affermare questo “terzo pilastro” del mercato immobiliare come vero e proprio punto di svolta è necessario aumentare in modo significativo i fondi; in caso contrario, il tutto rimarrà solo una promessa vuota. Un provvedimento credibile richiederebbe inoltre che la Provincia e i comuni, analogamente a quanto accade in Austria, non si limitassero a fornire sovvenzioni, bensì agissero essi stessi come promotori di progetti di edilizia sociale.

### **#2: Ristrutturare e densificare prima di costruire**

La promozione della ristrutturazione e della densificazione dell'edilizia esistente è da accogliere con favore, poiché contribuisce in modo significativo alla riduzione del consumo di suolo e di risorse. Tuttavia, gli incentivi per queste misure devono essere nettamente superiori a quelli per le nuove costruzioni. Un aumento del 50% degli incentivi per ristrutturazioni e ampliamenti e del 25% per le nuove costruzioni a più piani potrebbe essere una misura di orientamento più efficace. Il principio guida: se si vuole promuovere la proprietà, allora bisogna farlo principalmente per la costruzione nell'esistente e per la realizzazione di nuovi edifici a più piani. L'edilizia e la ristrutturazione sostenibili devono essere ulteriormente premiate!

### #3: Fondo di riutilizzo: attivare gli immobili sfitti per ottenere spazi abitativi sostenibili

Abolire il fondo di riutilizzo senza proporre un'alternativa sarebbe un grave errore: proprio ora sono infatti necessarie misure mirate per ridurre gli immobili sfitti e ridare vita ai centri urbani. Attivando e adeguando il fondo, i gestori degli immobili sfitti (sul modello dei "Kümmerer" austriaci) dovrebbero essere dotati delle risorse necessarie per fornire consulenza ai proprietari, promuovere la ristrutturazione e rendere nuovamente disponibili gli spazi abitativi inutilizzati. Invece di lasciare che spazi abitativi preziosi vadano in rovina, dobbiamo finalmente riuscire a utilizzarli in modo sensato!

### #4: Tutele per i locatori, vantaggi per i locatori

Il fondo di garanzia per i locatori non deve diventare un fattore di aumento dei prezzi! È necessario dissipare il timore che i costi sostenuti dai proprietari di immobili per l'adesione al fondo di garanzia comportino un aumento degli affitti. Occorrono quindi regole chiare: solo chi affitta a condizioni eque e trasparenti avrà diritto alle prestazioni del fondo. In questo modo si garantisce non solo la sicurezza dei locatori, ma anche un effettivo alleggerimento degli oneri a carico degli inquilini. Per raggiungere questo obiettivo, si dovrebbe inoltre valutare se un organismo di mediazione indipendente (sul modello di "Sicher Vermieten" nel Vorarlberg o della "Fondazione Housing Center Parma") non sia un modello più indicato per ridurre il numero di alloggi sfitti e, al tempo, portare a un giusto equilibrio tra gli interessi dei locatori e quelli degli inquilini.

### #5: 100% del nuovo spazio abitativo per i residenti: regole chiare, non scappatoie

Il completo convenzionamento delle nuove zone di costruzione residenziali è essenziale per porre fine alla speculazione e garantire uno spazio abitativo agli abitanti del luogo. Troppo spesso, negli ultimi anni, sono infatti stati costruiti nuovi edifici e fatti ampliamenti e ristrutturazioni senza soddisfare alcun tipo di domanda, oppure gli appartamenti sono stati visti come proprietà di investimento o per le vacanze piuttosto che come centro di vita per gli abitanti del luogo. Una normativa che stabilisce tassativamente il 100% fin dall'inizio garantisce chiarezza e previene scappatoie. Se necessario, è possibile apportare modifiche dopo una fase di valutazione di 5 anni. Il principio: una legge rigida, e non piena di falle, sin dall'inizio!

### #6: Accesso più facile agli alloggi per i residenti, ma non a tutti i costi!

La sburocratizzazione dell'accesso agli alloggi per i residenti è necessaria, ma non a spese della giustizia sociale! Le persone che già possiedono un'abitazione adeguata a breve distanza dal luogo di lavoro non dovrebbero avere accesso a un alloggio convenzionato aggiuntivo, altrimenti lo sottrarranno a chi ne ha effettivamente bisogno!

## #7: Controlli efficaci contro gli abusi, ma con soluzioni reali!

L'inasprimento dei controlli contro l'abuso del vincolo sociale e del convenzionamento è un passo importante, ma da solo non crea automaticamente un'offerta aggiuntiva. Gli appartamenti non occupati devono infatti essere rimessi sul mercato più rapidamente: invece di ostacoli burocratici, abbiamo bisogno di una piattaforma online o di agenzie specializzate che mettano in contatto efficacemente domanda e offerta. Anche le organizzazioni non profit potrebbero essere maggiormente coinvolte.

## #8: Organizzazione del diritto di prelazione dell'IPES in modo equo e basato sulle necessità

Il diritto di prelazione dell'IPES sugli appartamenti a prezzo calmierato nei comuni con carenza di alloggi deve mirare a raggiungere un equilibrio socialmente giusto tra alloggi sociali e alloggi per la classe media. È inaccettabile che in città come Bolzano molte famiglie siano in attesa di un alloggio sociale mentre il ceto medio viene automaticamente favorito. Gli alloggi devono essere distribuiti in base al bisogno, in modo che le famiglie più deboli non ne rimangano escluse, e allo stesso tempo si deve lavorare per un sano mix sociale.

## #9: La “Legge sul fienile” deve essere eliminata: la tutela del paesaggio al posto dell'espansione urbana

La “Legge sul fienile” inserita dalla seconda Commissione legislativa rischia di trasformare una legge con buone intenzioni in una controproducente, in quanto è diametralmente opposta agli obiettivi della legge “Territorio e paesaggio”: invece di definire chiari confini di insediamento, proteggere il paesaggio ed evitare un'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, apre infatti la strada all'espansione urbana e crea nuovi incentivi alla speculazione. Se inoltre si pensa che il suo contributo all'edilizia residenziale a prezzi accessibili è più che discutibile, va da sé che questo provvedimento dovrebbe semplicemente cancellato, senza essere sostituito o reintrodotta “indirettamente”.

## #?: Gli alloggi per dipendenti sono una chiave per alleggerire il mercato immobiliare nelle aree altamente turistiche?

Nelle aree a forte vocazione turistica, gli alloggi per i dipendenti possono alleggerire la pressione sul mercato (convenzionato) della prima casa a favore della popolazione locale. È tuttavia necessario esaminare ulteriori opzioni per portare le imprese alberghiere e di ristorazione a ospitare con più frequenza i dipendenti all'interno delle proprie strutture. L'espansione della capacità ricettiva deve andare di pari passo con la creazione di ulteriori alloggi per i dipendenti, preferibilmente in edifici già esistenti. Resta da esaminare in dettaglio se questo modello di alloggio temporaneo possa essere adatto anche ad altri settori con carenza di manodopera, tenendo conto dell'impatto sociale sui lavoratori. Attenzione, però: con gli “alloggi per i dipendenti”, il legislatore sta creando una nuova categoria di alloggi difficile da definire e le cui implicazioni in termini di politica abitativa, del lavoro e sociale devono essere esaminate più a fondo.

*Da marzo a maggio 2025, l'IPL ha organizzato un tavolo di lavoro sulla Riforma Abitare 2025 a cui hanno partecipato rappresentanti sindacali, delle associazioni cooperative, del Centro Casa-Mieterschutz, di Arche KVV, di Piattaforma per il Rurale e numerosi altri esperti. In questa sede è stato analizzato, discusso e valutato congiuntamente il disegno di legge della Giunta provinciale.*

*La relazione finale del tavolo di lavoro sulla riforma abitativa del 2025 è disponibile sul sito web dell'Istituto al seguente indirizzo: <https://bit.ly/43RKWvp>.*

*Per ulteriori informazioni ci si può rivolgere al ricercatore IPL Michael Paler (T. 0471 41 88 32, [michael.paler@afi-ipl.org](mailto:michael.paler@afi-ipl.org)).*