



Report finale

Tavolo di lavoro

Riforma Abitare 2025

1 Obiettivo del tavolo di lavoro

Il tavolo di lavoro sulla riforma abitativa 2025 è stato attivato nel marzo 2025 su iniziativa degli organi dell'IPL | Istituto Promozione Lavoratori, dopo che il 28 febbraio 2025 la Giunta Provinciale dell'Alto Adige aveva presentato il disegno di legge 41/25-XVII (“Riforma abitativa 2025”). Sono stati invitati rappresentanti dei sindacati, delle associazioni cooperative, del Centro Casa-Mieterschutz, dell'Arche KVV, della Piattaforma per il rurale e numerosi altri esperti che negli ultimi anni si sono occupati di tematiche relative alla politica edilizia altoatesina. Gli incontri del tavolo di lavoro si sono svolti tra marzo e maggio 2025, sia in presenza che online (una panoramica degli incontri e dei partecipanti è allegata al presente documento). Gli incontri sono stati coordinati, moderati e documentati dai collaboratori dell'IPL | Istituto Promozione Lavoratori.

L'obiettivo primario del tavolo di lavoro era quello di analizzare, discutere e valutare congiuntamente il disegno di legge presentato dalla Giunta provinciale. A tal fine, sono state esaminate criticamente le misure più significative del disegno di legge, valutandone pro e contro. Per numerose misure sono state raccolte anche proposte per integrazioni e/o modifiche.

Le conclusioni principali delle discussioni sono riassunte nella presente relazione.

2 Osservazioni generali sul disegno di legge

La domanda centrale che emerge dagli obiettivi del tavolo di lavoro è la seguente: **il disegno di legge “Riforma Abitare 2025” è in grado di affrontare in modo rapido ed efficace l'attuale emergenza abitativa?**

In generale si può affermare che il disegno di legge presentato corregge alcuni punti deboli della legislazione precedente, ma non rappresenta **un cambiamento di paradigma sostanziale. Manca un chiaro filo conduttore**, un obiettivo centrale da cui derivare misure efficaci. Inoltre, non è stato **possibile rilevare in modo completo il reale fabbisogno di alloggi** e definire obiettivi di riforma chiari sulla base di tale dato. Senza un'analisi approfondita, non è infatti chiaro:

- Quanti alloggi sono necessari e in quali comuni?
- Che tipo di alloggi sono necessari (in affitto o in proprietà)?
- Per quali gruppi target è necessario creare alloggi (famiglie, single, lavoratori, anziani)?
- In che misura le autorità pubbliche devono intervenire con un quadro normativo chiaro o con un intervento diretto sul mercato? Oppure si intende lasciare la soluzione del problema abitativo al settore privato?

Un'indagine di questo tipo creerebbe la base per obiettivi di riforma precisi che potrebbero essere attuati efficacemente attraverso misure ad hoc. Sulla base di linee guida chiaramente definite sarebbe inoltre possibile valutare l'efficacia delle misure e, se necessario, apportare modifiche. Infine, un'analisi approfondita delle esigenze consentirebbe anche una distribuzione **mirata e adeguata delle risorse finanziarie** disponibili.

Un problema rilevante, che riguarda in modo particolare – ma non esclusivo – il capoluogo di provincia, è la **scarsa disponibilità di aree edificabili**. I comuni, nell’ambito del Programma di sviluppo comunale, devono effettuare una rilevazione del fabbisogno abitativo, degli edifici sfitti e delle aree urbanizzate inutilizzate o dismesse, nonché definire obiettivi per soddisfare il fabbisogno abitativo, corredati anche da un cronoprogramma per la loro attuazione (L.P. 9/2018, art. 51). In questo contesto, occorre garantire che i comuni prevedano un numero sufficiente di aree destinate a nuove costruzioni o al recupero edilizio – dando però priorità, per ragioni ecologiche, al recupero e alla riattivazione degli immobili esistenti. A tale processo dovrebbero essere maggiormente coinvolti anche gli enti costruttori senza scopo di lucro e le cooperative edilizie, come già previsto dalla L.P. 9/2018 per l’elaborazione dei Programmi di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (art. 51, comma 2: “I comuni elaborano il programma di sviluppo in un procedimento pubblico che garantisca la partecipazione dei cittadini e delle cittadine, delle associazioni e dei gruppi di interessi.”). In questo modo si potrebbe promuovere **l’iniziativa delle organizzazioni senza scopo di lucro**, permettendo loro di **individuare aree esistenti o edificabili da risanare, recuperare o destinare all’edilizia agevolata**.

A parte alcune eccezioni, come la limitazione degli affitti a breve termine, il progetto si concentra principalmente sugli **adeguamenti delle misure esistenti**. Sebbene sia comprensibile il continuo forte **sostegno alla proprietà abitativa**, questo non dovrebbe tuttavia essere **la priorità assoluta**: alla luce dell’aumento dei prezzi degli immobili, della diminuzione delle risorse finanziarie della classe media e dei cambiamenti demografici e sociali, bisognerebbe infatti pensare di rendere nuovamente centrale il tema degli **alloggi in affitto a prezzi accessibili**. Misure efficaci a breve termine come la costruzione di alloggi in locazione a scopo di pubblica utilità, il diritto di prelazione per l’Istituto per l’edilizia sociale (IPES) per gli alloggi a prezzi vincolati, l’affitto di alloggi convenzionati inutilizzati da parte dell’IPES stesso e una regolamentazione più rigorosa degli affitti a breve termine sono approcci corretti, ma **non sono ancora sufficienti** nella forma attuale.

Un altro problema è la **scarsa trasparenza del disegno di legge**. La struttura fortemente frammentata, che si ripercuote su sei leggi esistenti, rende l’analisi e la valutazione molto difficili. Per garantire la vicinanza ai cittadini e la partecipazione, sarebbe necessaria l’elaborazione di un testo che evidenzii più chiaramente le modifiche o le aggiunte approntate ai testi originali (per esempio confrontando direttamente i passaggi originali con i nuovi).

Di fatto, il disegno di legge fa spesso riferimento a **delibere** della Giunta provinciale altoatesina. Se da un lato queste consentono una **reazione flessibile e tempestiva** al variare delle condizioni, in alcuni punti manca tuttavia **il fondamento giuridico e pianificatorio**. Inoltre, tali delibere non vengono discusse nel Consiglio provinciale altoatesino o in commissioni consultive, il che elimina in gran parte la possibilità di partecipazione democratica e di correzione. Sarebbe quindi necessario cercare un **equilibrio tra regolamentazione legale, decreti attuativi e delibere**: i principi e gli obiettivi fondamentali dovrebbero essere sanciti dalla legge, mentre gli adeguamenti a circostanze specifiche o nuove potrebbero essere effettuati tramite delibere. In particolare, l’assegnazione dei fondi a uno scopo specifico (per esempio per le entrate derivanti dall’attività di controllo) potrebbe e dovrebbe essere sancita nella legge. In linea di principio, è preferibile ricorrere a regolamenti piuttosto che a delibere attuative, poiché offrono una maggiore sicurezza in termini di pianificazione.

3 Suggerimenti sulle singole misure

3.1 Edilizia abitativa di utilità sociale

L'estensione del **sostegno alla costruzione di nuovi alloggi in locazione a scopo di pubblica utilità è un passo importante nella giusta direzione**. Altrettanto positiva è la **possibilità di costruire alloggi in locazione attraverso un diritto di superficie**, che può essere concesso da enti pubblici e da proprietari privati, e di ricevere finanziamenti a tale scopo. Tuttavia, non è del tutto chiaro il motivo per cui un diritto di superficie concesso da proprietari privati dovrebbe essere necessario per 20 anni oltre la durata del previsto vincolo di 30 anni (art. 8). L'**allineamento alla durata del vincolo**, come previsto anche nel caso di concessione del diritto di superficie da parte di un ente pubblico, dovrebbe essere sufficiente ai fini della legge. Ciò potrebbe fornire un ulteriore incentivo ai proprietari di terreni o immobili privati ad accordare il diritto di superficie a società senza scopo di lucro, ampliando così l'offerta di terreni disponibili.

Se l'edilizia residenziale senza scopo di lucro deve effettivamente fungere da “terzo pilastro” del mercato immobiliare e creare diverse centinaia di appartamenti in affitto nei prossimi anni, i fondi **attualmente previsti non sono sufficienti**. Gli importi attualmente previsti (2,5 milioni di euro per il 2025 e 5 milioni di euro per il 2026 e il 2027) sono decisamente troppo bassi. Supponendo che i costi di finanziamento siano compresi tra 80.000 e 100.000 euro per appartamento, si potrebbero finanziare solo circa 50 unità abitative all'anno. **Per ottenere un effetto tangibile, i fondi dovrebbero quindi essere aumentati** in modo significativo.

Inoltre, gli enti edilizi di utilità pubblica potrebbero avere la possibilità di affittare appartamenti a organizzazioni o enti che forniscono servizi pubblici, mettendoli poi a disposizione dei loro dipendenti. Ciò riguarda, per esempio, le case di riposo, le comunità distrettuali o l'azienda sanitaria, le quali hanno sempre più bisogno di alloggi per i propri dipendenti. Già ora ci sono richieste in tal senso ai promotori immobiliari senza scopo di lucro. I rappresentanti sindacali osservano però che le “case temporanee” di questo tipo potrebbero anche comportare il rischio di una crescente dipendenza dal rispettivo datore di lavoro. Un affitto a prezzo ridotto a categorie professionali con redditi elevati (per esempio i medici) apparirebbe scorretto in termini di giustizia sociale, ma d'altro canto darebbe la possibilità di attrarre e trattenere personale qualificato di cui c'è urgente bisogno e che offrirebbe servizi indispensabili alla società. La proposta deve essere ancora approfondita.

Un'integrazione utile sarebbe anche la **promozione dell'acquisto di terreni da parte di società senza scopo di lucro** al fine di recuperare o costruire alloggi in regime di edilizia abitativa agevolata. Tale incentivo è previsto dall'articolo 87, comma 11, della legge provinciale 13/1998 (fino al 50% dei costi di costruzione previsti dalla legge), ma con la delibera n. 372 del 14 marzo 2011 è stato concesso solo ai comuni. Sarebbe necessario rivedere la suddetta delibera per consentire **alle cooperative/società senza scopo di lucro di accedere agli incentivi per l'acquisto di terreni destinati all'edilizia residenziale agevolata**.

Un'estensione alle società senza scopo di lucro, infatti, offrirebbe soprattutto alle cooperative edilizie un margine di manovra notevolmente maggiore nella ricerca di terreni idonei per avviare e realizzare autonomamente progetti di edilizia agevolata (senza dover attendere l'iniziativa dei comuni che mettono a disposizione terreni edificabili agevolati). Le cooperative o le società senza scopo di lucro acquisterebbero i terreni previa valutazione dell'adeguatezza del prezzo di acquisto da parte dell'Ufficio provinciale per la stima dei beni immobili (cfr. art. 34/bis del regolamento di attuazione), con la Provincia che potrebbe poi contribuire con una quota compresa tra il 50% e l'80% del costo di costruzione della cubatura ammissibile sull'area. Successivamente, su questi terreni verrebbero registrati i vincoli dell'edilizia residenziale agevolata.

Excursus: le persone giuridiche come membri delle cooperative edilizie?

A livello regionale (indipendentemente dall'attuale disegno di legge, ma attualmente in discussione presso la Commissione regionale per le cooperative, dovrebbe essere **introdotta una normativa che consenta alle cooperative di accettare come membri anche persone giuridiche (società, fondazioni, enti pubblici...)**). Ciò consentirebbe loro di rafforzare la propria base finanziaria e amministrativa, il che sarebbe particolarmente importante per progetti a lungo termine come l'edilizia residenziale sociale. Una tale regolamentazione potrebbe contribuire a consolidare il ruolo delle cooperative come attori centrali nella costruzione e nella gestione di alloggi in locazione. Anche questa proposta dovrebbe essere analizzata e valutata in dettaglio.

3.2 Convenzionamento: 100% degli alloggi per i residenti

Il convenzionamento al 100% su tutte le costruzioni a scopo residenziale (nuova costruzione e conversione di costruzioni esistenti, ampliamento di costruzioni esistenti di oltre il 20%, aumento del numero di appartamenti attraverso il recupero) **è fondamentale positiva**, in quanto contribuisce a prevenire la speculazione e a evitare la perdita di spazio abitativo a favore del mercato delle seconde case.

Il convenzionamento al 100% è già in vigore per 25 comuni e 26 frazioni con una percentuale di seconde case superiore al 10%. Un'eventuale estensione all'intero territorio insediativo è oggetto di un acceso dibattito anche nell'ambito del tavolo di lavoro IPL.

Un convenzionamento universale del 100% avrebbe il vantaggio di creare una regolamentazione uniforme per l'intera provincia e di fornire un chiaro impegno verso l'obiettivo politico: in futuro, gli alloggi devono essere costruiti esclusivamente per soddisfare il fabbisogno abitativo dei residenti.

L'Alto Adige non ha bisogno di altre seconde case o di immobili a fini speculativi, soprattutto in considerazione del fatto che le aree edificabili sono comunque scarse e che, per motivi ecologici e di tutela del paesaggio, dovrebbero essere impermeabilizzate il meno possibile. Gran parte del patrimonio abitativo non è convenzionato e, inoltre, entro il 2027 il vincolo verrà meno per numerosi immobili, ampliando ulteriormente l'offerta di cubatura abitativa "libera". Invece di creare nuove seconde case, la domanda dovrebbe spostarsi sugli immobili esistenti, in modo che gli investimenti vadano verso la ristrutturazione e il recupero "intelligente" delle strutture già esistenti.

In linea di principio, non ci si aspetta da tale misura un ulteriore aumento dei prezzi delle abitazioni (un caso particolare potrebbe essere il comune di Bolzano, con una percentuale molto bassa di seconde case: poiché le differenze di prezzo tra il mercato immobiliare convenzionato e quello libero sono molto ridotte, l'alloggio potrebbe diventare un po' più costoso. D'altra parte, va notato che a Bolzano gli appartamenti di nuova costruzione “liberi” vengono già acquistati come oggetti di speculazione).

Invece di aprire fin dall'inizio scappatoie che annacquerebbero l'obiettivo originale, eventuali eccezioni o adeguamenti potrebbero essere aggiunti in modo mirato in un secondo momento. Un primo allentamento della regolamentazione per gli alloggi con prezzi vincolati sembra essere già stato deciso. È difficile stimare in che misura ci si possa aspettare ulteriori riduzioni di prezzo per gli alloggi con prezzi vincolati e questo sarà probabilmente oggetto di accordi tra il comune e i costruttori. Sarebbe un peccato se non venisse introdotta una regolamentazione generale e vincolante in materia.

La maggioranza dei partecipanti, tra cui tutti i rappresentanti sindacali, sostengono il convenzionamento al 100% senza restrizioni.

Nell'ambito della discussione sull'obbligo di convenzionamento al 100%, vengono esaminati anche scenari per possibili eccezioni. L'attenzione si concentra in particolare sulle aree **svantaggiate e sui comuni a rischio di emigrazione**, per le quali si potrebbero prendere in considerazione approcci differenziati per contrastare gli effetti negativi. Si potrebbe per esempio prendere in considerazione **un alleggerimento dell'obbligo di convenzionamento fino a una determinata soglia di seconde case**: ciò potrebbe consentire un moderato aumento delle seconde case nelle aree strutturalmente deboli.

Nelle zone a rischio di emigrazione, la possibilità di una più facile acquisizione della proprietà per la generazione successiva (per esempio, la costruzione di un appartamento per i discendenti che studiano all'estero) potrebbe costituire un incentivo a tornare nel comune di origine dopo aver completato la formazione. D'altra parte, nella maggior parte dei casi ciò dovrebbe essere possibile anche attraverso la costruzione di alloggi convenzionati.

È fondamentale sottolineare che le **eccezioni all'obbligo di convenzionamento dovrebbero essere strettamente limitate a poche aree strutturalmente deboli e chiaramente definite**. Un'estensione a comuni con carenza di alloggi, alta densità urbanistica o uso turistico intensivo sarebbe controproducente e comprometterebbe gli obiettivi della convenzione. Se (per motivi politici) fosse necessario derogare, caso per caso, al convenzionamento al 100%, si potrebbe **coprire la quota libera con contributi più elevati ai costi di costruzione** al fine, per esempio, di finanziare l'edilizia sociale e la costruzione di appartamenti in affitto a prezzi accessibili, o magari per promuovere la riattivazione degli alloggi sfitti.

3.3 Semplificazione dell'accesso agli alloggi per i residenti

L'allentamento dei criteri di accesso può facilitare l'accesso al mercato immobiliare per i residenti, ma allo stesso tempo comporta il rischio di minare la giustizia sociale: **le persone che già possiedono un appartamento adeguato in una posizione facilmente raggiungibile dal luogo di lavoro non dovrebbero avere accesso aggiuntivo agli alloggi convenzionati**, poiché altrimenti questi ultimi sarebbero

limitati per coloro che ne hanno effettivamente bisogno. Il convenzionamento dovrebbe avere principalmente lo scopo di fornire **abitazioni per la copertura del fabbisogno primario** alla popolazione residente. L'occupazione di appartamenti convenzionati come seconde case per motivi di lavoro è in parte comprensibile, ma dovrebbe essere limitata in questo senso.

La cancellazione dell'art. 39, comma 2, nella LG 9/2022 è oggetto di controversie. Non è chiaro perché l'occupazione di un appartamento convenzionato con la proprietà contestuale di un appartamento adeguato e raggiungibile dovrebbe essere possibile senza vincoli (come previsto nella LP 9/2018).

D'altra parte, una semplificazione dei criteri potrebbe contribuire a facilitare i controlli (attraverso il semplice ricorso alla notifica di residenza) e garantire che l'assegnazione avvenga in modo equo e trasparente.

Tuttavia, una verifica concreta della residenza effettiva (al di là di una semplice consultazione del registro anagrafico) rimane difficile e dispendiosa.

3.4 Proroga del vincolo sociale

Il prolungamento del vincolo sociale è valutato positivamente da tutti i partecipanti, poiché limita la speculazione sugli alloggi sovvenzionati con fondi pubblici.

Si discute anche della proposta di un vincolo sociale “permanente”: gli alloggi sovvenzionati con fondi pubblici non dovrebbero perdere automaticamente la loro funzione sociale dopo un certo periodo di tempo; inoltre, alla scadenza del vincolo sociale, questi alloggi potrebbero essere venduti alle stesse condizioni (e agli stessi prezzi) degli alloggi convenzionati (non sovvenzionati).

Arche KVV è favorevole al vincolo sociale di 30 anni, poiché alla sua scadenza entra in vigore la convenzione, la quale è a sua volta atta a impedire la speculazione immobiliare. Il vincolo sociale a tempo indeterminato sarebbe invece molto più difficile da applicare dal punto di vista politico.

Si parla poi anche della possibilità di una cancellazione anticipata del vincolo sociale. In questo caso, le somme di riscatto dovrebbero essere fissate a un livello abbastanza alto (almeno in base al controvalore del contributo di finanziamento iniziale rispetto al prezzo di acquisto dell'epoca) per evitare la speculazione. Anche i periodi entro i quali è possibile cancellare il vincolo dell'appartamento dovrebbero essere discussi in modo più approfondito. L'attuale disegno di legge consente in qualsiasi momento la rinuncia all'agevolazione ai sensi dell'art. 7: nel primo decennio di vincolo sono da restituire il contributo ricevuto e i relativi interessi, nel secondo decennio di vincolo il 65% del contributo più gli interessi (nei primi 5 anni) o il 40% del contributo di finanziamento più interessi (nei secondi 5 anni); nella LP 13/1998, nel primo decennio di vincolo deve essere restituito l'intero importo senza interessi, nel secondo decennio il 10% del contributo per ogni anno mancante fino alla fine del vincolo sociale).

Questa misura contribuirebbe a lungo termine alla stabilizzazione del patrimonio abitativo accessibile e **impedirebbe che gli alloggi sovvenzionati vengano immessi troppo presto sul libero mercato.**

3.5 Controlli contro l'abuso del vincolo sociale e del convenzionamento

I comuni effettuano già indagini semestrali da cui è possibile rilevare quali alloggi convenzionati non sono occupati. **Questi elenchi dovrebbero essere integrati in futuro con la data di scadenza del convenzionamento, al fine di consentire una migliore pianificazione della futura situazione abitativa.**

Gli elenchi dei comuni, aggiornati semestralmente, contengono centinaia di appartamenti convenzionati che risultano non occupati; **sarebbe quindi urgente verificare se si tratta semplicemente di carenze nella raccolta dei dati da parte dei comuni** (che dovrebbero essere corrette e sanzionate dall'Agenzia per l'edilizia abitativa ai sensi dell'art. 39 comma 9 della legge provinciale 9/2022) **o se si tratta effettivamente di appartamenti non occupati.** In quest'ultimo caso, l'IPES potrebbe già affittare questi appartamenti al canone di locazione provinciale (art. 39, comma 4-bis della legge provinciale 9/2022), ma ciò per vari motivi non ha molto senso, in quanto la gestione di appartamenti in affitto sparsi su tutto il territorio metterebbe l'Istituto di fronte a sfide troppo grandi. In alternativa i comuni potrebbero indicare persone che potrebbero affittare questi appartamenti al canone di locazione provinciale, regolando la procedura di designazione attraverso un'ordinanza comunale. Finora, evidentemente, nessuna di questa possibilità è stata attuata in modo soddisfacente.

Sono quindi necessarie **misure aggiuntive per far incontrare l'offerta disponibile e la domanda esistente.** Si potrebbe pensare alla creazione di una piattaforma online, di un'agenzia di intermediazione specializzata o di un maggiore coinvolgimento delle organizzazioni senza scopo di lucro, poiché i comuni si sono dimostrati poco efficaci in questo senso. Idealmente, questa struttura di intermediazione dovrebbe essere ancorata a un livello sovracomunale, per esempio a livello distrettuale, poiché spesso il fabbisogno abitativo di molte persone può essere soddisfatto in modo ragionevole anche nei comuni vicini. Sarebbe importante che questa o queste agenzie di intermediazione da creare fossero dotate di risorse umane e finanziarie sufficienti.

Inoltre, si dovrebbe verificare se i proventi **delle sanzioni inflitte potrebbero essere utilizzati per uno scopo specifico**, per esempio per aumentare il fondo di riutilizzo o il fondo di garanzia per gli affittuari, o per finanziare le suddette agenzie o piattaforme di intermediazione.

3.6 Alloggi per dipendenti in strutture ricettive “chiuse” o zone a destinazione particolare

Questa misura non deve essere sottovalutata, poiché contribuisce effettivamente ad alleggerire il mercato delle prime case nelle zone a forte presenza turistica. In questi comuni c'è una domanda particolarmente elevata di alloggi per il personale che lavora nel settore turistico e, attualmente, una parte significativa degli appartamenti in affitto disponibili (soprattutto di appartamenti convenzionati) è occupata da lavoratori del settore alberghiero e della ristorazione non residenti in zona. Per fare un esempio, secondo una stima dell'Ufficio Osservazione mercato del lavoro, nel 2023 in Val Gardena si parlava di quasi 2.000 lavoratori.

La possibilità di costruire alloggi riservati ai dipendenti potrebbe dunque rendere questi spazi abitativi convenzionati nuovamente disponibili per la popolazione locale. **La misura dovrebbe pertanto essere ulteriormente ampliata**, anche alla luce del fatto che gli alloggi per i dipendenti sono spesso utilizzati solo stagionalmente e non devono inoltre soddisfare gli stessi requisiti strutturali e infrastrutturali delle abitazioni primarie “regolari”. Il disegno di legge compie qui i primi passi, che dovrebbero essere ulteriormente sviluppati.

Contro questa proposta si può obiettare che, con la possibilità prevista nel disegno di legge di costruire alloggi per il personale in strutture ricettive abbandonate **senza modificarne la destinazione d'uso**, i comuni perdono entrate dovute al plusvalore di pianificazione (cfr. LG 9/2018 art. 19) che dovrebbe andare a carico delle strutture ricettive. In questo caso, la legge dovrebbe definire con maggiore precisione le caratteristiche che gli appartamenti per i dipendenti possono avere e come differenziarli dagli appartamenti “normali” (chi può viverci? Solo i dipendenti o anche le loro famiglie? Per quale periodo di tempo? A quali condizioni?).

In linea di principio, dovrebbero essere esaminate anche altre possibilità per incoraggiare gli hotel a ospitare nuovamente i propri dipendenti all'interno delle proprie strutture. **L'aumento della capacità ricettiva per i turisti deve essere infatti necessariamente accompagnato dalla creazione di ulteriori alloggi per i dipendenti**; lo stesso vale se, a causa di un aumento della qualità, diventa necessario avere più personale. In questo caso, sarebbe importante garantire che gli alloggi per i dipendenti siano realizzati (prevalentemente) in **edifici sfitti** o esistenti, senza indurre un nuovo consumo di suolo. Questo obiettivo potrebbe eventualmente essere raggiunto anche attraverso un **sostegno alla costruzione** di alloggi per i dipendenti in edifici sfitti. Un approccio simile (attraverso contributi) potrebbe poi essere perseguito anche in altri ambiti (alloggi per i dipendenti di aziende industriali e artigianali o alloggi per studenti e dipendenti dell'università), anche perché in futuro sarà sempre più di fondamentale importanza in particolare **nei settori con carenza di lavoratori qualificati**.

Questo aspetto deve essere approfondito: è necessario elaborare concrete proposte su come soddisfare a lungo termine e in modo adeguato la crescente domanda di alloggi per i dipendenti, tenendo conto delle loro esigenze. Occorre valutare i vantaggi di questa nuova categoria abitativa degli “alloggi per dipendenti” (solo per soggiorni temporanei, legati a un posto di lavoro, anche al di fuori dei confini dell'agglomerato urbano/delle zone residenziali) e i problemi che potrebbero derivarne (diritto di soggiorno solo per la durata del contratto di lavoro, solo per i classici “lavoratori ospiti”, nessuna partecipazione alla vita sociale).

3.7 Misure atte a contenere la locazione a breve termine

Questo aspetto è stato trattato solo marginalmente nella discussione, soprattutto in quanto rimane il dubbio su quanto saranno efficaci e se saranno sufficienti a reintrodurre effettivamente gli alloggi liberati nel mercato regolare degli affitti. Ciò dipende anche dall'efficacia di altre misure, in particolare dal **fondo di garanzia per i locatori** e **dall'estensione dell'attività di controllo** (si vedano a questo proposito i relativi suggerimenti di miglioramento).

Le misure previste dal disegno di legge (attività solo presso il domicilio della persona/sede legale dell'impresa; iscrizione nel registro delle imprese; prova della qualifica professionale) si applicano, ai sensi dell'articolo 51 (norma transitoria), solo alle imprese che hanno notificato la propria attività dopo il 16 agosto 2022. È inoltre previsto un periodo di adeguamento di 2 anni. Queste misure hanno quindi principalmente carattere preventivo, ma sono solo in misura molto limitata in grado di invertire la tendenza già in atto di conversione di appartamenti in alloggi per affitti di breve durata (oltre 5.000 appartamenti entro il 2022, ASTAT) o di reimmettere tali appartamenti nel mercato degli affitti per residenti. A questo proposito, le misure più efficaci potrebbero essere quelle volte a un maggiore controllo degli alloggi convenzionati che, contrariamente alla loro destinazione d'uso, vengono affittati a fini turistici.

Sarebbe inoltre necessario chiarire per quali motivi la validità delle misure è stata fissata solo per le dichiarazioni di attività presentate entro il 16 agosto 2022.

Resta infine da vedere quale sarà l'impatto della sentenza del Consiglio di Stato 2928 del 7 aprile 2025 sulle misure previste, la quale mette in discussione la regolamentazione degli affitti non commerciali (fino a 4 appartamenti) ai turisti da parte della pubblica amministrazione.

Un punto cruciale che non è contenuto nel disegno di legge è la possibilità di un **incentivo fiscale** per rendere più attraente l'affitto a lungo termine per soddisfare il fabbisogno abitativo di base. Si potrebbero ipotizzare:

- **riduzione dell'IMI** (imposta municipale sugli immobili) per gli appartamenti affittati come prima casa, con una compensazione finanziaria per i comuni da parte della Provincia di Bolzano
- **Estensione della “cedolare secca”** (tassazione forfettaria sui redditi da locazione) ad altri comuni per incentivare le locazioni a lungo termine (ciò rientra tuttavia nella legislazione fiscale, quindi nella competenza dello Stato; attualmente la “cedolare secca” è applicabile in 6 comuni altoatesini, ma secondo l'Assessore Provinciale Peter Brunner altri 16 comuni dovrebbero seguirne presto l'esempio. I relativi negoziati con il Ministero sono in corso: il punto cruciale è, tra le altre cose, la prevista riduzione delle entrate dello Stato dovuta all'applicazione della “cedolare secca”, la quale deve essere compensata).

Questi incentivi fiscali potrebbero contribuire in modo significativo a riportare gli alloggi sul normale mercato degli affitti.

3.8 Risparmio casa

La proposta di fissare l'importo massimo del prestito per tutti i richiedenti al triplo del capitale accumulato è stata abbandonata dopo la seconda tornata di discussioni, poiché la “preferenza” dei dipendenti pubblici nel limite massimo del prestito è dovuto al fatto che solo il 36% del trattamento di fine rapporto (rispetto al 100% del trattamento di fine rapporto dei dipendenti privati) viene versato nel fondo pensione. In questo senso, questa normativa crea un equilibrio e consente ai dipendenti pubblici di ottenere un importo di prestito comparabile. L'equiparazione degli importi massimi dei prestiti potrebbe essere ottenuta solo modificando la normativa del contratto collettivo (aumento della quota di TFR versata al fondo pensione).

La **reintroduzione del “modello Bullet”** è stata discussa al tavolo di lavoro ed è stato stabilito che, in assenza di un'approfondita analisi tecnica, sarebbe preferibile rinunciare a tale misura. Con questo modello, durante la durata del prestito vengono pagati solo gli interessi, mentre il rimborso totale avviene alla fine in un'unica soluzione. Ciò consente un onere mensile inferiore durante la durata del prestito e potrebbe essere vantaggioso soprattutto per i giovani mutuatari che hanno meno risorse finanziarie nei primi anni dopo l'acquisto o la costruzione di un immobile. Il rimborso alla fine del periodo di prestito sarebbe effettuato attraverso il risparmio accumulato nel fondo di costruzione. Gli effetti del “modello bullet” sono tuttavia piuttosto poco chiari e, soprattutto, non sono sempre vantaggiosi per i mutuatari. Se il rimborso viene posticipato alla fine della durata del prestito, c'è il rischio che non si formino riserve sufficienti. Un'alternativa sarebbe quella di ridurre le rate di ammortamento nei primi anni del prestito o di utilizzare un “**modello del ciclo di vita**” per offrire alle persone interessate un maggiore margine di manovra finanziaria (tassi di ammortamento più bassi nella fase iniziale vanno spesso a vantaggio di chi è all'inizio della propria carriera o delle giovani famiglie, tassi crescenti nel corso del tempo possono essere compensati da un aumento del reddito con l'aumentare dell'esperienza lavorativa; si tiene conto dei cambiamenti familiari e professionali; possibilità di rimborso straordinario). Il ricorso a modelli di ammortamento più flessibili potrebbe contribuire a facilitare l'accesso agli alloggi e, allo stesso tempo, aumentare la **sicurezza di pianificazione finanziaria dei mutuatari**.

Il risparmio edilizio nella sua forma attuale solleva anche una questione fondamentale in termini di **equità sociale**: le persone con un reddito elevato e quindi anche con un elevato capitale di risparmio edilizio nel fondo pensione ottengono prestiti di importo maggiore a un tasso di interesse agevolato dell'1% rispetto a chi ha un reddito basso. **Si dovrebbe quindi valutare la possibilità di limitare il risparmio immobiliare a coloro che hanno diritto all'edilizia agevolata o di introdurre un limite di reddito**. Un'altra possibilità sarebbe quella di far confluire i contributi dell'edilizia agevolata nel fondo di risparmio edilizio. Ciò aumenterebbe significativamente l'importo massimo del prestito per le persone a basso reddito, anche rispetto a coloro che percepiscono un reddito elevato e non hanno diritto ai contributi per la promozione dell'edilizia abitativa. Allo stesso tempo, tuttavia, si dovrebbe anche tenere conto del fatto che il modello di risparmio edilizio non aveva necessariamente gli stessi obiettivi di politica sociale della promozione dell'edilizia abitativa nel suo obiettivo originale (e questi diversi obiettivi non possono necessariamente essere combinati in questa misura). Va anche considerato che proprio i lavoratori a basso reddito (addetti alle pulizie, lavoratori stagionali, personale di vendita, artigiani...) spesso non sono iscritti a un fondo pensione e quindi non hanno diritto al prestito a tasso agevolato previsto dal modello Risparmio Casa.

3.9 Semplificazione dell'accesso alle agevolazioni edilizie/contributi a fondo perduto

La semplificazione dell'accesso ai contributi a fondo perduto prevista nel disegno di legge si riferisce principalmente al calcolo dell'importo del contributo (importo base fisso in funzione della dimensione della famiglia e del fattore della situazione economica, articolo 5, comma 5) e il ricorso alla categoria catastale dell'abitazione (art. 4 comma 5) invece del precedente calcolo della superficie utile abitabile e del numero di stanze (LG 13/1998, art. 41 comma 1).

Non è chiaro quale sarà l'impatto della nuova disposizione relativa ai criteri di preferenza di cui all'articolo 47 LG 13/1998. Viene abolito il punteggio minimo (finora 20) e l'assegnazione dei punti sarà d'ora in poi stabilita con decisione del governo regionale (finora regolamento di esecuzione).

I sussidi per l'edilizia abitativa dovrebbero sempre essere orientati al bisogno. Per questo motivo, è probabile che i criteri economici di accesso agli incentivi per l'edilizia abitativa debbano essere rivisti in modo sostanziale, poiché l'assegnazione tramite la dichiarazione unificata di reddito e patrimonio (DURP) non è uno strumento adeguato: oltre a offrire molte scappatoie (in modo che anche le persone con un reddito elevato o un patrimonio considerevole possano beneficiare degli incentivi), è infatti anche causa problemi (per esempio il mancato raggiungimento del reddito minimo al momento dell'iscrizione a un fondo pensione).

Le semplificazioni proposte per i criteri di accesso possono contribuire ad **accelerare i processi burocratici**. Ciò riguarda in particolare la riduzione dei lunghi tempi di attesa per l'assegnazione dei sussidi e il pagamento più rapido dei contributi. Inoltre, potrebbero essere resi possibili **controlli più efficienti**, per esempio abolendo il complicato calcolo della superficie abitabile a favore di una più semplice categorizzazione basata sulla categoria catastale.

In definitiva, una riforma dell'edilizia agevolata dovrebbe mirare a creare un **sano equilibrio tra riequilibrio sociale ed efficienza amministrativa**, al fine di garantire sia un'equa distribuzione dei fondi che una gestione più rapida e semplice.

3.10 Incentivi a ristrutturazione, risanamento e densificazione

La promozione a ristrutturazione, risanamento e densificazione dell'edilizia esistente è generalmente accolta con favore, in quanto contribuisce in modo significativo alla riduzione del consumo di suolo e di risorse. Tuttavia, data la scarsità di aree edificabili disponibili in Alto Adige, le esigenze di tutela del paesaggio e di riduzione al minimo dell'impermeabilizzazione, nonché il notevole impatto climatico del settore edile a livello globale, gli incentivi per queste misure dovrebbero essere **nettamente superiori a quelli per le nuove costruzioni**. Un **aumento del 50% dei sussidi per la ristrutturazione o l'ampliamento e del 25% o 30% per i nuovi edifici a più piani** potrebbe essere una misura di incentivazione più efficace.

Inoltre, l'aspetto ecologico dovrebbe essere preso maggiormente in considerazione nelle nuove costruzioni: **i finanziamenti per le nuove costruzioni dovrebbero dunque essere legati al rispetto di standard di costruzione sostenibili**, come l'uso di materiali da costruzione ecologici e sostenibili o la considerazione dell'intero ciclo di vita di un edificio (il bilancio energetico e delle risorse è decisivo, non basta il semplice rispetto degli standard CasaClima/valori di isolamento di materiali da costruzione potenzialmente dannosi per l'ambiente). In questo modo si potrebbe garantire che i fondi pubblici siano utilizzati in modo mirato per metodi di costruzione più sostenibili. Tuttavia, l'aspetto ecologico non deve essere messo in competizione a quello sociale, soprattutto perché è necessario soddisfare anche la domanda di alloggi a prezzi accessibili.

Un potenziale problema derivante dagli standard ecologici più severi è l'aumento dei costi di costruzione, il quale potrebbe rendere particolarmente difficile la costruzione di alloggi a prezzi accessibili per la classe media. In questo caso, **gli incentivi mirati per i materiali da costruzione sostenibili** (analogamente alle sovvenzioni per le auto elettriche) potrebbero attenuare questo aumento dei costi. Un'altra soluzione potrebbe essere l'introduzione del concetto **“Einfach Bauen** (“standard di costruzione E”), il quale prevede una semplificazione delle norme edilizie. Molti attuali standard di costruzione provengono dall'industria edile stessa (che in tal modo ha in parte aumentato notevolmente i costi), quindi una revisione critica e una semplificazione di queste regole potrebbero contribuire a rendere l'edilizia nuovamente più accessibile, senza rinunciare all'ecosostenibilità.

In definitiva, è necessario perseguire una strategia equilibrata che coordini gli aspetti ecologici, sociali ed economici per promuovere un abitare che sia allo stesso tempo sostenibile ed accessibile.

3.11 Fondo di garanzia per i locatori

Il fondo di garanzia previsto dalla legge provinciale n. 14/1998, articolo 131ter, a tutela dei locatori non è stato finora applicato, ma secondo l'Assessora provinciale Ulli Mair dovrebbe ora essere attivato. Il fondo di garanzia non è **menzionato direttamente nell'attuale disegno di legge**, pertanto il suo funzionamento concreto (regolamento interno, concessione e versamento dei contributi) è del tutto poco chiaro. Secondo la legge provinciale 24/1998, la Provincia eroga al fondo di garanzia solo contributi per le spese correnti e per gli investimenti necessari alla costituzione e alla gestione dei fondi di garanzia da parte di enti privati. Il testo dell'attuale disegno di legge non prevede la partecipazione della Provincia al fondo stesso, ma ciò sarebbe possibile, così come sarebbe auspicabile che le entrate derivanti dai controlli rafforzati degli appartamenti per residenti e con vincolo sociale confluissero nel fondo stesso. L'obiettivo del fondo di garanzia sarebbe quello di ridurre il numero di alloggi sfitti, alleviando le preoccupazioni dei proprietari immobiliari di subire perdite finanziarie a causa del mancato pagamento dell'affitto o di danni all'immobile al termine del contratto di locazione.

La creazione di una maggiore sicurezza dovrebbe ridurre le remore ad affittare e quindi aumentare l'offerta di alloggi in affitto. Ciò potrebbe contribuire, anche senza ulteriori misure, a **moderare il livello dei prezzi sul mercato degli affitti**.

Tuttavia, un punto centrale rimane poco chiaro: **i locatori dovrebbero partecipare al finanziamento del fondo**. È ovvio che i costi aggiuntivi che ne derivano saranno trasferiti sugli inquilini, il che potrebbe comportare un aumento dei canoni di locazione. Per contrastare questo rischio, l'utilizzo del fondo dovrebbe essere subordinato a **determinate condizioni** che garantiscano che anche gli inquilini ne traggano vantaggio.

In concreto, si potrebbe prevedere che siano ammissibili al finanziamento solo i contratti di locazione in cui il canone non superi un limite massimo prestabilito, per esempio basato sui valori di riferimento degli accordi territoriali. In questo modo si garantirebbe che i fondi pubblici non solo tutelino i locatori, ma contribuiscano anche all'offerta di alloggi sociali, garantendo un certo livello di controllo dei canoni di locazione.

Si potrebbe inoltre prendere in considerazione uno **sgravio fiscale per questi locatori**, per esempio attraverso misure come una significativa **riduzione dell'imposta comunale sugli immobili (IMI) per gli appartamenti affittati come prima casa a determinate condizioni**, o l'applicazione della "cedolare secca", la quale rientra tuttavia nell'ambito di competenza della legislazione nazionale. Sarebbe auspicabile che la Provincia intervenisse nuovamente presso il Ministero competente per ottenere l'estensione di tale regime ad altri comuni.

Un'ulteriore opzione sarebbe la **creazione di un ente autonomo che si assuma le garanzie**. In questo contesto è già stato proposto che tale compito possa essere assunto dall'IPES (mozione n. 228/25 dal titolo "Affittare in sicurezza con l'IPES – una situazione vantaggiosa per tutti: proprietari e inquilini"). Tuttavia, questa idea è stata accolta con scetticismo, soprattutto perché l'Istituto svolge già una serie di compiti e ruoli che, senza risorse finanziarie e umane aggiuntive, potrebbero comportare un sovraccarico di lavoro. Sarebbe possibile creare una nuova agenzia o società separata sul modello della VOGEWOSI nel Vorarlberg o della Fondazione Housing Center Parma (fondazione con la partecipazione del comune, dell'università, dell'azienda sanitaria e dell'Azienda Casa Emilia-Romagna). Un'agenzia di questo tipo potrebbe anche rispondere in modo più mirato e flessibile ai casi di difficoltà rispetto a un fondo di garanzia (il quale può compensare il mancato pagamento dell'affitto ed eventuali danni, ma non può garantire la disponibilità dell'appartamento alla scadenza del contratto di locazione o alla registrazione del fabbisogno proprio da parte del locatore, né proteggere gli inquilini in caso di ritardo nel pagamento non imputabile a loro). Esistono già esempi funzionanti in Alto Adige che hanno uno scopo simile e sono organizzati su base cooperativa. "Temporary Home" per esempio affitta appartamenti da proprietari privati e li subaffitta ad aziende che cercano alloggi per lavoratori senza residenza in Alto Adige. La cooperativa si occupa della stesura dei contratti, della manutenzione e dell'amministrazione.

Inoltre, dovrebbe essere sviluppato un **sistema per i contributi all'affitto** che garantisca che questi vengano erogati solo per contratti di locazione con le caratteristiche desiderate, per esempio modelli di affitto a prezzi convenienti o con determinate condizioni contrattuali. Sarebbe necessaria una regolamentazione chiara e trasparente per gli aiuti all'affitto per prevenire l'uso improprio dei fondi pubblici, escludere un effetto di aumento dei prezzi degli aiuti e concentrarsi sulla promozione di alloggi socialmente sostenibili.

3.12 Abitazioni al prezzo calmierato: Diritto di prelazione per l'IPES nei comuni con carenza di alloggi

Nel contesto del diritto di prelazione dell'IPES per le abitazioni a prezzo calmierato nei comuni con carenza di alloggi, si dovrebbe mirare a un **mix equilibrato di alloggi sociali e alloggi per il ceto medio**. Il disegno di legge (art. 25) parla solo di un diritto di prelazione su almeno il 30% degli alloggi che devono essere affittati secondo i requisiti della legge 5/2022.

Tuttavia, nel corso della conferenza stampa sulla riforma abitativa 2025, l'Assessora Provinciale Ulli Mair ha annunciato l'utilizzo degli appartamenti a prezzi accessibili per il ceto medio e una corrispondente modifica della legge 5/2022.

È difficile capire come mai in alcuni comuni, in particolare a Bolzano, numerose famiglie in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio sociale siano in attesa di un alloggio, mentre allo stesso tempo, come proposto, si dovrebbe dare automaticamente la preferenza al ceto medio. Questa pratica porta a una distribuzione iniqua che è problematica, soprattutto in tempi di carenza abitativa, poiché rende più difficile l'accesso a alloggi a prezzi accessibili per i gruppi sociali più vulnerabili.

D'altro canto, si tratta di appartamenti costruiti appositamente per il ceto medio e quindi non riducono l'offerta di alloggi sociali (come è successo l'anno scorso con l'assegnazione di alloggi sociali alla classe media a Bolzano e Merano). Avrebbero anzi diritto a questi alloggi per il ceto medio anche numerose persone/famiglie che, nonostante (o a causa) di un reddito basso, non hanno diritto a quelli sociali. L'IPES si limiterebbe a svolgere il ruolo di locatore per questi alloggi per il ceto medio, ma resta da chiedersi se sarebbe in grado di far fronte a questo compito aggiuntivo, date le risorse umane e finanziarie di cui dispone.

Per accorciare le graduatorie nei singoli comuni si dovrebbe poi eventualmente prendere in considerazione anche una graduatoria unica per l'intero territorio provinciale: ci sono infatti numerosi comuni con appartamenti IPES ancora liberi e agli aventi diritto si potrebbe richiedere un certo grado di mobilità.

Prima di assegnare a costruttori privati i terreni edificabili sovvenzionati per la realizzazione di alloggi a prezzi vincolati, occorrerebbe verificare se anche le cooperative edilizie siano interessate a progetti simili: se così fosse, i terreni in questione dovrebbero essere assegnati in via preferenziale a queste ultime.

Le cooperative, di norma, costruiscono infatti al prezzo di costo, per cui gli alloggi potrebbero probabilmente essere anche più economici di quelli a prezzo calmierato. I progetti abitativi cooperativi apportano inoltre un ulteriore contributo sociale, per esempio attraverso quartieri "stabili", la partecipazione decisionale e la garanzia di alloggio a lungo termine.

3.13 Fondo di riutilizzo

La **soppressione** del fondo di riutilizzo (art. 19 comma 8) previsto dalla legge provinciale 9/2018 deve essere **considerata con occhio critico per diversi motivi**. Sebbene il fondo non sia mai stato istituito, esso costituirebbe una **preziosa opportunità per rendere più efficace la gestione dei locali sfitti** e per attivare il patrimonio. Un fondo di questo tipo potrebbe contribuire in modo significativo a destinare gli edifici vuoti a un uso sensato e, allo stesso tempo, a promuovere lo sviluppo dei centri storici. In questo contesto, sarebbe opportuno rivedere l'articolo 19, paragrafo 8, con l'obiettivo di riorientare il fondo nell'ottica di una gestione attiva degli immobili vuoti, attivarlo e dotarlo di risorse finanziarie.

I fondi previsti dovrebbero essere utilizzati in modo mirato per sostenere i cosiddetti “**Kümmerer**” o “**Leerstandsmanager**”, seguendo l'esempio di iniziative in Austria. Questi specialisti potrebbero fornire una consulenza completa ai proprietari di immobili sfitti, individuando il potenziale di riutilizzo o riconversione degli edifici e informando sulle opportunità di finanziamento esistenti. Ciò renderebbe i risanamenti più interessanti dal punto di vista economico, il che alla fine porterebbe a un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e immobiliare esistente.

Solo con l'effettiva attivazione e il riorientamento strategico del fondo, le misure previste per promuovere la ristrutturazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio potrebbero dispiegare appieno i loro effetti. Un approccio di questo tipo non solo ridurrebbe il numero di immobili sfitti, ma contribuirebbe anche a rivitalizzare le aree urbane e rurali.

Il finanziamento del fondo potrebbe avvenire in vari modi. Per esempio, le entrate attese da controlli più intensivi degli alloggi destinati ai residenti e con vincoli sociali potrebbero essere destinate al fondo per l'utilizzo del patrimonio esistente. Si potrebbe anche prevedere di destinare a questo scopo le entrate dei comuni derivanti dall'IMI sugli immobili sfitti.

Un ostacolo fondamentale alla realizzazione iniziale era probabilmente il finanziamento del fondo regionale previsto con fondi comunali (il cosiddetto “plusvalore di pianificazione”). Per aggirare questo problema, si potrebbe prevedere che i fondi versati dai comuni siano riservati esclusivamente a misure all'interno dello stesso comune.

4 In sintesi

Inizialmente si era pensato di raggiungere un consenso il più ampio possibile tra i partecipanti e le rispettive organizzazioni, al fine di elaborare un documento di posizione comune o un catalogo di richieste. Nelle condizioni date, ciò non è tuttavia stato possibile, in quanto il tempo limitato a disposizione prima dell'audizione delle commissioni legislative non ha consentito di approfondire tutti i temi rilevanti e di trattarli sulla base di dati fondati; su alcuni punti centrali, inoltre, sono emerse notevoli divergenze di opinione.

Ciononostante, lo scambio è stato estremamente prezioso, in quanto ha permesso di definire posizioni comuni e di mettere in luce punti di vista controversi. Al posto di un elenco uniforme di richieste è quindi stata redatta una **raccolta di riflessioni, argomenti e prospettive**, un documento di discussione aperto che riflette la diversità delle opinioni e ammette contraddizioni. Questo documento servirà a tutte le parti interessate come base per il lavoro futuro nelle rispettive organizzazioni, sia per legittimare le proprie posizioni, sia per sviluppare elenchi di richieste individuali o per preparare dibattiti futuri.

Inoltre, a lungo termine, saranno **ulteriormente esaminati** anche gli aspetti discussi marginalmente che vanno oltre l'attuale progetto di legge. Con più tempo a disposizione sarà possibile raccogliere dati fondati e condurre analisi più approfondite, al fine di contribuire con argomenti fondati anche a future modifiche legislative o adeguamenti dei regolamenti.

5 Appendice

Primo incontro il 24.03.2025, ore 14:00-16:25 (in presenza)

Partecipanti: Nicola Grosso (AGCI), Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVV), Leonhard Resch (Arche im KVV), Andrea Grata (Cooperdolomiti), Lorenza Muratori (Cooperdolomiti), Alberto Bocchio (Coopbund), Andrè Mallossek (Plattform Land), Adolfo Detassis (Centro Casa), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Kevin Gruber (ASGB), Gottfried von Dellemann (ASGB), Stefan Perini (AFI|IPL), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL).

Secondo incontro l'01.04.2025, ore 14:00-16:00 (in presenza/online)

Partecipanti: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVV), Andrea Grata (Cooperdolomiti), Alberto Bocchio (Coopbund), Andrè Mallossek (Plattform Land), Adolfo Detassis (Centro Casa), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Tony Tschenett (ASGB), Gottfried Tappeiner (Universität Innsbruck), Cristina Masera (CGIL-AGB), Mauro Baldessari (UIL-SGK), Stefan Perini (AFI|IPL), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL).

Terzo incontro l'08.04.2025, ore 14:00-16:00 (online)

Partecipanti: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVV), Alberto Bocchio (Coopbund), Andrè Mallossek (Plattform Land), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Gottfried Tappeiner (Universität Innsbruck), Cristina Masera (CGIL-AGB), Mauro Baldessari (UIL-SGK), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL).

Quarto incontro del 09.05.2025, 10:00-11:00 (online):

Partecipanti: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVV), Andrè Mallossek (Plattform Land), Cristina Masera (CGIL AGB), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL).

6 Fotogallery





**Unterkünfte für Mitarbeitende
Alloggi per dipendenti**

- Errichtung von Unterkünften in aufgelassenen Beherbergungsbetrieben (ohne Änderung der Zweckbestimmung)
- Errichtung von Unterkünften in Sondernutzungszonen für Infrastruktur und Skigebiete
- Possibilità di costruire alloggi per dipendenti in strutture ricettive in disuso
- Possibilità di costruire alloggi per dipendenti in zone di destinazione speciale per infrastrutture e aree sciistiche

Presentazione della Landesregierung, Sachverhalt Oktober 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Merano März 2023

AFIPL

+ nimmt Druck vom Wohnungsmarkt (auch für konventionelle Wohnungen), sogar auszuweiten

**Bausparen
Mutuo risparmio casa**

- Anpassung des Bausparmodells
- Fokus auf junge Menschen und Familien
- Entwurf zur Neuregelung innerhalb März
- Adeguamento del modello risparmio casa del 2015
- Focus su giovani e famiglie
- Bozza del nuovo provvedimento entro marzo

Presentazione der Landesregierung, Sachverhalt Oktober 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Merano März 2023

AFIPL

+ - 3-fach für alle
- più garanzie per giovani
- Wiedereinführung "Bullet-Modell"

**100% Wohnen für Ansässige
100% alloggi per residenti**

- 100% Konventionierung in neuen Wohnbauzonen und neuer Wohnkubatur bei Änderung der Zweckbestimmung
- Automatische Konventionierung bei Förderung
- Vereinfachung der Kriterien: 5 Jahre Ansässigkeit oder Arbeitsvertrag/Studienplatz, alle weiteren Einschränkungen entfallen
- Flexiblere Regelung des Landesmietzinses mit Differenzierung nach Gemeinde
- 100% vincolo per residenti per nuove zone edificabili a scopo residenziale e quelle risultanti da un cambio della destinazione urbanistica
- Vincolo per residenti nel caso di agevolazioni edilizie oltre al vincolo sociale
- Criteri semplificati: residenza di 5 anni o un posto di lavoro/studio
- Disciplina più flessibile del canone provinciale, differenziazione per comune

Presentazione der Landesregierung, Sachverhalt Oktober 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Merano März 2023

AFIPL

+ Differenziazione del canone provinciale

- Ausweitung der Anspruchsberechtigten → ungerichtet?
- Differenzierung nach Gemeinde?
 - Zonen mit hohem Tourismusafkommen? "Wohnungsnot"? → Bozen
 - wenig Wohnungsnot

più flessibili sugli ampiezzamenti?

- pochi rischi
- aumenta i prezzi?
- meglio partire rigidi

**Ausweitung der Wohnbauförderung und neue Anreize
Edilizia abitativa agevolata**

- Vereinfachte Berechnung: Grundbetrag nach Familiengröße, angepasst durch Einkommensfaktor und Zuschläge
- Zugangskriterium bildet Katasterkategorie anstatt Wohnfläche, dadurch schnellere Bearbeitung
- Zuschläge für Bauen im Bestand (Sanieren, Verdichten, Aufstocken +20% der Fördersumme) sowie für mehrgeschossige Neubauten (+10%)
- Calcolo più semplice: importo in base al numero di componenti della famiglia, reddito ed eventuali maggiorazioni
- Criteri di accesso semplificati (ad es. la categoria catastale sostituisce il calcolo della superficie abitativa)
- Incentivi per costruzioni sostenibili: +20% per cubatura esistente, +10% per costruzioni su più piani

Presentazione der Landesregierung, Sachverhalt Oktober 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Merano März 2023

AFIPL

+ - Zuschläge
- Incentivi di +20/+10%
- Differenzierung bei Bauen im Bestand
- semplificazione
- mehr Landesförd.

- zu streng für Bauen im Bestand
- mind. 50% bei Wiedergewinnung
- Berücksichtigung des ökologischen Aspekts
- zu stark vereinfacht (z.B. Kategorien der Wohnungen)
+ Baustandard E "einfach bauen"
- delikate

Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus
Edilizia abitativa di utilità sociale

- Förderung auch des Neubaus
- 55% Förderung der Planungs- und Baukosten für den Bau von Mietwohnungen bei 30-jähriger Zweckbindung
- Ausweitung auf Stiftungen, kirchliche Vereinigungen
- In futuro, oltre alle ristrutturazioni, saranno finanziate anche le nuove costruzioni
- 55% di contributo per costi di progettazione e costruzione di alloggi in affitto (30 anni di vincolo per destinazione d'uso)
- Anche fondazioni ed enti ecclesiastici possono usufruire dei contributi

Presentazione del Landtaggingung, Settembre/Octobre 2019
 Presentazione della Giunta Provinciale, SED, Milano-Milano 2019

AFIPL

+
 Oberflächenrecht

- höhere Mittel
 - Ausweitung auf öffentliche Org. fehlt (z.B. Seniorenwohnheime)

Stärkere Kontrollen von Konventionierung und Sozialbindung
Contrasto agli abusi

- Höhere Strafen für unrechtmäßige Vermietung oder Besetzung konventionierter Wohnungen (10.000€ Strafe - 30.000€ bei touristischer Vermietung)
- Agentur für Wohnbauaufsicht übernimmt die Kontrollen, nicht mehr Gemeinden
- Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern
- Maggiore controlli e sanzioni più elevate in caso di occupazione abusiva di abitazioni riservate ai residenti (da 10.000€ - 30.000€ per finalità di tipo turistico)
- Collaborazione con fornitori di servizi esterni
- Attività di controllo in tutti i Comuni da parte dell'Agenzia di vigilanza sull'edilizia

Presentazione del Landtaggingung, Settembre/Octobre 2019
 Presentazione della Giunta Provinciale, SED, Milano-Milano 2019

AFIPL

+
 - controlli

- piattaforma di offerte di alloggi "conventionati" vuoti ?
- aiuto da parte di cooperative / associazioni senza scopo di lucro ?

→ Zweckbindung der Erlöse ("Vermieterfonds", Leerstandsmanager")