



MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 135/23

Änderungen des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“

Liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Landesrätin Hochgruber Kuenzer, die vorliegende, abermalige Überarbeitung des Gesetzes „Raum und Landschaft“ beendet die XVI. Legislaturperiode mit einer Bankrotterklärung: Diese Reform macht jegliche Frist, innerhalb derer die Gemeinden zumindest einen ersten Entwurf des „Gemeindeentwicklungsprogramms für Raum und Landschaft“ hätten verabschieden sollen, endgültig zunichte. Ohne Frist werden die Gemeinden diesen nun verabschieden können, wann sie wollen, oder auch gar nicht.

1. GEMEINDEENTWICKLUNGSPROGRAMME AUF UNBESTIMMTE ZEIT VERSCHOBEN

Als Stichtag, der bereits einmal verschoben worden war, wurde der 1.7.2022 festgesetzt. Wir wissen, wie es gelaufen ist: Bisher haben nur zwei von 116 Gemeinden diese Frist eingehalten, und auch diese haben nicht die gesamten vorgeschriebenen Unterlagen eingereicht.

Das Hauptziel des Gesetzes von 2018 – eine neue Phase der Gemeindeplanung einzuleiten – wurde somit verfehlt. Angesichts dieses Ziels war ein weit verbreiteter „ziviler Ungehorsam“ zu beobachten, der das gewünschte Ergebnis am Ende erzielt hat: jegliche zeitliche Frist für die Gemeindeplanung abzuschaffen.

Und dies, obwohl die Erstellung der Gemeindeentwicklungsprogramme die wichtigste Neuerung der Reform für Raum und Landschaft darstellte, die 2018 von Landesrat Theiner angestoßen und dann von Landesrätin Hochgruber Kuenzer fortgesetzt wurde. In dieser neuen Phase der Raumplanung des gesamten Landesgebiets, die auf transparente Art und Weise und mit der demokratischen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger stattfindet, hät-

RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 135/23

Modifiche alla legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio”

Care colleghe, cari colleghi, egregia assessora Hochgruber Kuenzer, questa ennesima riforma della legge “Territorio e paesaggio” chiude la XVI Legislatura con una dichiarazione di bancarotta: essa cancella definitivamente ogni termine entro il quale i Comuni dovevano approvare almeno la prima proposta del “Piano di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio”. Adesso, cancellata ogni scadenza, ogni comune potrà fare quando vuole, o anche non fare mai.

1. PIANI COMUNALI RINVIATI SINE DIE

Il termine, già prorogato una prima volta, era fissato al 1° luglio 2022. Sappiamo com'è andata: finora è stato rispettato solo da due comuni su 116, e da questi due neppure con tutta la documentazione richiesta.

Finora, dunque, non è stato realizzato il principale obiettivo della legge del 2018: avviare una nuova fase di pianificazione comunale. Verso questo obiettivo è stata esercitata una diffusa “disobbedienza civile” che alla fine ha ottenuto il risultato sperato: eliminare ogni scadenza temporale per la pianificazione comunale.

Eppure, la predisposizione dei programmi di sviluppo comunale era stata la principale novità della riforma urbanistica e paesaggistica avviata nel 2018 dall'assessore Theiner e poi presa in carico dall'assessora Hochgruber Kuenzer. Attraverso una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio, svolta in modo trasparente e con la partecipazione democratica dei cittadini e delle cittadine, i Comuni avrebbero dovuto progettare il proprio futuro, fare i conti con le sfide poste dal cambiamento

ten die Gemeinden die eigene Zukunft planen, sich mit den Herausforderungen des Klimawandels beschäftigen und anstelle von Einzelinteressen und Spekulation das Gemeinwohl in den Vordergrund rücken können.

Dieser Schritt war von außerordentlicher Bedeutung, denn Planen ist keine alltägliche Tätigkeit. Ab dem Ende des Zweiten Weltkriegs ist Südtirol die Raumplanung nur zweimal angegangen:

Das erste Mal in den frühen 70er-Jahren, der Ära der großen Bauleitpläne der Gemeinden. In Italien waren wir die ersten, und wir machten Schule. Das zweite Mal in den 80er-Jahren, als jene ersten „BLP“ (Bauleitpläne) rundum überarbeitet wurden. Dann herrschte Stillstand: In den Gemeindestuben zog man es vor, mit einfachen Planänderungen weiterzumachen. Und auch wenn der Wert jener Bauleitpläne für zwei Jahrzehnte aufrecht blieb, so zeichnete sich Anfang der Zweitausender doch ab, dass sich Südtirol radikal geändert hatte und dass mit Zement und Asphalt bereits ein Drittel des wenigen verfügbaren Bodens versiegelt worden war. Die Raumplanung konnte nicht einfach so weitermachen und von Mal zu Mal neue Erweiterungszonen finden. Die Flächennutzung musste komplett überdacht werden.

Aus dieser Notwendigkeit heraus entstand 2018 das neue Landesgesetz „Raum und Landschaft“: Der Ära der Bauleitplanänderungen musste ein Ende gesetzt und eine dritte Phase der Raumplanung musste eingeleitet werden. Für diese dritte Phase sah das Gesetz klare Zielsetzungen vor: „den Landschaftsschutz, die Einschränkung des Bodenverbrauchs und die Raumentwicklung“ (s. Art. 41, Absatz 1).

Wir wussten, dass diese Herausforderung viele Verwaltungen erschrecken würde, und man sie deshalb unterstützten musste. Und wir wussten auch, dass diese Arbeit durch einige Aspekte weiter verkompliziert werden würde – durch zu viele Durchführungsbestimmungen, durch die Schwierigkeiten bei der Eingrenzung des Siedlungsgebiets sowie durch Geld- und Personalmangel. Aber es gab auch gehörigen Widerstand vonseiten bestehender Interessensgruppen und von denjenigen, die es vorzogen, weiter der alten Logik zu folgen. So gewann die Untätigkeit in vielen Fällen die Oberhand. Die erste Frist im Jahr 2020 verstrich tatenlos. Zum Zeitpunkt der zweiten Frist, am 1. Juli 2022, hatte lediglich ein Drittel der Gemeinden die ersten Schritte in Richtung Erstellung eines Gemeindeentwicklungsprogramms getan, während zwei Drittel nichts unternommen hatten.

climatico, mettere in primo piano il bene comune e non gli interessi particolari e la speculazione.

Questo passaggio era di straordinaria importanza, poiché pianificare non è cosa che si fa tutti i giorni. Il Sudtirolo l'ha fatto solo due volte dal dopoguerra ad oggi.

La prima volta fu agli inizi degli anni '70, con l'epoca dei grandi piani urbanistici comunali. Fummo i primi in Italia e facemmo scuola. La seconda volta fu negli anni '80, con la completa rielaborazione di quei primi "PUC".

Poi più nulla: nei comuni si è preferito andare avanti a colpi di semplici "varianti". E se per due decenni quei piani mantennero un loro valore, all'inizio degli anni Duemila diventò evidente che l'Alto Adige era radicalmente cambiato e che cemento e asfalto avevano sigillato già un terzo del poco suolo disponibile. Lo sviluppo urbanistico non poteva più andare avanti preoccupandosi solo di trovare di volta in volta nuove aree di espansione. L'uso del territorio andava completamente ripensato.

La nuova legge "Territorio e paesaggio" nacque nel 2018 da questa esigenza: mettere fine all'epoca delle "varianti" e aprire una terza fase della pianificazione territoriale per cui la legge indicava chiari obiettivi: "la tutela del paesaggio, il contenimento del consumo di suolo nonché il governo del territorio" (art. 41, comma 1).

Sapevamo che questa sfida poteva spaventare molte amministrazioni, che per questo andavano sostenute. E sapevamo che a complicare il lavoro c'era il rimando a troppe norme di attuazione, la difficoltà di fissare i confini dell'area insediabile, la mancanza di soldi e personale. Ma c'era anche la forte resistenza degli interessi costituiti e di chi preferiva continuare con la vecchia logica. Così in molti casi è prevalso l'immobilismo. Nel 2020 il primo termine è passato inutilmente. Al 1° luglio 2022, secondo termine, solo un terzo dei Comuni aveva mosso i primi passi verso la pianificazione, mentre due terzi non avevano fatto nulla.

Oggi siamo alla presa d'atto di questo fallimento: invece di introdurre norme per incentivare la pianificazione, e soprattutto per disincentivare l'immobilismo, la Giunta provinciale preferisce eliminare ogni termine e scadenza. Così all'improvviso tutti i

Heute nehmen wir diesen Misserfolg zur Kenntnis: Statt Bestimmungen einzuführen, um die Planung zu fördern, und vor allem, um der Untätigkeit etwas entgegenzusetzen, zieht es die Landesregierung vor, jegliche Fristen und Stichtage abzuschaffen. So sind plötzlich alle Gemeinden, auch die säumigen, wieder im grünen Bereich. So kann jede Gemeinde frei wählen, wann sie mit der Arbeit beginnen möchte, und sogar, ob sie diese überhaupt beginnen will.

Wir sind auch deshalb an diesem Punkt angelangt, weil den Säumigen und den Widersetzlichen von Anfang an die Hintertür der „Übergangsbestimmungen“ offenstand, die peu à peu immer weiter ausgedehnt wurde. Die Rede ist von Artikel 103, dem bis heute meistangewandten Artikel des Gesetzes: Ausgehend von diesem Artikel war es den Gemeinden bereits ab 2018 möglich, an bestehende Baugebiete angrenzende neue Wohngebiete mit Mischnutzung und Gewerbegebiete zu genehmigen, ohne die Auflage, über ein Gemeindeentwicklungsprogramm verfügen zu müssen. Im Jahr 2020 wurde diese Möglichkeit mit einer abermaligen Urbanistik-Reform (Landesgesetzentwurf Nr. 63/2020) erneut ausgeweitet: Die Gemeinden hatten nun die Möglichkeit, früher und ohne Planung neue Infrastrukturen zu bauen, Zweckbindungen und Bauvorschriften für die Siedlungsgebiete zu ändern, Abkommen zu schließen und städtische Umbauarbeiten einzuleiten – in vielen Fällen war dies sogar ohne die Genehmigung des Landes möglich.

Es ist nicht schwer, zu erahnen, was passierte, nachdem diese Hintertür aufgetan wurde. Ich möchte euch vorlesen, was ich damals in meinem Minderheitenbericht geschrieben hatte: „Gemeindeausschüsse und Bürgermeister erhalten unbegrenzten Handlungsspielraum innerhalb und außerhalb der verbauten Ortskerne. Diese Bestimmung schreckt die Gemeinden davon ab, eine ernsthafte Planung in Angriff zu nehmen. Es ist auch nicht auszuschließen, dass kurz vor Ablauf der Frist im Jahr 2022 lautstark eine Fristverlängerung gefordert werden wird.“ Das hatte ich 2020 geschrieben, und ich war optimistisch gewesen: Heute wird keine Fristverlängerung gewährt, sondern die Frist wird endgültig abgeschafft.

Und dann heißt es: Es war ja nur eine Ordnungsfrist, keine Ausschlussfrist. Inzwischen ist die Frist verstrichen, daher ist es nicht nötig, dass diese weiterhin im Gesetz stehen bleibt. Aber was ist das

comuni, anche quelli più inadempienti, tornano a posto. Così ciascuno potrà liberamente scegliere quando cominciare il lavoro, e addirittura se cominciarlo oppure no.

Siamo arrivati a questo punto anche perché agli inadempienti e ai renitenti è stata fin dall'inizio offerta, e via via ampliata, la scorciatoia delle "norme transitorie". Si tratta dell'articolo 103 della legge, quello finora più attuato. In base a questo articolo, già dal 2018 era consentito a ogni Comune, senza bisogno di avere già un piano di sviluppo comunale, di ottenere comunque l'approvazione di nuove zone edificabili miste o produttive adiacenti ai nuclei esistenti. Nel 2020, poi, con l'ennesima riforma urbanistica (DdLp 63 del 2020), questa possibilità fu di nuovo ampliata: prima e senza pianificazione, ai Comuni veniva reso possibile realizzare nuove infrastrutture, modificare le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici delle zone insediate, stipulare accordi e varare progetti di ristrutturazione urbana, in molti casi senza neppure dover chiedere l'approvazione della Provincia.

Aperta questa scorciatoia, non era difficile prevedere cosa sarebbe successo. Vi leggo quanto scrissi allora nella mia relazione di minoranza: "Giunte comunali e sindaci ottengono mano libera per operare dentro e fuori i centri edificati. Questa norma è un disincentivo per i Comuni a mettersi al lavoro per una vera pianificazione. E non è escluso che alla nuova scadenza del 2022 venga chiesto un ulteriore rinvio dei termini". Questo dicevo nel 2020 ed ero stato ottimista: oggi non si concede un rinvio del termine, ma lo si cancella definitivamente.

Si dice: era un termine solo ordinatorio, non perentorio. Ormai è scaduto, inutile lasciarlo in legge. Ma che ragionamento è? Il termine ordinatorio, dicono i manuali di diritto amministrativo, "ha la funzione

bitte für ein Argument? Die Ordnungsfrist, so steht es in den Büchern zum Verwaltungsrecht geschrieben, „hat die Funktion, einen Zeithorizont und eine Zielsetzung für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit vorzugeben.“ Ohne Zeithorizont und ohne Zielsetzung kann man ebenso gut einen anderen Weg einschlagen.

Südtirol hatte und hat verschiedene wichtige Gesetze, die Ordnungsfristen enthalten; viele dieser Fristen werden nicht eingehalten, auch im Bereich der Raumordnung – denken wir etwa an die Gefahrenzonenpläne oder an den Ensembleschutz –, aber niemand hat sich je träumen lassen, diese abzuschaffen. Diese Fristen stellten trotz allem einen wichtigen Anhaltspunkt dar, um diejenigen, die das Gesetz umsetzen müssen, dazu zu bewegen, ihre Pflicht zu erfüllen. Man konnte sich auf diese Fristen berufen oder auf diese verweisen, es ließ sich messen, wenn jemand spät dran war, und die Verwaltungen konnten anhand des Maßstabs der ordnungsgemäß eingehaltenen oder nicht eingehaltenen Fristen bewertet werden. Jegliche Frist abzuschaffen bedeutet, den gemeinsamen Horizont und den Maßstab zu verlieren. Es bedeutet, die Gemeinden über alles zu stellen; es bedeutet, sich einzugestehen, dass das Gesetz auch einfach nicht angewendet werden kann und die Erstellung von Gemeindeplänen nach Belieben vertagt werden kann.

Die Fristen für die Gemeindeentwicklungsprogramme abzuschaffen, bedeutet auch, alle weiteren nicht eingehaltenen Fristen zu löschen, die in diese Frist eingeflossen waren, etwa jene zum Ensembleschutz oder zu den Gefahrenzonenplänen. Eines wusste man: Ohne Ensembleschutz-, Gefahrenzonen-, Tourismus- und Mobilitätspläne, ohne Erhebungen zu Brachflächen und leerstehenden Gebäuden kann man kein Gemeindeentwicklungsprogramm verabschieden. Die Frist für die Gemeindeplanung umfasste und vereinte alle anderen Fristen für diese grundlegenden Instrumente der Raumentwicklung. Fällt nun die erste weg, so werden auch alle anderen hinfällig. Und alles wird „auf den Sankt Nimmerleinstag verschoben“.

Es gibt nichts, das die Streichung aller Fristen für die Gemeindeplanung rechtfertigen kann. Übrig bleibt so nur das Eingeständnis, gescheitert zu sein.

2. WOHNUNGEN MIT PREISBINDUNG: EIN ÖFFENTLICHER ODER EIN PRIVATER ANSATZ?

Das Herzstück dieses Gesetzentwurfs ist das Kapitel zu den Wohnungen mit Preisbindung. Der entsprechende Artikel, Artikel 40, war bis dato nichts

dare un ordine, un indirizzo, un orizzonte temporale e una meta allo svolgimento dell'attività amministrativa“. Senza orizzonte temporale e senza meta, si può anche prendere un'altra strada.

La Provincia ha avuto ed ha diverse importanti leggi che contengono termini ordinatori, e molti non rispettati, anche in campo urbanistico – si pensi ai piani delle zone di pericolo o alla tutela degli insiemi – ma nessuno si è sognato di eliminarle. Quelle scadenze comunque costituivano un punto di riferimento fondamentale per spingere chi doveva attuare la legge a fare il proprio dovere. Potevano essere invocate e richiamate, il ritardo poteva essere misurato e le amministrazioni potevano essere giudicate col metro di misura di giuste tempistiche rispettate o meno. Cancellare ogni scadenza significa perdere l'orizzonte comune e il metro di misura, significa porre i comuni al di sopra di ogni giudizio, significa ammettere che la legge può anche non essere attuata e che l'elaborazione dei piani comunali può essere rinviata a piacimento.

Tra l'altro, cancellare la scadenza per i piani comunali significa cancellare anche tutte le altre scadenze non rispettate che erano confluite in questa, come appunto quelle sulla tutela degli insiemi o i piani delle zone di pericolo. Si era detto: senza insiemi, senza zone di rischio, senza piano turistico, senza piano della mobilità, senza censimento delle aree dismesse e degli edifici vuoti, non si può approvare il piano di sviluppo comunale. Il termine per la pianificazione comunale riassumeva e assorbiva tutte le altre scadenze per questi fondamentali strumenti di governo del territorio. Adesso, via la prima, via anche tutte le altre. Tutto rinviato “a data da destinarsi”.

Non c'è nulla che possa giustificare la cancellazione di ogni termine per la pianificazione comunale. Quello che resta è solo l'ammissione di un fallimento.

2. ALLOGGI A PREZZI CALMIERATI: VIA PUBBLICA O PRIVATA?

Il cuore di questo Disegno di Legge è il capitolo sulle abitazioni a prezzo calmierato. L'articolo relativo, il 40, è rimasto finora un semplice segnaposto.

weiter als ein einfacher Platzhalter. Bisher wurden weder Kriterien festgelegt, noch beschlossen, wer diese Wohnungen bauen oder sie bewohnen sollte. Und vor allem war das Verhältnis zwischen dem neuen Sachverhalt der Wohnungen mit Preisbindung und der bis heute verfolgten Politik des leistbaren Wohnens nicht klar. Diese hat mit vielen Einschränkungen und dank der Auszahlung hoher Beiträge funktioniert, die am Ende des Tages in die Taschen von Bauherren und Eigentümern flossen – wobei es dennoch tausenden Familien ermöglicht hat, ein Eigenheim zu kaufen oder die eigene Miete zu bestreiten.

In den Regierungsparteien, und vor allem in der SVP, findet jedoch seit einigen Jahren eine schleichende und nie ganz offen ausgetragene Auseinandersetzung zwischen zwei unterschiedlichen Denkrichtungen statt. Auf der einen Seite stehen jene, die möchten, dass eine starke öffentliche Intervention weiterhin aufrecht bleibt, die darauf abzielt, das Recht auf Wohnen zu gewährleisten, wobei die politischen Maßnahmen im Bereich leistbares Wohnen und sozialer Wohnbau jedoch den Veränderungen auf dem Markt und in der Gesellschaft anzupassen sind; auf der anderen Seite stehen jene, die der Meinung sind, die öffentliche Hand und die Wohnzuschüsse hätten bei über 13.000 WOBI-Wohnungen und einer Wohnungseigentümerquote der Familien von 75 % das erreicht, was erreicht werden sollte, und man müsse nun einen anderen Weg einschlagen: Man müsse dem Privatmarkt mehr Freiraum geben und sicherstellen, dass der Markt durch ein System aus Förderungen und Beschränkungen einen Teil der Wohnungen nun selbst Bedürftigen zu bezahlbareren Preisen anbiete.

Fest steht, dass es sich um ein echtes Dilemma handelt und eine offene Debatte über diese Themen der Politik und der Gesellschaft gutgetan hätte.

Eine offene Auseinandersetzung hat leider jedoch nicht stattgefunden; diese wurde nicht öffentlich geführt, auch, da man Angst hatte, sie könnte Wählerstimmen kosten. Man hat einander die Verantwortlichkeiten und Aufgaben zugeschoben: Erst war es das Baugewerbe, das auf das Raumordnungsrahmengesetz wartete, dann war es die Raumordnung, die auf die Reform des Bausektors wartete, diese kam dann, änderte jedoch nicht groß etwas, und schließlich wurde der Staffelposten wieder an die Raumordnung abgegeben, und zwar an die Artikel des vorliegenden Gesetzentwurfs zu den Wohnungen mit Preisbindung. Zu diesem haben

Non era mai stati chiariti i criteri, né chi dovesse realizzare questi alloggi, né chi li potesse occupare. Soprattutto, non era chiaro il rapporto tra la nuova fattispecie degli alloggi a prezzo calmierato e la politica dell'edilizia agevolata seguita fino ad oggi che, con molti limiti ed erogando fiumi di denaro in contributi che in ultima istanza sono finiti nelle tasche di costruttori e proprietari, ha però consentito a migliaia di famiglie di comprarsi una casa o di pagarsi un affitto.

Da diversi anni però è emerso nei partiti di governo, e in particolare nel partito di maggioranza, un confronto strisciante e mai fino in fondo esplicitato tra due linee divergenti. Da una parte c'è chi vuole mantenere un forte intervento pubblico volto a garantire il diritto alla casa, aggiornando però le politiche di edilizia agevolata e sociale ai cambiamenti del mercato e della popolazione; dall'altra parte c'è chi al contrario ritiene che, con oltre 13.000 alloggi Ipes e il 75% delle famiglie proprietarie di casa, l'intervento pubblico e le agevolazioni edilizie abbiano dato quello che dovevano dare e che ora bisogna cambiare strada, dare più spazio al mercato privato e fare in modo che sia il mercato stesso che, con un sistema di incentivi e disincentivi, offra a chi ne ha bisogno anche una quota di alloggi a prezzi più accessibili.

Bisogna dire che questo è un dilemma reale e che un dibattito aperto su questi temi avrebbe fatto bene alla politica e all'opinione pubblica.

Il confronto aperto purtroppo non c'è stato, ma si è sviluppato sottotraccia anche nel timore di negative conseguenze in termini di consenso. C'è stato un rimpallarsi di responsabilità e compiti: prima era l'edilizia che attendeva la normativa-quadro dall'urbanistica, poi l'urbanistica attendeva la riforma dell'edilizia, che è arrivata ma non ha cambiato gran che, infine il testimone è passato di nuovo all'urbanistica con gli articoli di questo disegno di legge sugli alloggi a prezzo calmierato. Sui quali comunque i tecnici e la stessa assessora hanno dichiarato che sono solo una bozza, un primo tentativo, e che, quando si comincerà di attuarle, emer-

sowohl die Techniker als auch die Landesrätin erklärt, dass es sich nur um einen Entwurf, also um einen ersten Versuch handelt, und dass im Laufe der Umsetzung sicherlich der Korrektur- und Reformbedarf zutage treten wird. Für ein gesellschaftlich so wichtiges Thema wie das Wohnen wurde bisher also noch keine angemessene Lösung gefunden. Man tastet sich langsam voran.

Derweil ist „die Problematik rund um das Recht auf Wohnen“ heute der schwerwiegendste gesellschaftliche Notstand in Südtirol. Eines der Ziele des Gesetzes Nr. 9 aus dem Jahr 2018 war „die Förderung des leistbaren Wohnens“. Wenn wir diese Zielsetzung mit dem vergleichen, was seither passiert ist, müssen wir uns eingestehen, dass die Lage katastrophal ist.

Noch nie waren die Preise auf dem Südtiroler Immobilienmarkt so hoch wie in diesen 5 Jahren der Verkündungen zum „leistbaren Wohnen“. Zwischen 2018 und Ende 2022 sind die offiziellen Verkaufszahlen in der Landeshauptstadt um 40 % und die Mietpreise um 30 % gestiegen.

Trotz der Artikel zum Thema „Wohnraum für Ortsansässige“, schafft es die wohnhafte Bevölkerung in vielen Gebieten unseres Landes, vor allem in den Städten, nicht mehr, eine Wohnung zu leistbaren Preisen zu finden. Aus den Tourismushochburgen wandern die Familien ab, die Spekulation nimmt überall zu, die privaten Investoren – handle es sich um neue Bauprojekte, Renovierungen oder Abrisse – bauen nur Luxuswohnungen, die zu exorbitant hohen Preisen zum Kauf angeboten werden, während der Mietmarkt durch Kurzzeitvermietungen an Touristen überfüllt ist, alles beschleunigt durch die Online-Plattformen.

Es handelt sich um einen wahrhaftigen Notstand. Erstaunlich ist nur, dass es noch zu keinem gesellschaftlichen Aufbegehren gekommen ist. Die Wahlen, die vor Kurzem im Land Salzburg und vor allem in der Hauptstadt der Mozartkugeln stattgefunden haben, zeigen, dass der Wohnungsnotstand die Kluft zwischen Reichen und Armen vergrößert, gesellschaftliche Spannungen verschärft und zur politischen Polarisierung beiträgt.

Angesichts dieses Notstands stellt die in diesem Gesetzentwurf enthaltene Bestimmung einen schwachen und undeutlichen Versuch dar, denn die grundlegende Frage wird nicht beantwortet. Diese lautet: Braucht man, um das Recht auf Wohnen zu gewährleisten mehr öffentliche Intervention oder mehr Markt? Im spezifischen Fall heißt das so viel wie: Sind die Wohnungen mit Preisbindung eine zusätzliche Variante des geförderten und sozialen Wohnbaus oder ersetzen sie diesen, indem

gerà certamente l'esigenza di correggerle e riformarle. Sul tema socialmente fondamentale della casa, dunque, non è stata ancora trovata una soluzione adeguata. Si procede per tentativi.

Intanto il diritto alla casa rappresenta oggi in Sudtirolo la più grave emergenza sociale. Uno degli obiettivi della legge n. 9 del 2018 era "l'incentivazione di abitazioni a prezzi accessibili". Se misuriamo questo obiettivo con quanto è successo da allora ad oggi, dobbiamo dire che siamo di fronte a una catastrofe.

Mai in Sudtirolo i prezzi degli alloggi erano volati alle stelle come in questi 5 anni di proclami sul "leistbares Wohnen". Dal 2018 alla fine del 2022 i prezzi ufficiali di vendita nella città capoluogo sono aumentati del 40%, i prezzi degli affitti del 30%.

In barba agli articoli sulle "abitazioni per residenti", in molte aree della provincia, soprattutto nei centri maggiori, i residenti non riescono più a trovare una casa a prezzi abbordabili, nelle capitali del turismo le famiglie se ne vanno, ovunque la speculazione ingrassa, i cantieri dei costruttori privati – si tratti nuovi progetti, ristrutturazioni o demolizioni-ricostruzioni - realizzano solo appartamenti di lusso messi in vendita a prezzi stellari, mentre l'affitto è divorato dagli affitti brevi a scopo turistico accelerato dalle piattaforme on line.

La situazione è di vera emergenza e stupisce solo che non sia ancora sfociata nella rivolta sociale. Ma le recenti elezioni nel Land Salzburg e soprattutto nella capitale dei Mozartkugeln dimostrano che l'emergenza abitativa allarga la distanza tra ricchi e poveri, crea tensione sociale e alimenta la polarizzazione politica.

Di fronte a questa emergenza la normativa contenuta in questo disegno di legge rappresenta un tentativo debole e confuso, poiché lascia non definita la questione di fondo: per garantire il diritto alla casa ci vuole più intervento pubblico o più mercato? Che nel caso particolare si traduce nella domanda: gli alloggi a prezzo calmierato sono una variante aggiuntiva dell'edilizia pubblica agevolata e sociale, o la sostituiscono mettendo l'iniziativa privata al posto dell'intervento pubblico diretto? I soggetti che dovranno mettere a disposizione questi alloggi sono quelli del mondo della cooperazione e del privato sociale senza fini di lucro, o saranno gli imprenditori del mattone che accetteranno di offrire sul mercato alcuni alloggi con lo sconto, in cambio della mano più libera su tutto il resto?

Se analizziamo gli articoli che riguardano questo argomento ci accorgiamo che il dilemma resta per ora non risolto, col grave rischio che a risolverlo siano nei prossimi dieci anni le dinamiche del mer-

die Privatinitiativen an die Stelle der öffentlichen Interventionen rücken? Wer soll diese Wohnungen zur Verfügung stellen? Das Genossenschaftswesen, die Einrichtungen privatrechtlicher Natur ohne Gewinnabsicht oder die Bauunternehmer, die es im Gegenzug zu mehr Freiraum in allen anderen Bereichen hinnehmen, einige Wohnungen zu reduzierten Preisen anzubieten?

Liest man sich die Artikel zu diesem Thema durch, so bemerkt man schnell, dass das Dilemma noch nicht gelöst ist; es besteht die große Gefahr, dass die Marktdynamik dieses in den nächsten zehn Jahren – selbstverständlich im Sinne des Marktes und der Privaten – lösen wird.

Im vorliegenden Gesetzentwurf zieht sich das Thema des Wohnens durch vier grundlegende und miteinander verknüpfte Artikel, die vollständig überarbeitet wurden:

- **den Artikel 19 zum „Planungsmehrwert“:** Dieser legt fest, welcher Anteil des dank der Nutzungsänderung erzielten Mehrwerts vom Privateigentümer an die öffentliche Hand abgegeben werden muss; bisher liegt dieser etwa bei 30 Prozent des Marktwerts (das ist wenig, vergleicht man diese Zahl mit den in München geltenden 50 Prozent);
- **den Artikel 24**, der festlegt, wie die Aufteilung der Baumasse und der Flächen in den neuen Wohngebieten mit Mischnutzung zu erfolgen hat;
- **den Artikel 39**, der die Bindung für Wohnungen für Ansässige regelt, um ihnen das Recht auf eine Erstwohnung zu gewährleisten;
- **und schließlich den Artikel 40**, den Artikel, der sich den Wohnungen mit Preisbindung widmet.

Diese vier Artikel sind als zusammengehöriges System und daher als miteinander verbunden zu betrachten.

Starten wir mit Artikel 19, der quasi die Grundlage für alle anderen Artikel darstellt. Der vorab genannte Artikel 19 schreibt die Verwendung „des Planungsmehrwerts“ fest, einschließlich der Anteile, die an die Privatperson und an die öffentliche Hand gehen. Dieser schreibt also die Rechte und Pflichten des Privaten gegenüber der Gesamtgesellschaft fest. Will heißen: Er legt fest, welcher Anteil der dank der Nutzungsänderung gewonnenen Geldmittel für das Allgemeinwohl eingesetzt werden muss.

cato, a favore del mercato e dei privati.

Nel presente disegno di legge il tema della casa si dipana in modo concatenato attraverso la riscrittura completa di 4 fondamentali articoli:

- **l'articolo 19**, sul “plusvalore di pianificazione”, che stabilisce quale quota dell'aumento di valore, ottenuto grazie al cambio di destinazione d'uso dei terreni, il privato proprietario debba cedere al pubblico – finora circa il 30% (una piccola parte, paragonata ad esempio al 50% di Monaco di Baviera);
- **l'articolo 24**, che stabilisce come nelle nuove zone miste devono essere ripartite volumetrie e superfici;
- **l'articolo 39**, che regola il vincolo per le abitazioni riservate ai residenti per garantire loro il diritto alla prima casa;
- **infine, l'articolo 40**, quello dedicato alle “abitazioni a prezzo calmierato”.

Questi 4 articoli vanno letti in modo sistematico e collegati tra loro. Partendo dal 19, che in un certo senso li genera tutti.

L'articolo 19 infatti stabilisce la destinazione del “plusvalore di pianificazione”, compreso quanto di esso può restare al privato e quanto invece deve andare al pubblico. Stabilisce cioè i diritti del privato e i suoi doveri verso la comunità, o, detto con altre parole, quante risorse finanziarie, che scaturiscono dai cambi di destinazione d'uso, devono essere usate per il bene comune.

Bisher lautete die goldene Regel: 60 zu 40. Das heißt: Wird in einer Gemeinde ein neues Wohngebiet mit Mischnutzung ausgewiesen, so erwirbt die Gemeinde 60 % des Gebiets und zahlt dem Eigentümer hierfür die Hälfte des Marktwerts. In der Neufassung des Artikels ersetzt das Wort „Erwerb“ das Wort „Ankauf“: Dies bedeutet, dass die Gemeinde neben dem (privatwirtschaftlichen) Instrument des Ankaufs (das sich bisher als katastrophal erwies) wieder Rechtsinhaberin des Instruments der Enteignung (ein Instrument der öffentlichen Rechtsdurchsetzung) wird – was zu begrüßen ist.

Kurz und knapp: In der Neufassung des Artikels 19 wird der bisher verfolgte Weg bestätigt, und zwar, dass 60 % des neuen Wohngebiets mit Mischnutzung zum halben Preis an die Gemeinde übertragen wird. Die Gemeinde kann diese Fläche für WOBI-Wohnungen, für den geförderten Wohnbau, für Wohnbaugenossenschaften und neuerdings auch dafür verwenden, Wohnungen mit Preisbindung zu errichten, die vermietet oder verkauft werden können. In diesem Fall sind die Flächen in öffentlicher Hand und selbstverständlich können die Wohnungen mit Preisbindung von Vereinen ohne Gewinnabsicht wie Genossenschaften oder Stiftungen oder von anderen privaten gemeinnützigen Organisationen errichtet werden.

Das ist etwa in Wien der Fall, wo 40 % der Bevölkerung in öffentlichen Wohnungen mit Preisbindung oder in Wohnungen von Vereinen ohne Gewinnabsicht leben. Würden diese Wohnungen von Genossenschaften erbaut und zu einem begünstigten Mietzins vermietet, so könnte auch in Südtirol ein Modell der Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum entstehen, also eines aus Genossenschaften oder Stiftungen, die weiterbestehen, auch nachdem alle beteiligten Familien ihre Eigentumswohnung erhalten haben. Die erbauten Wohnungen bleiben Eigentum der Genossenschaft, die diese zu besonderen Konditionen an berechnete Familien vermietet, und zwar auf der Grundlage genauer Kriterien und in Übereinstimmung mit den jeweiligen Lebensprojekten der Interessierten.

In Wien gibt es etwa Genossenschaften oder Vereinigungen, die ausgehend von Aufnahmeprojekten, Projekten für das lebenslange Lernen und die außerschulische Betreuung, Initiativen für die landwirtschaftliche und energetische Eigenproduktion, oder für den Verzicht auf das Privatauto und so weiter gegründet wurden.

Wenn wir die Wohnungen mit Preisbindung in den konsolidierten Rahmen der Leitlinien zum leistbaren und öffentlichen Wohnbau einfügen, können

La regola aurea fin qui seguita si riassume nella formula: 60/40. Cioè: nel caso venga individuata sul territorio comunale una nuova zona residenziale mista, il comune acquisisce il 60% di quest'area pagando al proprietario la metà del suo valore di mercato. Nella riformulazione dell'articolo la parola "acquisisce" sostituisce la parola "acquista": ciò significa che accanto allo strumento (privatistico) dell'acquisto (rivelatosi fallimentare), il Comune torna di nuovo titolare del diritto (pubblicistico) dell'esproprio, e questo è positivo.

Riassumendo: nel riformulato articolo 19 è confermata la strada fin qui seguita del trasferimento al Comune a metà prezzo del 60% della nuova zona residenziale mista, che il Comune stesso può poi utilizzare per alloggi IPES, per edilizia agevolata, per cooperative e – novità – per realizzare alloggi a prezzo calmierato da dare in affitto o vendere. In questo caso, essendo la regia pubblica e i terreni in mano pubblica, è evidente che gli alloggi a prezzo calmierato li potranno realizzare associazioni no profit come cooperative o fondazioni, o altre forme di privato sociale.

Così accade a Vienna, per esempio, dove il 40% della popolazione vive in alloggi a prezzo calmierato pubblici o di istituzioni no profit. Nel caso li realizzino le cooperative, e vengano dati in affitto a canone moderato, potrebbe prendere vita anche in Alto Adige il modello della cooperativa indivisa, cioè della cooperativa, o della fondazione, che non si scioglie, come avviene oggi, una volta che ciascuna famiglia ha ottenuto la sua casa in proprietà, ma la cooperativa che resta proprietaria degli alloggi realizzati e li affitta a condizioni particolari a famiglie aventi diritto secondo criteri precisi e anche progetti di vita.

A Vienna ci sono cooperative o associazioni create, per esempio, sulla base di progetti di accoglienza comunitaria, di educazione permanente e doposcuola, di autoproduzione agricola e energetica, di rinuncia all'auto privata e così via.

Dunque, inserendo in questo modo gli alloggi a prezzo calmierato all'interno delle consolidate linee guida dell'edilizia agevolata e pubblica, possiamo dar vita in Sudtirolo a una nuova e più avanzata politica per il diritto alla casa, che sviluppi nuove forme di socialità, di cooperazione e di convivenza, per promuovere e accompagnare la transizione ecologica delle città. Questo, secondo noi, dovrebbe essere il modello da seguire e sostenere!

wir in Südtirol eine neue und fortschrittlichere Politik zum Thema Recht auf Wohnen einleiten, in deren Rahmen neue Formen des sozialen Lebens, des Genossenschaftswesens und des Miteinanders entwickelt werden, um den ökologischen Wandel der Städte zu fördern und zu begleiten. Das ist das Modell, dass unserer Ansicht nach umgesetzt und unterstützt werden sollte!

Im gleichen Absatz (Absatz 3 von Artikel 19), der dieses neue öffentliche Szenario skizziert, wurde leider jedoch auch die entgegengesetzte Alternative eingefügt, und zwar jene des Marktes und der Privatwirtschaft. Im Absatz heißt es nämlich: „Es steht der Gemeinde frei, diese Fläche nicht zu erwerben. In diesem Fall muss der Planungsmehrwert auf der Grundlage einer Vereinbarung mittels Übertragung auf den Verkaufspreis (NB: den Verkaufspreis!) laut Artikel 40 verrechnet werden“ – also dem Artikel, der die Preise für Wohnungen mit Preisbindung festlegt. Versuchen wir also diesen Abschnitt und seine Auswirkungen zu verstehen. Zunächst einmal steht der „Nicht-Erwerb“ alternativ zum „Erwerb von 60 % der Fläche“: Der Grund bleibt also in Privathand – oft, das wissen wir, ist die Privatperson das Immobilienunternehmen, das sich rechtzeitig etwaige Erweiterungszonen unter den Nagel gerissen hat.

Die Fläche bleibt also in Privathand. Der Private muss jedoch 30 % des Planungsmehrwerts an die Allgemeinheit abtreten, dies betrifft nicht mehr die Fläche, sondern die Leistung – eine gewisse Anzahl an Wohnungen muss demnach mit Preisbindung angeboten werden. Wir haben bereits betont, dass im Artikel von Verkauf und nicht von Miete die Rede ist. Offensichtlich ist der Verfasser des Artikels der Meinung – vielleicht aufgrund zahlreicher Gespräche mit Hauseigentümern – dass es nicht im Interesse des Bauherren ist, bis in alle Ewigkeit Mieter zum Landesmietzins in seinen Gebäuden zu haben, um deren Verwaltung, Instandhaltung usw. er sich dann kümmern muss. Besser ist es, alles zu herabgesetzten Marktpreisen zu verkaufen.

Somit kann man von zwei Fixwerten ausgehen:

- **Der erste Wert** ergibt sich aus den 30 % an Planungsmehrwert, die von den Privaten an die öffentliche Hand abgetreten werden und einen fixen Prozentsatz darstellen.
- **Der zweite Wert** ergibt sich aus dem Preisnachlass, den die Privaten auf den pro Quadratmeter geltenden Marktpreis gewähren müssen und der auf Grundlage der von der Beobachtungsstelle für den Immobilienmarkt erhobenen Preise be-

Purtroppo, nello stesso comma (il 3° dell'articolo 19) che delinea questo nuovo scenario pubblico, è stata anche inserita l'alternativa opposta, quella del mercato e del privato. Si dice infatti nel comma che “il Comune – cito letteralmente – è libero di non acquisire quest'area. In questo caso il plusvalore di pianificazione è compensato, sulla base di un accordo, mediante trasferimento al prezzo di vendita (*nota bene: di vendita!*) ai sensi dell'articolo 40”, cioè quello che fissa i prezzi degli alloggi calmierati. Vediamo dunque di capire questo passaggio e le sue conseguenze.

Innanzitutto, la “non acquisizione” è alternativa alla “acquisizione del 60% dell'area”: i terreni restano dunque in mano al privato (che spesso, si sa, è l'impresa immobiliare che si è accaparrata per tempo le aree di possibile espansione).

Quindi l'area resta al privato. Il quale però deve cedere alla comunità il 30% del plusvalore di pianificazione, non più in termini di terreni ma di prestazioni, cioè fornendo un certo numero di alloggi a prezzo calmierato. Abbiamo sottolineato che l'articolo parla di vendita e non affitto. Evidentemente chi ha redatto l'articolo – magari attraverso un confronto con la proprietà edilizia – ritiene che non sia interesse del costruttore tenersi all'infinito inquilini a canone provinciale in edifici di cui deve curare amministrazione, manutenzione e così via. Meglio vendere tutto, praticando uno sconto sul prezzo di mercato.

A questo punto abbiamo due valori fissi:

- **il primo valore** deriva dal 30% del plusvalore di pianificazione che il privato deve cedere al pubblico, e che rappresenta una cifra fissa.
- **Il secondo valore** è dato dallo sconto che il privato deve praticare sui prezzi di mercato al metro quadro – sconto calcolato sulla base dei prezzi rilevati dall'Osservatorio sul mercato immobiliare, l'OMI, a partire dai quali l'articolo 40 fissa il calcolo della riduzione, con precise

rechnet wird. Von diesen Preisen ausgehend ist im Artikel 40 die Berechnung des Preisnachlasses anhand genauer Prozentsätze festgelegt, die je nach Preisniveau des jeweiligen Gebiets im Vergleich zum Landesdurchschnitt variieren.

Aus den beiden genannten Werten ergibt sich noch ein dritter: die Fläche, die der Unternehmer für den Verkauf mit Preisbindung zur Verfügung stellen muss.

Als Beispiel sei hier folgende einfache Rechnung angeführt: In einer Gegend, in welcher der Marktpreis bei 10.000 € pro Quadratmeter liegt, (wobei der Durchschnitt auf Landesebene ca. 3.700 € pro Quadratmeter beträgt) ergibt sich grob gerechnet ein Preisnachlass von ungefähr 2.000 € pro Quadratmeter (sodass der Unternehmer die betreffenden Wohnungen für 8.000 € anstatt für 10.000 € pro Quadratmeter verkaufen muss). Davon ausgehend kann der Mehrwert, den der Unternehmer abtreten muss, berechnet werden: Geht man dabei von 1 Million Euro aus und dividiert diesen Betrag durch 2.000 (also den Preisnachlass pro Quadratmeter), so erhält man die Fläche, die mit Preisbindung angeboten werden muss – in diesem Fall sind es 500 Quadratmeter. Dabei könnte es sich beispielsweise um 8 Wohnungen zu je 62,5 Quadratmeter Durchschnittsfläche handeln (welche die Eigenschaften von Volkswohnungen aufweisen müssen).

Nach Verkauf dieser Wohnungen mit dem vorgesehenen Preisnachlass, aus dem sich trotz allem eine gewisse – wenn auch geringere – Gewinnmarge ergibt, kann der Private den gesamten restlichen Teil der Immobilien, die immerhin auf einem in seinem Eigentum bleibenden Grund stehen, zu einem beliebigen Preis verkaufen.

Dies ist das Prinzip, das dem „privatwirtschaftlichen Weg zur Preisbindung“ zugrunde liegt. Dabei erfolgt in jedem Fall eine Übereinkunft zwischen Gemeinde und Privaten.

Zwar besagt Artikel 24 betreffend die Mischgebiete, dass mindestens 60 Prozent dem „geförderten Wohnbau und/oder Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten“ sein müssen; es stellt sich nun jedoch die Frage, ob diese Rechnung auch wirklich aufgeht, wenn man bedenkt, was im Artikel 19 als Rechte und Pflichten der Privaten in diesem Bereich vorgesehen ist. Sicherlich kann von den Privaten nicht verlangt werden, dass sie mehr als 30 % des erzielten Mehrwerts abgeben. Sobald der Private diesen Anteil abgetreten hat, ist seine Pflicht getan. Es wäre nicht das erste Mal, dass zwei Artikel des Raumordnungsgesetzes nicht

percentuali che variano a seconda del livello dei prezzi della zona in confronto alla media provinciale.

Da questi due valori se ne ricava un terzo: la superficie che l'imprenditore deve mettere a disposizione per la vendita a prezzo calmierato.

Faccio un esempio sulla base di un calcolo artigianale: in una zona in cui il prezzo di mercato è di 10.000 € al metro quadro, stante la media provinciale di circa 3.700 € al metro quadro, lo sconto – calcolato a spanne – risulta di circa 2.000 € al metro quadro (quindi l'imprenditore deve vendere quegli alloggi a 8.000 € invece che a 10.000 € al metro quadro). Di conseguenza, basterà calcolare il plusvalore che l'imprenditore deve cedere – poniamo un milione di euro – e dividerlo per 2.000 (lo sconto al m²) per avere la superficie da offrire a prezzo calmierato – in questo caso 500 metri quadri. Cioè, per esempio, 8 alloggi da 62,5 metri quadri in media ciascuno (devono avere caratteristiche di abitazioni popolari).

Venduti questi alloggi con lo sconto, e traendoci comunque un margine – benché inferiore – di profitto, il privato potrà mettere sul mercato, al prezzo che vuole, tutto il resto che ha realizzato su un'area che comunque è rimasta di sua proprietà.

Questo è il modello di base della “via privata al prezzo calmierato”. Che passa comunque da un accordo tra comune e privato.

È vero che l'articolo 24, sulle zone miste, dice che almeno il 60% delle aree deve essere riservato “all'edilizia agevolata e/o abitazioni a prezzo calmierato”. Ma bisogna vedere se questi conti tornano con quanto l'articolo 19 fissa circa i doveri e i diritti del privato in questo campo. Certamente non gli si può chiedere che ceda un valore superiore al 30% del plusvalore ottenuto. Ceduto quello, il privato il suo dovere l'ha fatto. Non sarebbe la prima volta che due articoli della legge urbanistica non riescono a stare insieme e la cosa si risolve in tribunale. A quel punto chi ha l'avvocato migliore vince.

miteinander vereinbar sind und die Angelegenheit vor Gericht geklärt werden muss. In diesem Fall behält dann jener Recht, der den besseren Anwalt hat.

Es kommt jedoch alles darauf an, welche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Privaten getroffen wird, also auf die Forderungen der Gemeinde einerseits und die Berechnungen zum Vorteil des Privaten andererseits. All dies hängt wiederum davon ab, um welche Lage, um welche Fläche und um welchen Wert es sich handelt, ob auf dieser Fläche schon einmal gebaut wurde oder, ob es um eine grüne Wiese geht.

Mischlösungen sind immer möglich, mit einer Kombination aus einigen von Privaten erbauten Wohnungen mit Preisbindung und einem geringen Anteil an Grund, der von der Gemeinde enteignet und etwa einer Genossenschaft übertragen wird. Sehr viel wahrscheinlicher ist jedoch ein Tauziehen zwischen gegensätzlichen Interessen mit Hinzuziehung von Anwälten. Denn eines ist klar: Wenn es an bebaubaren Flächen mangelt und ein Wohnungsnotstand herrscht, wie wir ihn derzeit erleben, in einem Immobilienmarkt, der völlig außer Kontrolle geraten ist, mit horrenden Preisen und immensen Profiten, sitzt jener, der den Grund besitzt, am längeren Hebel und wird sich diese Position auch nicht so schnell nehmen lassen.

Dieser „privatwirtschaftliche Weg“ zur Preisbindung scheint ernsthafte Risiken mit sich zu bringen:

- das Risiko, dass sich die Privaten im Gegenzug für einige mit Preisnachlass verkaufte Wohnungen alle Freiheiten für die Nutzung der Grundstücke erkaufen (nach dem Motto: „Der Privatunternehmer kauft sich frei“);
- das Risiko, dass die öffentliche Hand in der Raumplanung an Gewicht verliert;
- das Risiko, dass der geförderte Wohnbau zugunsten des privaten Wohnbaus an Boden verliert;
- das Risiko, dass langfristig die öffentlichen und sozialen Maßnahmen geschwächt, wenn nicht sogar schrittweise ausgehöhlt werden;
- und schließlich das Risiko, dass dieses Eingreifen bei den von Privaten mit Preisbindung verkauften Wohnungen zu nichts führt. Wenn der Preis nämlich zu niedrig ist, wird diese Wohnungen niemand bauen; wenn er hingegen zu hoch ist, wird sie niemand kaufen.

Es handelt sich um reale Risiken, die zumindest einmal berechnet werden sollten. Dem Ausschuss

E comunque, tutto dipenderà dall'accordo da stipulare tra Comune e privato, dunque dalle richieste del Comune da una parte e dai calcoli di convenienza del privato dall'altra, e tutto ciò varierà a seconda dell'ubicazione dell'area, dalla sua estensione, dal suo valore, se sarà un'area già precedentemente edificata oppure verde, e così via.

Le soluzioni miste sono sempre possibili, con una combinazione di alcuni alloggi calmierati realizzati dal privato e una quota ridotta di terreno espropriata dal Comune e trasferita magari a una cooperativa. Ma è più prevedibile il braccio di ferro tra interessi contrastanti e il ricorso agli avvocati. Perché una cosa è chiara: in una situazione di scarsità di suoli ed emergenza abitativa come quella nostra, in un mercato impazzito coi prezzi alle stelle e i profitti milionari, chi possiede i terreni ha il coltello dalla parte del manico e non se lo farà facilmente sfilare.

A me pare che questa “via privata” al prezzo calmierato porti con sé rischi notevoli:

- Il rischio che, in cambio di alcuni alloggi venduti con lo sconto, i privati si comprino la completa libertà sull'uso dei terreni (secondo il motto: “Der Privatunternehmer kauft sich frei”).
- Il rischio che la mano pubblica perda forza nella progettazione del territorio.
- Il rischio che l'edilizia agevolata perda spazio a favore dell'edilizia privata.
- Il rischio che alla lunga le politiche pubbliche e sociali vengano indebolite se non progressivamente smantellate.
- Il rischio, infine, che questa operazione sugli appartamenti venduti da privati a prezzo calmierato finisca in un nulla di fatto. Poiché se il prezzo sarà troppo basso, questi alloggi non li costruirà nessuno, e se invece sarà troppo alto, non li comprerà nessuno.

Sono rischi reali, che andrebbero per lo meno calcolati. Ma alla commissione nessun calcolo è stato

wurden jedoch keinerlei solcher Berechnungen vorgelegt. Ich selbst habe, während der Arbeiten, die sich über zwei Sitzungen hinzogen, nachgefragt, ob die Landesregierung oder das Ressort Schätzungen, Tabellen oder Simulationen sowohl zu den Preisen als auch zur Nutzung der Grundstücke erstellt haben, um diese Maßnahme und ihre Auswirkungen auf längere Zeit abschätzen zu können. Bisher wurde uns jedoch trotz einiger Versprechungen rein gar nichts vorgelegt.

Eine solche Maßnahme kann nicht genehmigt werden, wenn sie nicht gründlich durchdacht ist.

Aus diesem Grund schlägt die Fraktion der Grünen vor, diese „privatwirtschaftliche Alternative für die Preisbindung“ abzuschaffen, um – zumindest in einer ersten Phase – den öffentlichen Weg zu erproben: und zwar mit dem Ankauf von 60 % der neuen Gebiete durch die Gemeinden und ihrer Neuzuweisung zugunsten des geförderten Wohnbaus sowie mit Wohnungen mit Preisbindung, die von Genossenschaften, Stiftungen oder Vereinigungen ohne Gewinnabsicht errichtet werden. Unser Vorschlag besteht also darin, erste Schritte im Bereich der öffentlichen Maßnahmen für das Wohnen zu setzen, wobei die Entscheidungen über Zweckbindung und Zuweisung der Grundstücke in öffentlicher Hand bleiben und genügend Zeit gewährt wird, damit sich eine neue, sozial ausgerichtete Privatinitiative entwickeln kann, die sich für die Errichtung von Wohnungen mit Preisbindung anbietet. Dem „privaten Ansatz“ können zu gegebener Zeit noch die Türen geöffnet werden, sobald sich der genannte öffentliche und nicht gewinnorientierte Weg genügend entwickelt und konsolidiert hat.

Der öffentliche Weg ist auch aus einem zweiten, äußerst wichtigen Grund vorzuziehen: Es ist die einzige Möglichkeit, Wohnungen zu schaffen, die für die Vermietung und nicht ausschließlich für den Verkauf (wie dies im Gesetz im Falle des „privaten Wegs“ zwingend vorgesehen ist) bestimmt sind. Das Thema der Schaffung eines Mietmarktes mit Preisbindung ist für eine Gesellschaft, die immer mobiler wird, von grundlegender Bedeutung. Die Anforderungen an die Wohnsituation haben sich gewandelt: Viele junge Menschen haben keine Lust und auch nicht die Möglichkeit, sich für einen Kauf zu verschulden, der sich womöglich als verfrüht herausstellen würde. Viele ältere Menschen leben in Wohnungen, die für ihre Bedürfnisse eigentlich zu groß sind. Andere wiederum ziehen von anderswo her, um hier zu arbeiten, wissen jedoch

presentato. Io stesso durante i lavori, continuati per due sedute, ho chiesto se la Giunta o l'assessorato hanno fatto proiezioni, tabelle, simulazioni sia sui prezzi che sull'uso delle aree, per capire le conseguenze di questa misura e i suoi effetti nel tempo. Finora però – nonostante qualche promessa - non ci è stato fatto vedere un bel niente.

Una misura così non può essere approvata se non è pensata fino in fondo.

Per questo la proposta del Gruppo Verde è quella di cancellare questa “alternativa privata al prezzo calmierato”, per cominciare a sperimentare – almeno in una prima fase – quella pubblica, con l'acquisizione del 60% delle nuove aree da parte del Comune e la loro riassegnazione ai fini dell'edilizia agevolata e anche di alloggi a prezzi calmierati realizzati da cooperative, fondazioni o associazioni no-profit. La nostra proposta è cioè muovere i primi passi nell'ambito della politica pubblica della casa, mantenendo in mano pubblica la regia sulla destinazione e l'assegnazione terreni, e lasciando il tempo necessario affinché si sviluppi un nuovo privato sociale orientato alla realizzazione di alloggi a prezzo calmierato. A una “via privata” può essere aperta la porta a tempo debito, quando questa via pubblica e no profit si sarà sviluppata e consolidata.

La via pubblica è preferibile anche per un secondo fondamentale motivo: è l'unica che consente di realizzare alloggi destinati all'affitto e non esclusivamente alla vendita (come obbligato dalla stessa legge per la “via privata”).

Il tema di creare un mercato dell'affitto a prezzi calmierati è fondamentale per una società diventata più mobile, dove le esigenze abitative sono diverse, dove esistono giovani che non hanno né voglia né possibilità di indebitarsi per un acquisto forse prematuro, dove esistono persone anziane che vivono in appartamenti più grandi delle loro esigenze, dove ci sono persone che vengono da fuori a lavorare e non sanno per quanto, dove le famiglie migranti sono costrette – data la clausola della residenza – a affittare a caro prezzo sul mercato privato alloggi spesso inadeguati, dove anche i patti

noch nicht, wie lange sie bleiben werden. Viele Migrantenfamilien sind aufgrund der Wohnsitzklausel gezwungen, teure und oft unangemessene Wohnungen des Privatmarkts anzumieten. Auch die territorialen Maßnahmenpaketen zur Reduzierung der Ersatzsteuer für Mieteinnahmen haben zwar zu einer geringeren Zahl an schwarz vermieteten Wohnungen beigetragen, haben aber keine Senkung der Mietzinse bewirkt, die mittlerweile ein Rekordniveau erreicht haben.

Die dramatische Situation der Immobilienpreise in unserem Land, von der alle Arten von Wohnungen betroffen sind, lastet sogar im Verhältnis – und paradoxerweise – noch schwerer auf dem Mietmarkt als auf den zum Verkauf angebotenen Wohnungen, insbesondere in den größeren Zentren. Bozen liegt unter den italienischen Provinzhauptstädten an 11. Stelle, was den Kaufpreis von Wohnungen betrifft, jedoch auf die Mietpreise bezogen an 3. Stelle.

Aus diesem Grund müssten nach Meinung der Grünen Fraktion die Maßnahmen für Wohnungen mit Preisbindung die Vermietung und nicht den Verkauf von Wohnungen begünstigen, während im Gesetz im Falle des „privatwirtschaftlichen Ansatzes“ alles dem Verkauf vorbehalten wird und auch für die „öffentliche Variante“ keine Kriterien dazu festgelegt wurden, wie viel für die Vermietung und wie viel für den Verkauf vorbehalten werden muss.

Das Ziel der Schaffung eines Mietmarktes mit Preisbindung ist für uns von grundlegender Bedeutung und als Fraktion der Grünen haben wir daher zwei Änderungsanträge eingebracht, mit denen ein genaues und bindendes Kriterium eingeführt werden soll: Mindestens 50 % der Wohnungen mit Preisbindung, die in von den Gemeinden enteigneten Gebieten errichtet werden, müssen der Vermietung zum vorgesehenen Landesmietzins vorbehalten werden.

Es handelt sich um zweierlei Änderungsanträge, da wir zwei alternative Lösungen für die Städte vorschlagen, für die dieses Kriterium gelten soll:

- **Mit dem ersten Änderungsantrag** schlagen wir vor, dass das Kriterium der Vermietung von mindestens 50 % der Wohnungen mit Preisbindung in den **21 Gemeinden** Anwendung findet, die von der Landesregierung als „Gemeinden mit Wohnungsnot“ eingestuft wurden (was der im staatlichen Gesetz verwendeten Bezeichnung „ad alta tensione abitativa“ entspricht), und zwar im Sinne einer Anpassung der Immobiliensteuer.

territoriali che consentono ai proprietari la riduzione della cedolare secca hanno consentito di ridurre il numero di appartamenti affittati in nero, ma non hanno frenato il caro-affitti, che è ormai alle stelle”.

Anzi: il caro casa, drammatico nella nostra provincia per tutte le tipologie di alloggi, è però relativamente – e paradossalmente – più grave sull'affitto che sulla vendita soprattutto nei grandi centri. Bolzano, tra i capoluoghi italiani, è l'11° per il prezzo di acquisto della casa, ma il 3° per il caro affitti.

Per questo, secondo noi Verdi, la politica degli alloggi calmierati dovrebbe privilegiare l'affitto e non la vendita, mentre, come si è visto, nel caso della “via privata” la legge destina tutto alla vendita, e neppure per la “via pubblica” sono definiti criteri che indichino quanto deve essere destinato all'affitto e quanto alla vendita.

L'obiettivo di creare un mercato dell'affitto a prezzi calmierati è per noi fondamentale e per questo come gruppo Verde abbiamo proposto due emendamenti, entrambi volti a fissare un criterio preciso e vincolante: che almeno il 50% degli alloggi a prezzo calmierato realizzato nelle aree espropriate dai comuni sia dedicato all'affitto al previsto canone provinciale.

Gli emendamenti sono due perché offriamo due soluzioni alternative che riguardano le città a cui questo criterio si applica.

- **Con un primo emendamento** proponiamo che il criterio dell'affitto di almeno il 50% degli alloggi calmierati si applichi ai **21 comuni** che la Giunta provinciale ha individuato “con esigenza abitativa” (equivalente alla dizione “ad alta tensione abitativa” della legge statale) ai fini della modulazione della imposta sugli immobili.

- **Mit dem zweiten Änderungsantrag**, als Alternative zum ersten, schlagen wir vor, dass dieses Kriterium zumindest für die **Landeshauptstadt** angewandt wird, wo die Wohnungsnot bekanntermaßen besonders groß ist und deren Bedürfnisse laut Gesetz „Raum und Landschaft“ im Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe b) besonders berücksichtigt werden sollen. Diese Bezugnahme auf die Zielsetzungen des Gesetzes dient dazu, um für Bozen die Anwendung eines besonderen Kriteriums betreffend die zu vermietenden Wohnungen mit Preisbindung zu rechtfertigen.

3. BINDUNG FÜR ANSÄSSIGE: Je größer der Verstoß, desto höher der Gewinn

Der vorliegende Gesetzentwurf beinhaltet zudem verschiedene Detailbestimmungen, die insgesamt zur Entbürokratisierung der Verfahren beitragen sollen und vom Gemeindenverband, der in der Ausarbeitung dieses Gesetzentwurfs sicherlich eine federführende Rolle innehatte, mit Nachdruck eingefordert wurden. In manchen Fällen handelt es sich um nützliche Vereinfachungen, in anderen hingegen muten sie wie ein großzügiges Entgegenkommen zugunsten von Privatinteressen an.

Dazu sei insbesondere ein Beispiel genannt: Im heiklen Bereich der Ansässigen vorbehaltenen Wohnungen wurde eine Art „Flat Tax“ eingeführt, also eine „Pauschal-Sanktion“ anstelle von Strafen, die der Schwere und Dauer des Vergehens entsprechen würden und die bisher in Artikel 97 des Gesetzes „Raum und Landschaft“ vorgesehen waren. Das neue System wurde mit Artikel 30 des vorliegenden Gesetzentwurfs eingeführt.

Hierzu einige Beispiele: Wenn eine für Ansässige gebundene Wohnung von einer nicht ansässigen Person genutzt wird, so lag die Strafe bisher beim 2,5-fachen des Landesmietzinses, multipliziert mit der Anzahl an Tagen, an dem die Wohnung widerrechtlich besetzt wurde.

Der Gesetzentwurf ersetzt diese Strafe mit einer einheitlichen Strafgebühr von 5.000 € für alle - unabhängig davon, ob nun jemand eine Wohnung für sechs Tage oder für sechs Monate unrechtmäßig vermietet hat. Dasselbe Prinzip gilt auch für die anderen Strafen: Wenn die widerrechtliche Besetzung trotz Bußgeldbescheids fort dauert oder der Verstoß wiederholt begangen wird, werden die bisher proportional zur Dauer verdoppelten oder vervierfachen Geldstrafen in Strafen mit einem fixen Betrag umgewandelt.

Diese „Pauschalstrafe“ ist unserer Meinung nach sozial ungerecht, da damit sowohl jene bestraft werden, die einen schwerwiegenden Verstoß

- **Con un secondo emendamento**, alternativo, proponiamo che questo criterio valga almeno per la **città di Bolzano**, dove come noto l'emergenza abitativa si concentra in modo particolare e le cui esigenze la stessa legge “Territorio e Paesaggio”, all'articolo 2, comma 1, lettera b) dichiara di voler tenere in “particolare considerazione”. Questo richiamo alle finalità della stessa legge serve a legittimare l'applicazione a Bolzano di un criterio particolare sugli alloggi a prezzi calmierati volti all'affitto.

3. VINCOLO PER RESIDENTI: PIÙ LO VIOLI, PIÙ SEI PREMIATO

Il presente disegno di legge contiene inoltre diverse norme di dettaglio, nel complesso volte a “sburocratizzare” le procedure, fortemente richieste dal Consorzio dei Comuni che certamente ha avuto un ruolo di „Federführer“ nell'elaborazione di questa proposta di legge. A volte si tratta di utili facilitazioni, in alcuni casi invece hanno purtroppo il sapore di regali a interessi privati.

Una in particolare la vogliamo citare: quella che, nel delicato campo del rispetto dei vincoli sulle abitazioni riservate ai residenti, introduce una specie di “Flat Tax”, cioè una “sanzione piatta” al posto delle sanzioni proporzionali alla gravità e alla durata della violazione previste finora dall'articolo 97 della legge “Territorio e paesaggio”. Il nuovo sistema è introdotto con l'articolo 30 del presente disegno di legge.

Alcuni esempi: se una abitazione vincolata per residenti è occupata da persona non residente, finora la sanzione era pari a 2,5 volte il canone provinciale moltiplicata per il numero di giorni di illegittima occupazione.

La proposta di legge sostituisce questa sanzione con una multa di 5.000 € uguale per tutti, sia per chi l'alloggio l'ha affittato illegittimamente per sei giorni, sia per chi l'ha fatto per sei mesi. E così per le altre sanzioni: se l'occupazione illegittima continua nonostante l'ingiunzione, oppure in caso di recidiva, le sanzioni fino adesso aumentate in proporzione alla durata al doppio o al quadruplo vengono trasformate in multe a cifra fissa.

Questa “multa piatta” è secondo noi socialmente ingiusta, perché punisce sia chi compie una grande violazione, sia chi incorre in una piccola violazione, e ha per questo l'ulteriore negativo effetto di incentivare la violazione grande che frutta un buon guadagno.

Ci è stato obiettato che spesso è difficile scoprire la durata esatta della violazione, ma questo –

verübt haben, als auch jene, die nur in einem geringen Ausmaß gegen die Bestimmungen verstoßen haben. Als negativer Effekt kommt außerdem hinzu, dass schwerwiegende Verstöße insofern begünstigt werden, als sie mehr einbringen und daher lohnender sind.

Es wurde uns entgegnet, dass es oft nicht leicht sei, die genaue Dauer eines Vergehens festzustellen. Dem könnte man unserer Meinung nach jedoch durch genauere Kontrollen entgegenwirken, bei denen man in diesem Bereich allzu oft ein Auge zudrückt. Ungeachtet dessen besteht unser Vorschlag darin, die gestaffelten Strafen beizubehalten und gegebenenfalls eine Mindeststrafe von 5.000 € einzuführen, die unabhängig von der Dauer des Verstoßes in jedem Fall geschuldet ist.

Im selben Artikel, Artikel 30, wird allerdings eine noch viel schwerwiegendere Änderung vorgenommen: die Streichung des erhöhten Strafgelds für Fälle, in denen eine den Ansässigen vorbehaltene Wohnung in einem touristisch geprägten Gebiet „aus touristischen und Ertragsgründen“ widerrechtlich besetzt wurde. Bisher war im Gesetz sowohl im Falle der widerrechtlichen Vermietung aus touristischen und Ertragsgründen als auch bei Vermietung an nicht berechnigte Personen in „touristisch stark entwickelten Gebieten“ die Verdoppelung der Geldbußen vorgesehen.

Der vorliegende Gesetzentwurf schafft diese erhöhten Strafbeträge in Artikel 30 gänzlich ab, somit wird die widerrechtliche Vermietung an Touristen oder in einem touristisch geprägten Gebiet also als gleich schwerwiegend betrachtet wie eine widerrechtliche Vermietung in einem beliebigen anderen Gebiet des Landes. Wird diese Änderung eingeführt, so ist das geschuldete Bußgeld überall gleich hoch - sei es in Corvara, Schnals, St. Felix oder Branzoll!

Wir finden, es ist ein Skandal, dass man mit diesem Vorschlag jenen „ein Geschenk“ macht, die mit Tourismusvermietungen spekulieren und dazu Wohnraum besetzen, der laut Gesetz der ansässigen Bevölkerung vorbehalten und für die Wahrung des Rechtes auf Wohnen der Familien bestimmt ist, die in den touristisch geprägten Gemeinden leben. Zudem untergräbt die Streichung dieser erhöhten Geldstrafe in den stark touristisch geprägten Gebieten praktisch alle Maßnahmen, die im Gesetz zur 100%-igen Konventionierungspflicht für Gebiete mit hohem Zweitwohnungsbestand vorgesehen sind.

Die Absätze des Artikels 30, die solche Änderungen einführen, müssen unbedingt gestrichen werden!

aggiungiamo noi – si potrebbe ovviare con più accurati controlli in un campo dove troppo spesso si chiude un occhio. Comunque sia: la nostra proposta è di lasciare in vigore le sanzioni progressive e semmai introdurre una sanzione obbligatoria, di 5.000 €, come minimo dovuto a prescindere dalla durata.

Nello stesso articolo 30, però, viene proposta una correzione ancora più grave: l'eliminazione delle sanzioni aggravate per le violazioni del vincolo per residenti che avvengono nelle zone turistiche o a "scopo turistico e lucrativo". Finora la legge prevedeva un raddoppio delle sanzioni sia per gli affitti illegali a scopo turistico o lucrativo, sia per affitti a persone non aventi diritto "nelle zone turistiche fortemente sviluppate".

Il presente disegno di legge, sempre all'articolo 30, elimina completamente queste sanzioni aggravate e dunque considera nello stesso modo l'affitto illegale a turisti, o nelle zone turistiche, rispetto all'affitto illegale in qualsiasi altra zona della provincia. Se passa questa modifica, si pagherà la stessa multa a Corvara come a Senale San Felice o Branzolo!

Riteniamo questa proposta un regalo scandaloso a chi specula sugli affitti turistici sottraendo spazi abitativi che la legge riserva alla popolazione residente e al diritto alla casa delle famiglie che vivono nei comprensori turistici. Tra l'altro, cancellare questo aggravio delle sanzioni nelle zone ad alta intensità turistica equivale in pratica a sabotare tutte le misure che la legge prevede sul convenzionamento al 100% nelle aree ad alta presenza di seconde case.

I commi dell'articolo 30 che prevedono simili indecenze vanno assolutamente eliminati!

Liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Landesrätin Hochgruber Kuenzer, sollte dieser Gesetzentwurf genehmigt werden, so stellt er die sechste Novellierung des Bereichs Raum und Landschaft in nur fünf Jahren dar. Dabei werden nicht weniger als 34 der 107 Artikel des Landesgesetzes Nr. 9 von 2018 teilweise komplett neu geschrieben, wobei insgesamt 86 Änderungen am derzeit geltenden Text vorgenommen werden. Mit Bezug auf den ursprünglichen Text, der 2018 vom damaligen Landesrat Theiner eingebracht wurde, haben wir somit nun insgesamt beinahe 500 Änderungen erlebt (bis Ende 2020 waren es nämlich 407 an der Zahl).

Es ist also praktisch so, als wäre das Gesetz „Raum und Landschaft“ in fünf Jahren fünf Mal neu geschrieben worden. Von seiner ursprünglichen Fassung ist kaum mehr etwas übrig.

Ich habe die Ausführungen der Landesrätin Kuenzer auf Rai Südtirol gehört, die erklärte, dass sich die Materie der Raumordnung im stetigen Wandel befinde. Dabei habe ich mir folgende Frage gestellt: Zählte zu den Zielsetzungen des Gesetzes von 2018 nicht auch jenes, Rechtssicherheit in einem der heikelsten und umstrittensten Bereiche unserer Gesetzgebung zu schaffen? Rechtssicherheit geht mit der Beständigkeit der Bestimmungen einher, nicht mit ihrem stetigen Wandel.

Geschätzte Landesrätin, Sie wissen, dass wir von den Grünen Ihre Bemühungen für eine bestmögliche Umsetzung des Gesetzes, für mehr Ordnung, für das schnellere Voranbringen der Gemeindeplannungen und gegen den Druck der Lobbys zu schätzen wussten. Sie wissen, dass wir Ihre Zuständigkeiten verteidigt haben, wir haben Ihr Ressort vor den Eingriffen der anderen Abteilungen geschützt und haben energisch unseren Protest kundgetan, als Sie bei der Verteilung der Haushaltsmittel nur einen mickrigen Anteil erhalten haben: nur 16 Millionen von 7.000 Millionen!

Trotz allem müssen wir uns am Ende der Legislaturperiode ehrlich die Frage stellen: Welche Zielvorgaben des Gesetzes konnten erreicht werden?

Ja, welche?

Das leistbare Wohnen?

Die Gemeindeentwicklungspläne?

Die Einschränkung des Bodenverbrauchs?

Eine geringere Belastung durch den Tourismus?

Die Bekämpfung der Immobilienspekulationen?

Die Verkehrsberuhigung?

Mehr Rechtssicherheit?

Care colleghe, cari colleghi, egregia assessora Hochgruber Kuenzer,

questa proposta di legge, se approvata, sarà la sesta, in soli cinque anni, che riforma la materia dell'urbanistica e del paesaggio. Essa cambia, a volte riscrivendoli di sana pianta, ben 34 dei 107 articoli della legge provinciale n. 9 del 2018, apportando in tutto 86 modifiche all'impianto attuale della legge.

Rispetto al testo originale del 2018, presentato dall'allora assessore Theiner, siamo arrivati dunque a sfiorare le 500 modifiche (eravamo infatti arrivati a 407 a fine 2020).

È come se, in pratica, la legge Territorio e Paesaggio fosse stata riscritta per cinque volte in cinque anni. Dell'impianto iniziale non è rimasto gran che. Ho ascoltato le sue dichiarazioni a Rai Südtirol, assessora Kuenzer, in cui Lei ha affermato che "la materia urbanistica è in continua evoluzione". Ascoltandola mi sono chiesto: ma uno degli obiettivi della legge del 2018 non era quello di garantire certezza del diritto in una delle materie più delicate e più controverse della nostra legislazione? La certezza del diritto è garantita dalla stabilità delle norme, non dalla loro "continua evoluzione".

Gentile Assessora, Lei sa che noi Verdi abbiamo stimato i suoi sforzi per attuare al meglio la legge, per portare ordine, per spingere sui piani comunali, per resistere alle pressioni delle lobby. Lei sa che abbiamo difeso le sue competenze, abbiamo difeso il suo assessorato dalle ingerenze delle altre ripartizioni, abbiamo gridato allo scandalo per la quota minima di finanziamenti da Lei ricevuta nei bilanci provinciali: 16 milioni su 7.000 milioni!

Tuttavia, alla fine della legislatura, dobbiamo sinceramente domandarci: quali obiettivi della legge sono stati realizzati?

Quali?

Il "leistbares Wohnen"?

La pianificazione comunale?

Lo stop al consumo di suolo?

L'argine alla pressione turistica?

La lotta alla speculazione edilizia?

La riduzione del traffico?

La certezza del diritto?

Wir hoffen, dass uns die Landesregierung eines Tages eine ernsthafte Bilanz zu all diesen Zielsetzungen vorlegen wird, mit konkreten Daten und Fakten und nicht mit leeren Worten über die zukünftige Nachhaltigkeit.

Damit diese Bilanz positiv ausfallen kann, muss der vorliegende Gesetzentwurf, der in dieser Legislaturperiode der letzte zu dieser Materie sein wird, verbessert werden. Der hier versammelte Landtag hat dies in der Hand.

Behalten wir die Fristen für die Gemeindeentwicklungspläne bei!

Bleiben wir bei dem Vorrang der öffentlichen Maßnahmen im Bereich Wohnen!

Schaffen wir die Voraussetzungen für die Gründung von Genossenschaften mit ungeteiltem Eigentum!

Ebnen wir den Weg für Mietwohnungen mit Preisbindung, vor allem in den Städten mit Wohnungsnot!

Und schließlich sorgen wir dafür, dass sich die Bußgeldbeträge weiterhin nach der Schwere des Verstoßes richten, dass die den ansässigen Familien vorbehaltenen Wohnungen gewahrt und Verstöße aus Ertragsgründen in touristisch entwickelten Gebieten wirksamer geahndet werden!

Kurz gesagt: Beenden wir diese Legislaturperiode nicht mit einer Bankrotterklärung!

gez. Landtagsabgeordneter
Riccardo Dello Sbarba

Un giorno o l'altro ci aspettiamo da parte della Giunta provinciale un bilancio serio su tutti questi obiettivi, fatto di dati concreti e non di chiacchiere sulla sostenibilità a venire.

Per migliorare questo bilancio, è necessario migliorare questo disegno di legge che è l'ultimo della legislatura su questa materia. Quest'aula lo può fare. Manteniamo la scadenza per i piani comunali! Manteniamo la priorità delle politiche pubbliche per la casa!

Creiamo le condizioni per la nascita di cooperative indivise e altre associazioni senza scopo di lucro nel campo edilizio!

Apriamo la strada agli affitti a prezzi calmierati, soprattutto nelle città dell'emergenza abitativa!

E, per favore, manteniamo sanzioni che siano proporzionali alla gravità della violazione, difendiamo la riserva di alloggi per famiglie residenti, perseguiamo con maggiore efficacia le violazioni a fine di lucro nelle aree turistiche!

In una parola: per favore, non chiudiamo la legislatura con una dichiarazione di fallimento!

f.to consigliere provinciale
Riccardo Dello Sbarba