



MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 75/26

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

Das Landesgesetz Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“ ist mit dem Ziel entstanden, Raumordnung und Umweltschutz zu vereinheitlichen, Bürokratie abzubauen und den Flächenverbrauch einzudämmen.

Schon seit seiner Geburtsstunde hat das Gesetz eine Reihe von Änderungen erfahren, so dass es de facto neu geschrieben wurde.

Im Regierungsprogramm für die Legislaturperiode 2023-2028 wurde eine verstärkte Nutzung bestehender Baumassen – nach der Devise „auf Gebautem bauen“ – angestrebt. So spielte man mit der Illusion eines Aufschwungs beim Bau von leistbarem Wohnraum mit Preisbindung für den Mietwohnungsmarkt für Langzeit-Ortsansässige.

Das war der Schwerpunkt der „Wohnreform 2025“, deren Auswirkungen heute noch nicht abzusehen sind.

Im Rahmen des oben genannten Regierungsprogramms wurden die Interessen- und Bauträgerverbände zusammen mit den Berufskammern zu einem offenen Gespräch eingeladen mit dem Ziel, das Landesgesetz Nr. 9 „Raum und Landschaft“ vom 10. Juli 2018 zu verbessern.

Dazu kam es offensichtlich nicht. Als Landtagsabgeordnete wurden wir nämlich vom Unternehmerverband Südtirol kontaktiert, der eine Änderung von Artikel 9 forderte.

Diese Änderung wurde von uns in Form eines Änderungsantrags eingebracht, der vom Plenum genehmigt wurde. Sie ermöglichte eine Erhöhung der zulässigen Baumasse in Gewerbegebieten für den

RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 75/26

Modifica della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio”

La Legge Provinciale n.9/2018 definita “Territorio e paesaggio” era nata con l'intento di unificare urbanistica e tutela ambientale, ridurre la burocrazia e contenere il consumo di suolo.

Fin dalla sua nascita ha comportato una serie di modifiche che hanno di fatto riscritto una nuova legge.

Nel Programma di Governo per la legislatura 2023-2028 si auspicava un rafforzamento dell'utilizzo della volumetria esistente – il “costruire sul costruito” – e illudeva alla chimera di un potenziamento dell'edilizia abitativa accessibile e calmierata, nel mercato degli alloggi in affitto per i residenti permanenti.

Su questo punto è stata varata la “Riforma Abitare 2025” i cui effetti ancora non si conoscono.

Nell'ambito del Programma di Governo succitato veniva concessa l'apertura alle associazioni di categoria e dei costruttori, insieme agli ordini professionali ad un confronto avente come obiettivo quello di migliorare la “Legge Provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio”.

Cosa che pare non essere avvenuta, in quanto come Consiglieri e le Consigliere Provinciali, siamo stati contattati da Confindustria Alto Adige, che ci ha chiesto la modifica dell'articolo 9.

Tale modifica è stata da noi presentata come emendamento, che è stato approvato e che permette di aumentare la volumetria ammissibile nelle zone produttive, per gli alloggi destinati a lavoratori

Bau von Wohnungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Wenn es um Gewerbegebiete geht, besteht die eigentliche Herausforderung jedoch darin, vor allem die bestehenden zu erhalten und eventuell auch deren Weiterentwicklung zu fördern.

Der Präsident des Unternehmerverbandes Südtirol, Dr. Alexander Rieper, schrieb in seinem Brief, dass die Unternehmen langfristige Entwicklungsperspektiven brauchen, um Innovationen voranzutreiben, Investitionen zu tätigen und Arbeitsplätze zu schaffen.

Diese Unternehmen sichern dem Land die Steuereinnahmen, die es für die Finanzierung und Aufrechterhaltung des Sozialsystems, der öffentlichen Dienstleistungen und der Investitionen in die Zukunft unbedingt benötigt.

Ich zitiere wörtlich aus dem Schreiben des Unternehmerverbandes: **„Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass die Wohnnutzung in Gewerbegebieten mit der Produktionstätigkeit unvereinbar ist. Die Gewährleistung von erschwinglichem Wohnraum und die Sicherstellung einer effizienten Gewerbetätigkeit sind zwei gleichermaßen wichtige Herausforderungen, die nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen.“**

Die Frage, die wir uns in dieser Situation stellen, ist, ob es einen Entwicklungsplan gibt, der ein Gleichgewicht zwischen den Bedürfnissen einer in der Talsohle zunehmend intensiven Landwirtschaft, einer Berglandwirtschaft mit grundlegend anderen Merkmalen sowie dem Tourismus, dem Handwerk und der Industrie gewährleistet.

In den 1980er Jahren setzte man auf eine Strategie, die Industrie und Handwerk miteinander verband, und förderte somit die Entstehung gemischter Gewerbegebiete in den verschiedenen Landesbezirken, um die Stabilität und den Verbleib der Bevölkerung auch in den entlegensten Ortschaften zu gewährleisten.

Für den Bau dieser Gewerbesiedlungen wurden Grundstücke enteignet, wie ich aus eigener Erfahrung bezeugen kann. Ich habe nämlich im Familienbetrieb persönlich am Aufbau der Infrastruktur in diesen Gebieten mitgewirkt, beispielsweise in Bruneck, Lana, Leifers und Neumarkt.

e lavoratrici.

Ma il vero nodo sulle zone produttive è quello di preservare soprattutto le esistenti e di favorirne anche l'eventuale sviluppo.

Come scritto nella lettera del Presidente di Confindustria Alto Adige, dott. Alexander Rieper, le imprese hanno bisogno di prospettive di sviluppo a lungo termine per promuovere l'innovazione, effettuare investimenti e creare posti di lavoro.

Queste imprese garantiscono attraverso il gettito fiscale, le entrate provinciali indispensabili per il finanziamento e il mantenimento del welfare, dei servizi pubblici e degli investimenti per il futuro.

Inoltre, cito espressamente dalla nota di Confindustria **“Desideriamo sottolineare l'incompatibilità tra destinazione residenziale e l'attività produttiva all'interno delle zone produttive. Garantire alloggi a costi sostenibili e garantire un'attività produttiva efficiente sono due sfide ugualmente importanti che non vanno messe in contraddizione l'una con l'altra”**.

La domanda che ci poniamo in questo frangente è se esista un piano di sviluppo che garantisca un equilibrio tra le esigenze di un'agricoltura che in pianura sta diventando intensiva, una diversa agricoltura di montagna, l'attività turistica e quella artigianale ed industriale.

Negli anni '80 si puntò su una strategia industriale e artigianale con la diffusione di zone produttive miste nei vari comprensori della provincia favorendo la stabilità e la stanzialità della popolazione nei luoghi anche più remoti del territorio.

Si espropriarono terreni per realizzare questi insediamenti e ne sono diretto testimone, avendo lavorato personalmente nell'azienda di famiglia alla costruzione delle infrastrutture in queste aree come ad esempio fu a Brunico, Lana, Laives e a Egna.

Es gab eine Vision und eine Perspektive, die wir heute hingegen vermissen.

Ein Beleg für diesen Mangel sind die oberflächliche Auseinandersetzung mit dem Fall der Stahlwerke Valbruna oder die Pläne des Landes für die Zukunft der Aluminiumwerke in Bozen.

Es mangelt an Wohnraum für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, und es mangelt an Wohnraum für diejenigen, die nach Südtirol kommen möchten, um im öffentlichen Dienst oder in der Privatwirtschaft zu arbeiten. Das hat katastrophale Folgen, die wir bereits zu spüren bekommen: eine alternde Bevölkerung, Dienstleistungen, die zunehmend an ihre Grenzen stoßen, sowie täglich wiederkehrende Grundsatzdebatten über das Zusammenleben zwischen den Sprachgruppen, den Proporz und die Zweisprachigkeit – Prinzipien, die mittlerweile als selbstverständlich gelten dürften.

Es wird deutlich, wie grundlegend wichtig die Raumordnung für die Gestaltung der Zukunftspolitik unseres Landes ist. Das zur Debatte stehende Landesgesetz 9/2018 „Raum und Landschaft“ hatte sich zum Ziel gesetzt, Raumordnung und Umweltschutz miteinander in Einklang zu bringen, die Bürokratie abzubauen und den Flächenverbrauch einzudämmen. Nun zeigt sich, dass diese Ziele verfehlt wurden.

Auch in diesem Sammelgesetz lag der Schwerpunkt im Wesentlichen auf der Übernahme der Bestimmungen aus dem als „Salva Casa“ bekannten Staatsgesetz zum Wohnungsbau. Wie gewohnt, sind im Bereich der Landwirtschaft verschiedene sachverhaltsbezogene Maßnahmen vorgesehen, wie etwa die Möglichkeit, Tiefgaragen und Parkplätze an der Oberfläche sowie Überdachungen im landwirtschaftlichen Grün zu bauen. Darüber hinaus wurden einige Aspekte bezüglich der Gewerbegebiete geklärt. Doch mit Artikel 14 des Landesgesetzentwurfs 75/26 wird Artikel 40 Absatz 1 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 abgeändert. Damit wird die Voraussetzung für den Ankauf von Wohnungen mit Preisbindung weiter verkompliziert.

Diese Regelung droht den bereits stockenden Immobilienmarkt weiter lahmzulegen.

Damit wird nämlich bereits beim Kauf (und nicht erst bei der Nutzung) eine strenge Auflage einge-

C'erano visione e prospettiva, che oggi mancano.

E a testimoniare questa mancanza è la gestione approssimativa della vicenda delle Acciaierie Valbruna o quella che sarà nel futuro ormai prossimo la direzione che la Provincia prenderà con l'Aluminium, sempre a Bolzano.

Mancano alloggi per lavoratori e lavoratrici, mancano alloggi per chi ancora non è arrivato ma avrebbe intenzione di venire a lavorare in provincia, sia nel settore pubblico che nel privato, con conseguenze disastrose, che già stiamo “assaggiando”, con una popolazione che invecchia, con servizi sempre più al limite e con polemiche quotidiane su principi che ormai dovrebbero essere associati come la convivenza tra gruppi linguistici, la proporzionale e il bilinguismo.

Appare chiaro quanto il settore dell'urbanistica sia fondamentale per disegnare le politiche del futuro del nostro territorio e la legge 9/2018 “Territorio e Paesaggio” al centro del dibattito, dimostra che sta fallendo gli obiettivi che si era preposta, cioè unificare l'urbanistica con la tutela ambientale, ridurre la burocrazia e contenere il consumo di suolo.

Anche in questa Omnibus si è puntato essenzialmente nel recepire la legge nazionale “Salva Casa” si è intervenuti (come sempre) nell'ambito dell'agricoltura favorendo alcune realtà, tramite la possibilità di costruzione di parcheggi sotterranei e fuori terra e tettoie nel verde agricolo, si sono chiariti alcuni aspetti sulle zone produttive, ma con l'articolo 14 della legge 75/26, a modifica dell'articolo 40 comma 1 della L.P. 2018/9, si è ulteriormente aggrovigliata la condizione vincolante di acquisto di appartamenti a prezzi calmierati

Questa norma rischia di bloccare ulteriormente il mercato immobiliare.

Essa, infatti, impone un vincolo rigido già in fase di acquisto (e non di semplice utilizzo): per comprare

führt: Um eine Wohnung mit Preisbindung erwerben zu können, dürfen weder der Käufer noch seine Familienangehörigen eine andere angemessene Wohnung in einem Gebiet besitzen, das vom Arbeitsplatz aus leicht erreichbar ist. „Leicht erreichbar“ heißt bis zu 40 km entfernt. Wenn der Arbeitsort über 1000 m über dem Meeresspiegel liegt, gilt er bei einer Entfernung bis zu 30 km als leicht erreichbar.

Wir halten dieses Verbot des indirekten Eigentums vor allem für die Stadtbevölkerung und für die Familien für unzumutbar: Insbesondere in der Landeshauptstadt hat der Verkehr mittlerweile unüberschaubare Ausmaße angenommen. Junge Familien fordern nichts anderes als mehr Zeit und mehr Dienstleistungen, um Beruf und Privatleben miteinander in Einklang bringen zu können. Wenn sie täglich 60 bis 80 km mit dem Auto zurückzulegen müssen, ist das aus strategischer Sicht alles andere als sinnvoll.

Kurz gesagt: Wer eine Wohnung in Meran besitzt und in Bozen arbeitet, könnte eine solche Wohnung in Bozen nicht erwerben. Das gilt übrigens auch, wenn der oder die Betreffende zwar keine Eigentumswohnung besitzt, aber etwa bei den Eltern in deren Eigentumswohnung in Meran lebt. Der Verweis auf die Familienangehörigen hindert de facto junge Menschen daran, eine eigene Familie zu gründen. Da brauchen wir uns dann nicht über den Brain drain oder den demografischen Wandel zu beklagen.

Nachdem diese Auflage sinnvollerweise aus Artikel 39 betreffend die Wohnungen für Ansässige gestrichen wurde – hier war sie im Übrigen an die Nutzung der Wohnung und nicht an deren Erwerb geknüpft –, erscheint es uns weder logisch noch angemessen, sie in Artikel 40 wieder einzuführen.

Ob eine Auflage, die sich auf das Eigentum an einer Immobilie und nicht auf deren Nutzung auswirkt, hieb und stichfest ist, lassen wir dahingestellt.

Schließlich erscheint es befremdlich, dass gerade Landesrätin Mair in ihrer Antwort auf die Anfrage Nr. 1657 vom 7. Mai 2026 zum Thema erschwinglicher Wohnraum richtigerweise die Möglichkeit ausgeschlossen hatte, das Eigentum an eine Auflage zu knüpfen – denn darum geht es offensichtlich, wenn jemand vom Kauf einer Wohnung ausgeschlossen wird.

una casa a prezzo calmierato, né l'acquirente né i suoi familiari devono possedere un'altra abitazione adeguata, in una zona facilmente raggiungibile dal posto di lavoro. Questo limite è stabilito in 40 km di distanza, che scendono a 30 km se l'immobile o il luogo di lavoro si trovano sopra i 1000 metri di altitudine.

Riteniamo che tale divieto di proprietà indiretta sia insostenibile, soprattutto per chi vive in questa provincia in cui il traffico nei centri urbani – soprattutto nel capoluogo – è ormai ingestibile e per quelle giovani famiglie, che non fanno altro che chiedere più tempo e più servizi per poter conciliare lavoro e vita privata. Se li teniamo in macchina per percorrere 80 o 60 km al giorno, non siamo di certo strategici.

In sintesi, se una persona fosse proprietaria di un'abitazione a Merano e lavorasse a Bolzano, non potrebbe acquistare un'abitazione di questo tipo a Bolzano. Tuttavia, il riferimento al nucleo familiare la esclude anche nel caso in cui, pur non essendo proprietaria, viva con i genitori proprietari dell'abitazione a Merano, impedendo così ai giovani di formare una famiglia autonoma, salvo poi lamentarci del brain drain o dell'inverno demografico.

Dopo che tale vincolo è stato opportunamente eliminato dall'art. 39, relativo alle abitazioni riservate ai residenti - dove, peraltro, esso era collegato all'occupazione dell'abitazione e non al suo acquisto - non ci sembra né logico né opportuno reintrodurlo nell'art. 40.

Resta inoltre impregiudicata ogni valutazione circa la tenuta di un vincolo che incida sulla proprietà dell'immobile e non sul suo utilizzo.

Appare infine singolare che questa possibilità di vincolare la proprietà - e l'esclusione dalla possibilità di acquisto ne rappresenta un caso particolarmente evidente - sia stata giustamente esclusa dall'assessora Mair nella risposta all'interrogazione n. 1657 del 7 maggio 2026 relativa agli alloggi a prezzi accessibili

So die Antwort der Landesrätin:

Was die Bindung für Ansässige betrifft, wird darauf hingewiesen, dass diese immer die Bewohnung bzw. Nutzung der gebundenen Wohnung betrifft, **nicht das Eigentum derselben. (...) Eine Einschränkung des Eigentums wäre aus rechtlicher Sicht gar nicht möglich.**

Wir stehen also hier vor einer weiteren Hürde, da als Bedingung für den Kauf dieser Wohnungen – und nicht für deren Nutzung – das Nichtvorhandensein von Wohneigentum beim potenziellen Käufer oder anderen Familienmitgliedern vorausgesetzt wird.

Die Verknüpfung zwischen der „Wohnreform 2025“ und dem Raumordnungsgesetz ist von grundlegender Bedeutung. Der Hilfeschrei von Landesrätin Mair „**Ein Apfelbaum ist mehr wert als ein junger Mensch**“ spricht Bände über die Verlegenheit innerhalb der Landesregierung hinsichtlich der einzuschlagenden Richtung und einer Strategie, über die offenbar kein Konsens besteht.

Hinzu kommt die „Pilatus-Logik“ des Bozner Bürgermeisters, die wir miterleben müssen. Er kennt die Belastung durch die hohen Wohnkosten, die Ohnmacht seines Gemeindefachausschusses beim Zugang zu den landwirtschaftlichen Gebieten sowie den Druck der Opposition und der Stadt, die Industriezone nicht zugunsten von Wohngebieten zu verkleinern, und erklärt daher: nein zu Wohnungen in landwirtschaftlichen Grün und nein zu Wohnungen in der Industriezone.

Es wäre an der Zeit, dass der Bürgermeister im Gemeindefachausschuss Verantwortung übernimmt und eine Entscheidung für seine Stadt trifft, statt nur zu versuchen, seine Mehrheit zusammenzuhalten. Anstatt seine Erklärungen ausschließlich an die Medien zu richten, sollte er den Bürgerinnen und Bürgern mitteilen, was er tatsächlich zu tun gedenkt, um etwas zu verändern – ganz im Sinne seines Wahlkampf-Slogans. Wenn man eine Stadt führt, muss man das „Buch der Träume“ in konkrete Zielsetzungen umwandeln und neben den Zielen die entsprechenden Strategien angeben – was der von internen Problemen erdrückte Bürgermeister offenbar nicht imstande ist zu tun.

Daher sollten die Bündnispartner, die den Bürgermeister in der Landeshauptstadt unterstützen und

L'Assessora così risponde:

Per quanto riguarda il vincolo per i residenti, viene precisato che esso riguarda l'occupazione o l'uso dell'abitazione vincolata, **non la sua proprietà'. una restrizione di proprietà' non sarebbe possibile dal punto di vista giuridico.**

Siamo perciò in presenza di una ulteriore ingessatura mettendo come condizione all'acquisto di queste abitazioni e non al loro utilizzo, la mancata proprietà dell'alloggio da parte del potenziale acquirente o di altri componenti del nucleo familiare.

La connessione tra la “Riforma abitare 2025” e la legge urbanistica è essenziale e il grido di dolore dell'Assessora Mair “**un melo vale più di un giovane**” la dice lunga sull'imbarazzo che vige all'interno della Giunta Provinciale sulla direzione da prendere e sulla strategia, che non appare condivisa.

A tutto quanto sopra esposto, si aggiungano le logiche “pilatesche” del Sindaco di Bolzano, a cui siamo costretti ad assistere, che sente il peso del caro casa, dell'impotenza della sua Giunta di accedere alle zone agricole, la pressione delle opposizioni e della città per non invadere la zona industriale con aree residenziali, dichiarando no a case in zone agricole e no case in zona industriale.

Sarebbe ora e tempo che il Sindaco prendesse una responsabilità e una decisione in Giunta, per la sua città e non solo per tentare di tenere in piedi la sua maggioranza. Invece di limitarsi a dichiarazioni a beneficio esclusivo dei media, dovrebbe far sapere alla città, cosa intende fare davvero per cambiare – come recitava il suo slogan elettorale-. Quando si guida una città il libro dei sogni, va trasformato in obiettivi da raggiungere e sotto agli obiettivi vanno indicate le strategie per arrivarci, cosa che il Sindaco non sembra saper fare, stritolato com'è dai problemi interni.

Quindi le forze alleate che sostengono il Sindaco nella città capoluogo e che siedono in Giunta Pro-

im Gemeindevausschuss sitzen, ihm und uns erklären, wie sie den Wohnungsbedarf der Landeshauptstadt decken wollen. Bozen nimmt schließlich eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von Dienstleistungen für das gesamte Landesgebiet ein. Dies gilt umso mehr, als bei der jüngsten Anhörung im Gesetzgebungsausschuss zum Thema der Nutzung und Weiterentwicklung der Kasernenareale in Südtirol klar wurde, dass diese Areale kurzfristig keine Lösung darstellen können. Wir erwarten daher von der Landesregierung ein rasches Eingreifen durch gezielte Gesetzesmaßnahmen.

Für den **Klimanotstand** wurde eine urbanistische Ausnahmeregelung gewährt, nämlich ein Kubaturbonus von 10 % im Falle einer energetischen Sanierung.

Heute stehen wir vor **einer ähnlichen Krise, der Wohnungsnot**. Wenn das Tabu bereits einmal gebrochen wurde, indem das Raumordnungsgesetz aufgrund des Klimanotstands abgeändert wurde, **kann dies auch für Bozen zur Bewältigung des Wohnungsnotstands geschehen**.

Der Bozner Bürgermeister und seine Verbündeten im Gemeindevausschuss und in der Landesregierung müssen einsehen, dass **der Bauleitplan aus dem Jahr 1995 stammt**. Damals konnte man Situationen noch nicht absehen, in denen **Höhenbegrenzungen auch die Nutzung und Wiedergewinnung der zulässigen Kubatur einschränken**. Man denke nur an das Viertel der Einfamilienhäuser in der Rovigostraße: **Hier gäbe es ein urbanistisches Potenzial** und ein Kubaturpotenzial, das jedoch nicht genutzt werden kann, da die **maximale Gebäudehöhe bereits erreicht ist**. **Es erfordert Mut**, jetzt und ohne jahrelanges Warten **eine Bestimmung für Bozen vorzusehen**, die für die **Erhöhung sowohl der Kubatur als auch der Gebäudehöhe** eine von Experten festzulegende prozentuelle Abweichung zulasse, unbeschadet der gesetzlichen Abstände.

Erst dann könnten wir konkret von „auf Gebauten bauen“ sprechen; andernfalls bleibt die Formulierung nur **ein frommer Wunsch**, eine Forderung, ein Anliegen der Beteiligten, während wir mit dem aktuellen Bauleitplan **auf der Stelle treten**.

Zudem ist zu bedenken, dass sich eine **energetische Sanierung nicht auf das bloße Anbringen einer Außendämmung beschränkt**, sondern beispielsweise den Austausch aller Fenster und Türen sowie die Erneuerung oder Veränderung von

vinciale, dovrebbero spiegare a lui e a noi, come andranno a soddisfare il fabbisogno abitativo del capoluogo, che ha centralità nell'erogazione di servizi per tutto il territorio provinciale, considerando che durante l'ultima audizione in commissione legislativa sul tema dell'utilizzo e dell'ulteriore sviluppo delle aree delle caserme in Alto Adige si è chiarito, che non saranno queste aree che potranno dare le risposte a breve termine, per cui ci aspettiamo che la Giunta provinciale intervenga rapidamente con precisi interventi di legge.

Per **l'emergenza climatica** è stata concessa una deroga urbanistica, cioè è stato concesso il 10% in più della volumetria qualora ci fosse stato il recupero energetico.

Adesso siamo di fronte **a una stessa emergenza, quella abitativa** e se si è rotto il tabù, prima, modificando la legge urbanistica per l'emergenza climatica, **lo si può fare anche per Bolzano per le per l'emergenza abitativa**.

Il Sindaco di Bolzano e le forze alleate in Comune e che governano in Provincia si rendano conto che il **piano urbanistico è del 1995**, che all'epoca non poteva prevedere **le situazioni in cui i limiti di altezza, limitano anche l'uso e recupero della cubatura**, eventualmente ammessa, pensiamo alla zona dei villini di via Rovigo, che sono familiari, **dove ci sarebbe un potenziale urbanistico** e un potenziale di cubatura, ma non si può toccare perché **al limite dell'altezza massima**.

Serve coraggio nel prevedere una norma per Bolzano, che deroghi di una percentuale da definirsi da parte degli esperti, ma senza attendere anni, **sia per l'aumento cubatura, sia per l'aumento dell'altezza**, ferme restando le distanze di legge.

Solo allora noi potremmo concretamente parlare di costruire sul costruito, altrimenti la frase rimarrà **una bella sollecitazione**, una richiesta, un desiderio delle parti, ma con il piano urbanistico attuale, **siamo completamente bloccati**.

Da considerare, inoltre, che **il recupero energetico non si limita alla sola realizzazione del capotto**, ma impone, ad esempio, il cambio di tutti i serramenti, il rifacimento o il metter mano a balconi e terrazze, che comportano, per avere un risultato

Balkonen und Terrassen erfordert. Dies zieht, um ein wirklich zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen, **hohe Kosten** nach sich – eine Investition, die sich nicht immer lohnt. Vor allem aber sind **angesichts der Preiserhöhungen bei erdölbasierten Baumaterialien nicht immer alle Eigentümer bereit**, eine **komplexe und kostspielige energetische Sanierung** durchzuführen – was laut Technikern **bei einigen Gebäuden**, wie historischen Bauten oder solchen aus den 1960er/70er Jahren, ohnehin **unmöglich** ist.

Fast alle Begünstigungen über den Kubaturbonus setzen **Abbruch- und Wiederaufbaumaßnahmen** voraus, sprich, das gesamte Gebäude abzureißen und neu aufzubauen, um in den Genuss bestimmter Ausnahmen zu kommen.

Eine einfache Wiedergewinnung von Bausubstanz, die in diesem Fall **nicht der Energiekrise, sondern der tatsächlichen Wohnungsnot** entgegenwirken würde, **ist heute untersagt**, da der Bauleitplan keinerlei Ausnahmen zulässt.

Man sollte den Mut aufbringen, **sofort zu handeln**, ohne weitere Jahre des Stillstands abzuwarten, die uns unweigerlich gegen die Wand fahren lassen.

Wenn man mit dem Sammelgesetz das Dekret „Salva Casa“ auf lokaler Ebene umsetzt – wie die neuen Spielräume für die Errichtung von Wintergärten, Parkplätzen im landwirtschaftlichen Grün sowie Dienstwohnungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Tourismus- und Hotelgewerbe –, sollte man ebenso entschlossen die Probleme angehen, die das Landesgesetz Nr. 9/2018 zum Scheitern bringen, und zwar:

A) Keine gesetzliche **Instabilität** und Rechtsunsicherheit schaffen. Diese Entwicklung der Gesetzgebung führt nämlich zu einem Interpretationschaos, sodass es für die Planer schwierig wird, ihren Auftraggebern Gewissheit zu gewährleisten. Und in der Unsicherheit gedeihen bekanntlich Kungeleien.

B) **Übermäßige Bürokratie in den Gemeinden** vermeiden: Die strikte Trennung zwischen „Siedlungsgebiet“ und Außenbereich sowie die Funktionsweise der neuen Gemeindegemeinschaften für Raum und Landschaft haben die Genehmigungszeiten der Projekte oft verlängert, anstatt sie zu verkürzen.

C) Die **Bindungen** im Zusammenhang mit den Anteilen am konventionierten und preisgebundenen

effektivem zufriedenstellendem, **eine hohe Kosten**, die nicht immer die Strafe der Konfrontation, sondern vor allem, **nicht immer alle Eigentümer sind bereit, heute angesichts der Preiserhöhungen bei erdölbasierten Baumaterialien nicht immer alle Eigentümer bereit**, eine **komplexe und kostspielige energetische Sanierung** durchzuführen – was laut Technikern **bei einigen Gebäuden**, wie historischen Bauten oder solchen aus den 1960er/70er Jahren, ohnehin **unmöglich** ist.

Quasi tutti gli interventi di agevolazione con i bonus cubatura prevedono **interventi di demolizione**, cioè demolire l'intero edificio e ricostruirlo e allora si ottengono alcune deroghe.

Il semplice intervento di recupero edilizio, che in questo caso, sarebbe **non per l'emergenza energetica, ma per l'emergenza abitativa** di fatto, **oggi, è proibito** perché il piano urbanistico non consente nessuna deroga.

Si abbia coraggio di **intervenire subito**, senza attendere altri anni di paralisi, che ci faranno andare a sbattere.

Se la legge omnibus dà attuazione locale al Decreto Salva Casa come le nuove aperture per la realizzazione di verande, i parcheggi nel verde agricolo e gli alloggi di servizio destinati ai lavoratori e alle lavoratrici del settore turistico e alberghiero, dovrebbe anche affrontare in modo deciso i nodi che stanno affossando la legge provinciale no. 9/2018 e cioè:

A) Non creare **instabilità** normativa ed incertezza del diritto. Questa evoluzione normativa sta infatti generando caos interpretativo, rendendo difficile per i progettisti dare certezze ai propri committenti. E nell'incertezza, si sa, prospera il traffico di microinfluenze.

B) Evitare **l'eccessiva burocrazia nei comuni**: la separazione netta tra "area insediabile" ed esterno e il funzionamento delle nuove Commissioni Comunali per il Territorio e Paesaggio hanno spesso allungato i tempi di approvazione dei progetti, anziché snellirli.

C) Rivedere i **vincoli** legati alle quote di edilizia convenzionata e a prezzo calmierato: l'eccesso di

Wohnbau überarbeiten: Zu viele Auflagen bergen die Gefahr, dass Immobilienprojekte und der Beginn neuer Bauvorhaben blockiert werden.

D) Eine neue **Entwicklung der Gewerbegebiete** ankurbeln: Dazu braucht es Mut, vor allem aber einen Schulterschluss mit allen Akteuren und auch mit der Opposition – nur so verhalten unsere Forderungen nicht ungehört und müssen nicht reinen Lobbyinteressen weichen.

gez. Landtagsabgeordneter
Sandro Repetto

vincoli rischia di bloccare le iniziative immobiliari e l'avvio di nuovi cantieri.

D) Rilanciare **uno sviluppo delle zone produttive**: serve coraggio, ma soprattutto condivisione con tutti gli attori e anche con l'opposizione affinché queste nostre richieste non cadano nel vuoto e soprattutto non siano soggiate alle logiche delle lobby di interesse.

f.to consigliere provinciale
Sandro Repetto