



MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 75/26

Änderung des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“ Die Landesregierung verharret im Repair Café der Raumordnungspolitik

In der Geschichte der Südtiroler Gesetzgebung nimmt das Landesgesetz Nr. 9 von 2018 (Raum und Landschaft) eine Sonderstellung ein. Nicht nur, weil es erst zwei Jahre nach dem Beschluss im Landtag in Kraft getreten ist. Seitdem hat es mehr als 15 weitere Gesetze gegeben, mit denen Änderungen an der ursprünglichen Fassung vorgenommen wurden. Das Gesetz für Raum und Landschaft bleibt damit eine Dauerbaustelle. Und es herrscht parteiübergreifend Konsens darüber, dass das ursprüngliche Versprechen nicht eingehalten wurde: Das Landesraumordnungsgesetz ist kein einfaches, klares und nachvollziehbares Gesetz – im Gegenteil. Ausnahmen, Spezialfälle, Sonderregelungen: Mit einem solchen Flickenteppich von Gesetz ist eine ohnehin schon komplexe Materie irgendwann garantiert nur mehr für eine Handvoll Fachleute im Land zu verstehen.

Das ist nicht notwendig so. Es ist die Folge von politischen Entscheidungen – und vor allem die Folge eines chaotischen Gesetzgebungsprozesses, den die SVP-geführten Landesregierungen der letzten Jahre auf die Spitze getrieben haben.

Mit großem Aufwand und nach vielen Diskussionen werden erst grundlegende Prinzipien festgelegt und strategische Leitlinien definiert, die in vielen Fällen ja durchaus sinnvoll und durchdacht klingen. Doch beim ersten passenden – oder eben unpassenden – Einzelfall, beim ersten Zuruf von außen durch die immer gleichen Berufsgruppen, ist dann plötzlich alles wieder anders: All die zuvor aufgestellten Prinzipien und Leitlinien werden ohne

RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 75/26

Modifica della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio” Per la Giunta provinciale la politica urbanistica rimane un cantiere permanente

La legge provinciale n. 9/2018, “Territorio e paesaggio”, occupa un posto speciale nella storia della legislazione altoatesina. E non soltanto perché è entrata in vigore ben due anni dopo la sua approvazione in Consiglio provinciale. Da allora, più di 15 altre leggi hanno modificato il testo originale. La legge Territorio e paesaggio rimane quindi un cantiere permanente. E c'è un consenso trasversale sul fatto che la promessa originale non è stata mantenuta. La legge urbanistica provinciale non è una legge semplice, chiara e comprensibile. Al contrario: eccezioni, casi speciali, deroghe. Con un tale mosaico di norme, una materia comunque complessa può essere compresa solo da pochi tecnici e tecniche nell'intera provincia.

Ma non dev'essere necessariamente così: questa è la conseguenza di decisioni politiche, e soprattutto la conseguenza di un processo legislativo caotico che le Giunte provinciali a guida SVP hanno spinto all'estremo negli ultimi anni.

Con grande sforzo e dopo molte discussioni si stabiliscono i principi generali e si definiscono le linee guida strategiche, che in molti casi appaiono sensate e ben ponderate. Ma al primo caso particolare, a ragione, o magari anche a torto, o alla prima richiesta proveniente sempre dalle stesse categorie professionali, improvvisamente tutto cambia: tutti i principi e le linee guida precedentemente definiti vengono semplicemente abbandonati, e con essi

Weiteres über Bord geworfen. Und mit ihnen die Glaubwürdigkeit der Südtiroler Raumordnungspolitik.

Jetzt legt die Landesregierung einen weiteren Gesetzesentwurf mit 42 Artikeln vor, mit dem das 107 Artikel lange Gesetz ein weiteres Mal abgeändert wird. Im Mai 2026, nach der Beschlussfassung durch die Landesregierung, erklärte Landesrat Brunner: „Es handelt sich um Anpassungen an den veränderten normativen Rahmen auf gesamtstaatlicher Ebene.“ Gemeint sind einige Neuerungen, die durch das Dekret „Salva Casa“ und der Autonomie zum Trotz eingeführt wurden. Der Landesgesetzesentwurf Nr. 75 enthält einige Artikel mit den staatlichen Bestimmungen: So wird z.B. die Sanierung von Bauvergehen erleichtert, die Bautoleranzen werden ausgeweitet und die Wiedergewinnung von Dachgeschossen durch die Errichtung von Dachgauben zur Bewohnbarkeit gefördert.

Neben diesen Anpassungen an staatliche Bestimmungen sind aber auch noch zahlreiche weitere Änderungen in dem vorliegenden Gesetz untergekommen. Von „Dachgeschoss“ kann man bei der Anzahl nicht mehr sinnvoll sprechen. Die blinden Passagiere haben längst das Schiff übernommen.

Es sind Änderungen, die ganz klar auf Wünschen von Landwirtschaft und Tourismus basieren. Einige Änderungen betreffen sogar Aspekte, die erst vor wenigen Monaten mit der Wohnreform beschlossen wurden. Und im Gesetzgebungsausschuss wurde noch einiges draufgelegt: Dienstwohnungen bei Gärtnereien und Ausnahmen vom Bettenstopp.

Das ursprüngliche Gesetz ist in vielen Bereichen vor lauter Flickern kaum mehr erkennbar. Sechs Jahre nach seinem Inkrafttreten ist das schon fast eine Leistung.

Die Landesregierung scheint ihre Aufgabe vermehrt darin zu sehen, in bester Dorfkaiser-Manier mit willkürlichen Ausnahmen und Sonderregelungen die Probleme einzelner Personen zu lösen, statt eine klare und nachvollziehbare Linie vorzugeben, wie sich Südtirol entwickeln soll – und diese Linie auch zu verteidigen.

Das Raumordnungsgesetz ist längst im Reparatur-Dauermodus. Mit jeder Änderung am Gesetz treten neue Probleme auf, die man dann mit einer wie-

viene meno la credibilità della politica urbanistica altoatesina.

Ora la Giunta provinciale presenta un altro disegno di legge di 42 articoli che modifica ancora una volta una legge composta da 107 articoli. Nel maggio 2026, dopo la sua approvazione da parte della Giunta provinciale, l'ass. Brunner ha dichiarato: “Si tratta di adeguamenti al quadro normativo modificato a livello nazionale.” Si riferiva ad alcune novità introdotte dal decreto “Salva casa” e in contraddizione con lo Statuto di autonomia. Il disegno di legge provinciale n. 75 contiene, in alcuni articoli, le disposizioni statali: ad esempio i condoni edilizi sono facilitati, le tolleranze costruttive vengono estese e il recupero dei sottotetti a fini abitativi è promosso attraverso la costruzione di abbaini.

Oltre a questi adeguamenti a disposizioni statali il disegno di legge introduce molte altre modifiche. Considerandone il numero, non si può più parlare di norme “intruse”: infatti, da tempo ormai queste sono diventate la regola.

Le modifiche sono chiaramente basate sulle richieste dei settori agricolo e turistico. Alcune di esse riguardano addirittura aspetti definiti solo pochi mesi fa con la Riforma Abitare. E in commissione legislativa sono state aggiunte ulteriori modifiche: abitazioni di servizio nelle aziende ortofloricole e deroghe allo stop ai posti letto.

In molti ambiti questi infiniti rattoppi hanno reso la legge originale quasi irriconoscibile: un'impresa non facile visto che sono passati solo sei anni dalla sua entrata in vigore.

A quanto pare la Giunta provinciale ritiene che il suo compito sia sempre più quello di risolvere i problemi di singole persone, come farebbe un contabile di paese, con deroghe arbitrarie e regolamenti speciali – invece di tracciare e di difendere una linea chiara e comprensibile per il futuro sviluppo dell'Alto Adige.

La legge urbanistica continua a essere un cantiere permanente. Con ogni modifica alla legge sorgono nuovi problemi, che poi si pensa di risolvere con

teren Änderung zu beheben glaubt. Doch das Gegenteil ist der Fall: Mit jeder weiteren Reparatur verliert die Südtiroler Raumordnung ein weiteres Stück ihrer Qualität und ihrer Glaubwürdigkeit. Es ist ein Schaden für Südtirol, dass die Landesregierung keinen besseren Modus findet und im raumordnerischen Repair Café verharret.

Bauen im landwirtschaftlichen Grün

Das landwirtschaftliche Grün ist bereits heute eine bedeutende Bauzone – obwohl dort eigentlich ein Bauverbot zum Schutz der landwirtschaftlichen Produktion und der Landschaft herrscht. Das AS-TAT liefert eindrückliche Zahlen¹. Im Jahr 2025 und 2024 wurden jeweils Baugenehmigungen für rund 300 Wohngebäude auf Natur- und Agrarflächen ausgestellt. In den klassischen Wohngebieten waren es rund 440 Gebäude. Im Jahr 2021 waren es sogar über 580 Wohngebäude im landwirtschaftlichen Grün und „nur“ 740 in den eigentlichen Wohngebieten. Es ist das Ergebnis des urbanistischen Flickenteppichs, bei dem Prinzipien nichts zählen und Ausnahmeregelungen alles.

Diese Landesregierung tut auch nichts dafür, dass das landwirtschaftliche Grün für seine eigentliche Bestimmung erhalten bleibt. Das zeigt auch dieser Gesetzesentwurf.

Artikel 17 über die Grundsätze zur Einschränkung des Bodenverbrauchs wird ein weiteres Mal abgeändert. Bemerkenswert ist die Salomitaktik, mit der die Landesregierung vorgeht. Zur Erinnerung: Die Landesregierung hatte 2022 den Anhang zum Landschaftsleitbild beschlossen, der im Artikel 4 das unterirdische Bauen im landwirtschaftlichen Grün enthielt. Die strategische Umweltprüfung (SUP) hat für diesen Artikel 4 (und für andere) erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt. Nichtsdestotrotz beschließt der Landtag im Juni 2023 eine Änderung am Gesetz, die inhaltlich den als problematisch bewerteten Artikel zum unterirdischen Bauen im Landschaftsleitbild übernimmt, ja sogar die Baumöglichkeit auf alle Natur- und Agrargebiete (damit auch auf den Wald und auf die bestockte Wiese und Weide) ausdehnt. Damit wird die für ein Planungsinstrument zeitaufwändige SUP einfach umgangen – denn die ist zwar für einen Fachplan notwendig, aber nicht für ein Gesetz.

un'ulteriore modifica. In effetti succede il contrario: a ogni ulteriore riparazione, l'assetto territoriale dell'Alto Adige perde parte della sua qualità e credibilità. È un peccato per questa provincia che la Giunta non trovi un sistema migliore e insista con la “modalità riparazione”.

Costruire nel verde agricolo

Il verde agricolo è già oggi un'importante zona edificabile – nonostante il divieto di costruirvi per tutelare la produzione agricola e il paesaggio. L'Astat fornisce cifre impressionanti¹: nel 2024 e 2025 sono stati rilasciati permessi di costruire per circa 300 edifici residenziali su superfici agricole e naturali. Nelle classiche zone residenziali i permessi sono stati circa 440. Nel 2021 gli edifici residenziali realizzati nel verde agricolo sono stati addirittura oltre 580, e quelli situati nelle zone residenziali vere e proprie “solo” 740. Questo è il risultato di un mosaico di norme urbanistiche in cui i principi non contano nulla e le eccezioni tutto.

In realtà la Giunta provinciale non fa nulla per preservare la destinazione del verde agricolo. E anche questo disegno di legge lo dimostra.

L'articolo 17 della legge vigente (Principio del contenimento del consumo di suolo) viene nuovamente modificato. Da notare è la tattica “un po' per volta” utilizzata dalla Giunta. Ricordiamo che nel 2022 la Giunta aveva approvato l'allegato alle “Linee Guida natura e paesaggio” che, all'articolo 4, prevedeva volumetrie interrato nel verde agricolo. La valutazione ambientale strategica (VAS) ha rilevato significativi impatti ambientali di detto articolo 4 (e di altri articoli). Tuttavia, nel giugno 2023, il Consiglio provinciale ha approvato una modifica alla legge. Tale modifica recepisce nelle linee guida per il paesaggio l'articolo, considerato problematico, sulle volumetrie interrato; e addirittura estende la possibilità di costruire a tutte le aree naturali e agricole, cioè compresi i boschi nonché i prati e i pascoli alberati. In questo modo si riesce a evitare la VAS, che per uno strumento di pianificazione richiede molto tempo. Essa, infatti, è necessaria per un piano di settore ma non per una legge. Ma ora

¹https://statastat.prov.bz.it/databrowser/#/de/dissemination_node/categories/ITH1,DISS_ECO_STAT,1.0/MINING_MANUFACT_CONST_RUCT/BUILD_PERMITS/ITH1,DF_BUILD_PERMIT_3,1.0

Jetzt wird dieser Passus großzügig fortgeschrieben: Die unterirdischen Parkplätze können auch bis zu 40 Meter vom Gebäude entfernt sein. Zugleich wird ein neues Baurecht eingeführt: Auf diese unterirdische Fläche dürfen maximal 50 Quadratmeter große Schutzdächer für Autos und Räder gebaut werden, sogar in Bannzonen. Das bietet Platz für gleich mehrere Autos.

Diese Neuerung ist ein weiteres Zugeständnis, denn bisher durften im Landwirtschaftsgebiet keine solchen Überdachungen verwirklicht werden.

Weitere Baurechte im landwirtschaftlichen Grün, wieder über Artikel 17 des Gesetzes für Raum und Landschaft, werden mit Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzentwurfs geschaffen. Auf den ersten Blick ist die Änderung nicht ersichtlich. So wird aus dem Begriff „Wohngebäude“ in der geltenden Fassung ein einfaches „Gebäude“. Was sich ändert: Bisher durften nur Wohngebäude mit mindestens 300 Kubikmeter auf 1.000 Kubikmeter (also auf die Größe eines Zweifamilienhauses) erweitert werden. Jetzt kann jede Art von Gebäude auf 1.000 Kubikmeter fürs Wohnen erweitert werden, zum Beispiel eine Mühle, wenn darin 300 Kubikmeter Wohnraum bestehen. Diese Regelungen werden dazu führen, dass im landwirtschaftlichen Grün noch mehr gebaut wird.

Über Artikel 4 Absatz 2 werden im landwirtschaftlichen Grün nun auch Wintergärten ermöglicht. Wer in einem Mischgebiet eine Wohnung hat, konnte seit 2025 einen verglasten Anbau zwischen 9 und 30 Quadratmeter nutzen. Es war daher nur eine Frage der Zeit, bis diese Regelung auch im landwirtschaftlichen Grün umgesetzt wurde.

Zur Erinnerung: Bei der Verabschiedung des Gesetzes für Raum und Landschaft im Jahr 2018 sollte die maximale zulässige Baumasse für Wohngebäude auf Agrarflächen als „Gesamtbaumasse“ gelten (also oberirdische und unterirdische Kubatur zusammen). Zugleich wurde verfügt, dass Wohngebäude ab 300 Kubikmeter Baumasse, die bereits im Jahre 1973 im landwirtschaftlichen Grün bestanden haben und nicht zu einem geschlossenen Hof gehören, auf bis zu 1.000 Kubik erweitert werden dürfen. Im Jahr 2024 hat die Landesregierung dann die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass im landwirtschaftlichen Grün auch der Kubaturbonus (weitere 200 Kubikmeter) zur Anwendung

questo passaggio viene generosamente aggiornato: i parcheggi sotterranei possono distare fino a 40 m dall'edificio. Allo stesso tempo viene introdotto un nuovo titolo abilitativo edilizio: sopra tale superficie sotterranea si possono ora realizzare tettoie per parcheggi auto e posti bici, di dimensioni massime di 50 m², anche nelle zone di rispetto. C'è così posto per diverse auto.

Questa è un'ulteriore concessione, perché finora nel verde agricolo tali coperture non erano permesse.

Inoltre, l'articolo 2, comma 3, del presente disegno di legge introduce, sempre all'articolo 17 della legge Territorio e paesaggio, ulteriori titoli abilitativi nel verde agricolo. A prima vista il cambiamento non è evidente: gli “edifici destinati ad abitazioni” del testo vigente divengono ora semplici “edifici”. Cosa cambia? Finora solo gli edifici residenziali di almeno 300 m³ potevano essere ampliati fino a 1.000 m³ (cioè alle dimensioni di una casa bifamiliare). Ora qualsiasi tipo di edificio può essere ampliato fino a 1.000 m³ a fini abitativi, ad esempio un mulino, se al suo interno ci sono 300 m³ di spazio abitativo. Queste norme porteranno a costruire ancora di più nel verde agricolo.

L'articolo 4, comma 2, consente ora di realizzare anche verande nel verde agricolo. Chi ha un'abitazione in una zona mista, già dal 2025 può avere un annesso vetrato di superficie tra 9 e 30 m². Che tale norma venisse estesa anche al verde agricolo era quindi solo questione di tempo.

Ricordiamo che, al momento dell'approvazione della legge Territorio e paesaggio nel 2018, la volumetria massima ammissibile per edifici residenziali su terreni agricoli era la “volumetria totale” (cioè la somma della cubatura fuori terra e della cubatura interrata). Sempre allora, si è deciso che gli edifici residenziali con almeno 300 m³ di volumetria che già nel 1973 si trovavano nel verde agricolo e che non fanno parte di un maso chiuso possono essere ampliati fino a 1.000 m³. Poi, nel 2024, la Giunta provinciale ha creato i presupposti giuridici per applicare nel verde agricolo anche il bonus cubatura (ulteriori 200 m³). Ora il passo successivo: la veranda.

kommt. Und jetzt kommt als nächster Schritt der Wintergarten.

Dass der Stadel-Artikel irgendwann wieder ins Gesetz kommt, ist damit eigentlich nur eine Frage der Zeit.

Es war einmal der Bettenstopp...

Auch für Hotelburgen, Ressorts und Chalets ist in dieser „Anpassung“ des Gesetzes für Raum und Landschaft etwas dabei. Artikel 16 des vorgelegten Gesetzesentwurfs ändert den Artikel 60 des Gesetzes für Raum und Landschaft ab – und bringt eine weitere Schwächung des Landschaftsschutzes mit sich. Zugleich ist es eine weitere Aushöhlung des Bauverbots im Grünen.

Zur Vorgeschichte: Landeshauptmann Kompatscher und seine Regierung hatten 2023 zum einen eingeführt, dass auch auf Natur- und Agrarflächen Durchführungspläne erstellt werden können – an sich schon eine Merkwürdigkeit, denn Durchführungspläne sollen eigentlich die Qualität der städtebaulichen Entwicklung erhöhen und erlauben deswegen, von urbanistischen Parametern wie Gebäudehöhe oder versiegelter Fläche abzuweichen. Zum anderen hat die Landesregierung im Februar 2026 per Beschluss zum Landschaftsleitbild großzügige Erweiterungsmöglichkeiten für gastgewerbliche Betriebe im landwirtschaftlichen Grün beschlossen (Artikel 8).

Wer von der Bestimmung, wie viel Fläche überbaut und damit versiegelt werden darf, abweichen will, muss einen Durchführungsplan erstellen. Der vorliegende Gesetzesentwurf ändert jetzt das Verfahren zur Genehmigung ab. Bisher war es das Land, das diese Abweichungen von den Normen genehmigen musste und damit auch das Potenzial der Erweiterung zu überprüfen hatte, wenn Hotelbauten ganz oder teilweise auf der grünen Wiese stehen; jetzt soll die Gemeinde entscheiden. Dabei sind der Landschaftsschutz und damit auch die Landschaftspläne Zuständigkeit des Landes und nicht der Gemeinden. Das aus gutem Grund: Die Landschaft charakterisiert das ganze Land, weshalb dieselben Regeln für ganz Südtirol gelten müssen.

Ne consegue che il ritorno, prima o poi, dell'articolo sui fienili è solo questione di tempo.

C'era una volta lo stop ai posti letto...

In questo “adeguamento” della legge Territorio e paesaggio c'è qualcosa anche per gli hotel di grandi dimensioni, i resort e gli chalet. L'articolo 16 del disegno di legge modifica l'articolo 60 della legge Territorio e paesaggio – e comporta un ulteriore indebolimento della tutela del paesaggio. Si tratta di un'ulteriore erosione del divieto di costruire nel verde.

Vediamo i precedenti. Nel 2023 il presidente della Provincia Kompatscher e la sua Giunta avevano introdotto, da un lato, la possibilità di elaborare piani di attuazione anche per superfici naturali e agricole. Una cosa strana in effetti, perché i piani di attuazione dovrebbero aumentare la qualità dello sviluppo urbano, consentendo a tal fine di deviare da parametri urbanistici come l'altezza degli edifici o la superficie impermeabilizzata. D'altra parte, nel febbraio 2026 la Giunta, con la delibera sulle Linee guida natura e paesaggio, ha introdotto ampie possibilità di ampliamento delle strutture ricettive situate nel verde agricolo (articolo 8).

Chi vuole derogare dalla prescrizione su quanta superficie può essere edificata e quindi impermeabilizzata, deve predisporre un piano di attuazione. Il presente disegno di legge modifica la procedura di autorizzazione di tali deroghe. Finora autorizzarle spettava alla Provincia, che quindi doveva anche verificare il potenziale di ampliamento di alberghi situati del tutto o in parte nel verde. Ora tale decisione dovrebbe spettare al Comune. La tutela del paesaggio e quindi anche i piani paesaggistici sono di competenza della Provincia e non dei Comuni. E per una buona ragione: il paesaggio caratterizza l'intera provincia, per cui in tutto l'Alto Adige dovrebbero valere le stesse regole.

Die Landesregierung schwächt mit diesem Vorschlag den Landschaftsschutz und ihre eigenen Ämter. Heikle Fragen werden an die Gemeinden ausgelagert, wo die Nähe zwischen Investor und Bürgermeister oft noch viel größer ist. Das gleiche ist bereits bei der Neuregelung zur Ausstellung der landschaftsrechtlichen Genehmigungen geschehen (Verfall der Zuständigkeit des Landes bei Ablauf der 60-Tage-Frist).

Zusätzlich wurden im Gesetzgebungsausschuss von der SVP zwei Artikel eingebracht und mehrheitlich beschlossen, die den schon mehrfach aufgeweichten „Bettenstopp“ direkt betreffen.

So wird erstens der Artikel im Gesetz für Raum und Landschaft über die „Wesentliche Änderungen“ dahingehend geändert, dass die „erworbenen Rechte“ an Betten in allen 116 Gemeinden (!) auch dann nicht verfallen, wenn das Projekt entscheidend anders wird als ursprünglich genehmigt. „Entscheidend anders“ bedeutet zum Beispiel, dass die Baumasse, die Bruttofläche oder Gebäudehöhe um mehr als 10 und weniger als 20 Prozent erhöht wird oder der Grundriss des effektiv errichteten Gebäudes zu weniger als der Hälfte mit der Fläche übereinstimmt, die ursprünglich genehmigt wurde. Der Hintergrund ist klar: Damit wird es möglich, dass in den letzten Wochen vor Inkrafttreten des „Bettenstopps“, der ohnehin nur in der Hälfte der Südtiroler Gemeinden greift, noch schnell unausgereifte Projekte der Baukommission vorgelegt werden, die – einmal genehmigt – anschließend in Ruhe umfassend überarbeitet werden können.

Zweites werden auf Vorstoß der SVP die Übergangsbestimmungen des Gesetzes für Raum und Landschaft geändert. Folgende Bestimmung aus dem heutigen Gesetz soll für alle Projekte in alle 116 Gemeinden angewandt werden, die unter die Regelung für die „erworbenen Rechte“ im Rahmen des Bettenstopps fallen: „Werden Pläne, Projekte und Genehmigungen für Baumaßnahmen, die wegen Verfahrensmängeln aufgehoben wurden, wieder eingereicht, so finden die zum Zeitpunkt der Einleitung des ursprünglichen Verfahrens geltenden Bestimmungen und Verfahrensvorschriften Anwendung“. Erklärt also ein Gericht per Urteil einen Durchführungsplan oder eine Baugenehmigung für nichtig, so kann der Investor wieder von vorne beginnen – ohne Rücksicht auf irgendwelche Bettenstopp-Fristen. Ein weiteres Zugeständnis an

Con questa proposta la Giunta provinciale indebolisce la tutela del paesaggio e anche i propri uffici. Questioni delicate vengono esternalizzate ai Comuni, dove la vicinanza tra investitore e sindaco è spesso ancora maggiore. Lo stesso è già accaduto con la nuova regolamentazione del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (decadenza della competenza della Provincia alla scadenza del termine di 60 giorni).

Inoltre, in commissione legislativa la SVP ha presentato, e approvato a maggioranza, due articoli riguardanti direttamente lo stop ai posti letto, già più volte annacquato in passato.

In primo luogo, l'articolo della legge Territorio e paesaggio sulle “variazioni essenziali” è modificato in modo che i “diritti acquisiti in relazione ai posti letto” in tutti i 116 Comuni (!) non decadano nemmeno se il progetto originariamente approvato viene “essenzialmente trasformato”. “Essenzialmente trasformato” significa, ad esempio, che la volumetria, la superficie lorda o l'altezza dell'edificio aumentano di oltre il 10 e di meno del 20%; o che la planimetria dell'edificio effettivamente costruito corrisponde per meno della metà alla superficie originariamente autorizzata. L'intenzione è chiara: in questo modo, nelle ultime settimane che precedono l'entrata in vigore dello stop ai posti letto (che comunque riguarda solo la metà dei Comuni altoatesini), sarà possibile presentare in fretta e furia alla commissione edilizia dei progetti di massima, i quali, una volta approvati, potranno poi essere completamente rielaborati in tutta tranquillità.

In secondo luogo, su iniziativa della SVP vengono modificate le norme transitorie della legge Territorio e paesaggio. In tutti i 116 Comuni, a tutti i progetti che rientrano nel regime dei “diritti acquisiti” nell'ambito dello stop ai posti letto si applicherà la seguente disposizione della legge attuale: “In caso di ripresentazione di piani, progetti e titoli abilitativi annullati per vizi procedurali, trovano applicazione le norme e disposizioni procedurali in vigore alla data di avvio del procedimento originario.” Pertanto, se un tribunale annulla con sentenza un piano di attuazione o un permesso di costruire, l'investitore può ricominciare da capo, indipendentemente dalle scadenze conseguenti allo stop ai posti letto. Un'ulteriore concessione al settore del turismo – con la pretestuosa motivazione di “evitare eventuali ricorsi da parte dei confinanti finalizzati

die Tourismusbranche – mit der fadenscheinigen Begründung, „eventuelle Rekurse von Anrainern, die auf finanzielle Vorteile oder Zugeständnisse abzielen, zu vermeiden“.

Diese beiden im Gesetzgebungsausschuss bewilligten Änderungsanträge aus dem Hause SVP beweisen, dass man auch einen ausgehöhlten Bettenstopp noch weiter aushöhlen kann – bis das ganze ausgehöhlte Konstrukt in sich zusammenbricht.

Dabei wären klare Grenzen auch für eine erfolgreiche Zukunft des Tourismus in Südtirol dringend notwendig – um eine Entwicklung zurück ins Gleichgewicht zu bringen, die längst aus dem Ruder gelaufen ist. Aktuell kümmert sich die SVP aber nicht um Prinzipien, sondern lieber darum, weitere Schlupflöcher und Ausnahmeregelungen zu erfinden.

Siedlungsgrenze ad absurdum

Die Landesregierung hebt mit diesem Gesetzesentwurf gleich zweimal das Konzept der Siedlungsgrenze aus: zum einen bei Raumordnungsvereinbarungen, zum anderen bei Gewerbegebieten.

Das Herzstück des Gesetzes für Raum und Landschaft war bisher die Siedlungsgrenze. Wo diese Grenze verläuft, ist einer der Knackpunkte jedes Gemeindeentwicklungsprogramms. Denn mit dem neuen Gesetz für Raum und Landschaft wollte die Politik eine klare Trennung zwischen Siedlungsgebiet und Agrarflächen ziehen und ein Bauverbot im landwirtschaftlichen Grün einführen. „Außen penibel, innen flexibel“ lautete das Versprechen der neuen Südtiroler Raumordnung.

Seither hat jede Änderung am Gesetz bewirkt, dieses politische Versprechen ein Stück weit mehr zu brechen. So ist es auch jetzt. Mit Artikel 3 des vorliegenden Gesetzes wird ermöglicht, dass per Raumordnungsvertrag statt Entschädigungen für die Enteignungen im öffentlichen Interesse auch außerhalb des Siedlungsgebiets Baurechte und Baugebiete geschaffen werden. Eine Gemeinde kann also als Gegenleistung (zum Beispiel für einen Spielplatz) ein neues Wohngebiet außerhalb der Siedlungsgrenze im Grünen gewähren. Also

all'ottenimento" di "vantaggi economici o concessioni".

Questi due emendamenti della SVP approvati in commissione dimostrano che si può ulteriormente scardinare uno stop ai posti letto già molto traballante, fino a demolirlo del tutto.

Eppure, per il futuro successo del turismo in Alto Adige, sarebbero urgentemente necessari dei limiti chiari, per riportare in equilibrio uno sviluppo che da tempo è sfuggito di mano. Al momento, tuttavia, la SVP non si preoccupa dei principi ma piuttosto d'inventare ulteriori scappatoie e deroghe.

Confini dell'area insediabile sempre più elastici

Con questo disegno di legge la Giunta provinciale smantella in modo duplice il concetto di confine dell'area insediabile: intervenendo da un lato sugli accordi urbanistici e dall'altro sulle zone produttive.

Finora il fulcro della legge Territorio e paesaggio era il confine dell'area insediabile. Il tracciato di tale confine è uno dei punti decisivi di ogni Programma di sviluppo comunale. Con la nuova legge Territorio e paesaggio la politica intendeva tracciare una netta distinzione tra zone residenziali e terreni agricoli, imponendo il divieto di costruire nel verde agricolo. "Rigore all'esterno, flessibilità all'interno" era la promessa della nuova pianificazione territoriale altoatesina.

Da allora, ogni modifica della legge ha avuto l'effetto di infrangere un po' di più questa promessa politica. E così avviene anche ora. L'articolo 3 del presente disegno di legge consente di creare, mediante accordo urbanistico, titoli abilitativi e zone edificabili anche fuori dall'area insediabile, al posto delle indennità per espropriazioni di interesse pubblico. Un Comune può quindi concedere come contropartita – ad esempio per un parco giochi – una nuova zona residenziale nel verde, fuori dal confine dell'area insediabile. Quindi, proprio quello che la

genau das, was das neue Gesetz für Raum und Landschaft explizit unterbinden wollte.

Artikel 6 des Gesetzesentwurfs ändert den Artikel 22 des geltenden Gesetzes für Raum und Landschaft ab. Damit wird ermöglicht, dass Gewerbegebiete auch außerhalb der Siedlungsgrenze errichtet werden – wenn ein besonderer Standort oder der Immissionsschutz es erfordern. Die Begründung der „Standorterfordernisse“ öffnet damit Tür und Tor für Gewerbegebiete auf der grünen Wiese.

Ändern will die Landesregierung mit ihrem Gesetzesentwurf auch die Übergangsbestimmungen des Gesetzes für Raum und Landschaft: Im Artikel 103, Absatz 5 werden all jene Zonen aufgeführt, die die Landesregierung auch außerhalb der Siedlungsgrenze (bzw. im bisherigen „verbauten Ortskern“) in den Bauleitplan eintragen kann, sofern die Gemeinde ihr Gemeindeentwicklungsprogramm noch nicht abgeschlossen hat. Ursprünglich gab es eine Frist für die Fertigstellung der GEP, die inzwischen gestrichen wurde. Dafür wird die Liste jener Zonen länger, die außerhalb der Siedlungsgrenze möglich sind. Jetzt kommen die Zonen für die Infrastrukturen in Skigebieten dazu.

Wohnreförmchen zum Zweiten

Der längste Artikel im Gesetzesentwurf ist jener zum Wohnen mit Preisbindung. Er war allerdings nur ein Platzhalter. Die Diskussion war überraschend kurz, weil angekündigt wurde, dass für die Behandlung des Textes im Plenum ein umfassender, neuer Artikel vorgelegt werden würde. Dabei war der Artikel erst im Zuge der Wohnreform geändert worden.

Bis heute fehlen konkrete Zahlen, ob dieses Modell die Erstwohnungen wirklich günstiger macht als bisher der geförderte Wohnbau. Aufhorchen lässt zum Beispiel eine Antwort aus einem Interview, das die Südtiroler Wirtschaftszeitung im Februar 2026 mit Thomas Hasler geführt hat, dem Geschäftsführer des Baukollegiums: „Der Hauptkritikpunkt ist für uns nach wie vor die Komplexität und Bürokratie, die mit der Verordnung geschaffen worden ist... Beispielsweise muss die Preisrechtfertigung hinterlegt werden – also nicht nur der Endpreis pro Quadratmeter, sondern auch die detaillierte Zusammensetzung dieses Preises. In unseren Augen ist für die Kunden die Qualität der Wohnung und der

legge Territorio e paesaggio voleva esplicitamente impedire.

L'articolo 6 del disegno di legge modifica l'articolo 22 del testo vigente. Così diventa possibile costruire zone commerciali anche fuori dal confine dell'area insediabile, se ciò è necessario per specifiche “esigenze di localizzazione” o per la “protezione da immissioni”. La giustificazione delle “esigenze di localizzazione” spalanca così le porte alle zone produttive nelle aree verdi.

Con il suo disegno di legge, la Giunta provinciale intende modificare anche le disposizioni transitorie della legge Territorio e paesaggio. L'articolo 103, comma 5, elenca tutte quelle zone che la Giunta provinciale può inserire nel piano urbanistico anche al di fuori del confine dell'area insediabile (ovvero “nei centri edificati”), qualora il Comune non abbia ancora completato il proprio programma di sviluppo comunale. Originariamente c'era una scadenza per il completamento dei PSC, che ora è stata abolita. In compenso, si allunga l'elenco delle zone realizzabili al di fuori del confine dell'area insediabile: ora vi si aggiungono le zone “per infrastrutture negli ambiti sciistici”.

Ancora una miniriforma abitativa

L'articolo più lungo del disegno di legge riguarda le abitazioni a prezzo calmierato. Tuttavia, si tratta solo di un “segnaposto”. La discussione al riguardo è stata incredibilmente breve poiché per l'esame in Consiglio è stata annunciata la presentazione di un nuovo articolo, ancora più ampio. L'articolo in questione era già stato modificato nell'ambito della Riforma Abitare.

A tutt'oggi non vi sono dati concreti in grado di provare che questo modello potrebbe effettivamente rendere il prezzo della prima casa più abbordabile di quanto non lo facesse l'edilizia agevolata. Lascia stupiti a tal proposito quanto dichiarato da Thomas Hasler, segretario del Collegio costruttori, in un'intervista alla Südtiroler Wirtschaftszeitung del febbraio 2026: “Il principale motivo di critica, per noi, rimane la complessità e la burocrazia che il regolamento ha creato... Ad esempio, occorre presentare una giustificazione del prezzo – ovvero non solo il prezzo finale al metro quadro, ma anche la composizione dettagliata di tale prezzo. A nostro avviso, per i clienti sono determinanti la qualità dell'abita-

Endpreis ausschlaggebend. Die detaillierte Preisanalyse der Baukosten, die von der Gemeinde abgenommen werden muss, verursacht zusätzliche Kosten. Wir gehen davon aus, dass durch die Komplexität und Bürokratie die Kosten um etwa fünf Prozent höher ausfallen“.

Zwischen Behandlung des Gesetzesentwurfs in der Gesetzgebungskommission und im Landtag liegen rund zweieinhalb Monate. Man darf gespannt sein, welche Vorschläge die Landesregierung bis dahin für das „Wohnen mit Preisbindung“ vorlegen wird – und ob sie die gleiche Halbwertszeit haben wie die bisherigen.

Dennoch lässt sich festhalten: Über alle politischen Parteien hinweg heißt es, dass in Südtirol leistbaren Wohnungen für den Erstbedarf fehlen, also solche für den dauerhaften Wohnsitz jener Menschen, die in unserem Land wohnen und arbeiten. Man müsste meinen, dass die politischen Entscheidungsträgerinnen und -träger daher die Beseitigung der Wohnungsnot als Priorität ansehen und immer konsequent mitdenken. Doch dem ist nicht so.

Im Gesetzgebungsausschuss wurde erstens ein Änderungsantrag der SVP mehrheitlich angenommen, der in bereits bekannter „Schweizer Käse“-Manier eine Ausnahme von der Pflicht der Konventionierung vorsieht. Konkret geht es um Wohnungen ohne Bindung, die in Büros oder Geschäfte umgewidmet wurden und jetzt wieder als Wohnraum genutzt werden sollen. Es ist schwer nachvollziehbar, warum die Landesregierung sogar in Gemeinden mit Wohnungsnot noch die Schaffung von Wohnungen erlauben will, die als Zweitwohnungen genutzt werden können. Zweitens hat der Gesetzgebungsausschuss einen Änderungsantrag der SVP mehrheitlich angenommen, dass bestimmte handwerkliche Tätigkeiten (z. B. Uhrenmacher, Schönheitspfleger, Friseure, Grafiker, Fotografen) in Wohnungen ausgeübt werden dürfen, über die Wohnbauförderung von der Allgemeinheit mitfinanziert wurde.

Der Landesrat selbst hat einen Artikel eingebracht, um die Gemeinden und andere öffentliche Körperschaften von der Pflicht zu entbinden, ihre bereits bestehenden und als Erweiterungszonen bzw. Mischgebiete gewidmete Grundstücke „zur Gänze dem geförderten Wohnbau, Wohnungen mit Preis-

zation und dem Endpreis. L'analisi dettagliata dei costi di costruzione, che deve essere approvata dal Comune, comporta spese aggiuntive. Partiamo dal presupposto che, a causa della complessità e della burocrazia, i costi aumentino del cinque per cento circa“.

Tra l'esame del disegno di legge in commissione legislativa e la sua discussione in Consiglio provinciale passeranno circa due mesi e mezzo. Sarà interessante vedere quali proposte presenterà la Giunta provinciale per le „abitazioni a prezzo calmierato“ e se avranno la stessa emivita delle precedenti.

Riassumendo si può affermare che, a prescindere dall'appartenenza politica, tutti concordano sul fatto che in Alto Adige manchino alloggi a prezzi accessibili destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo primario, ovvero quelli per coloro che vivono e lavorano stabilmente nella nostra provincia. Sarebbe logico supporre che le/i responsabili politici attribuiscono priorità alla soluzione della crisi abitativa e agiscano di conseguenza. Ma non è così.

In primo luogo, in commissione legislativa è stato approvato a maggioranza un emendamento della SVP che ancora una volta mostra come l'obbligo di convenzionamento abbia più buchi di un colabrodo. Nella pratica si tratta di alloggi non vincolati, trasformati in uffici o negozi, e ora di nuovo utilizzabili come spazio abitativo. È difficile capire perché la Giunta provinciale voglia consentire la costruzione di abitazioni che possono essere utilizzate come seconde case anche in Comuni in cui vi è carenza di alloggi. In secondo luogo, la commissione legislativa ha approvato a maggioranza un emendamento della SVP, secondo cui determinate attività artigianali (ad esempio orologiai, estetisti, parrucchieri, grafici, fotografi) possono essere esercitate in abitazioni la cui costruzione è stata cofinanziata dalla collettività tramite l'edilizia agevolata.

Lo stesso assessore provinciale ha presentato un articolo volto a esonerare i Comuni e gli altri enti pubblici dall'obbligo di „riservare interamente“ i propri terreni già individuati come zone di espansione o zone miste „all'edilizia agevolata, ad abitazioni a prezzo calmierato e/o a opere di urbanizzazione

bindung und/oder sekundären Erschließungsanlagen vorzubehalten“ (Art. 24, 3-ter des Gesetzes für Raum und Landschaft). Bereits heute kann der Durchführungsplan 15 Prozent der Baumasse für Geschäfte, Büros oder Restaurants vorsehen. Der vom Landesrat eingebrachte Artikel möchte diese Regelung lockern und es den Gemeinden ermöglichen auf einer Fläche von 40 Prozent des Mischgebiets „lediglich“ Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 errichten zu können.

Der Gesetzgebungsausschuss hat den Änderungsantrag von Landesrat Brunner überraschend abgelehnt. Warum das aber gut so war, zeigt ein konkretes Beispiel: Die Gemeinde Meran verfügt im Stadtviertel Maria Himmelfahrt (1. Mai-Straße) ein rund 3.000 Quadratmeter großes Grundstück, das als Mischzone und ehemalige Erweiterungszone gewidmet ist. Nach den heutigen Bestimmungen dürfen dort fast ausschließlich (mindestens 85 Prozent der Fläche) Genossenschaften oder das WOBI bauen oder Wohnungen mit Preisbindung errichtet werden. Würde der Änderungsantrag von Landesrat Brunner im Plenum nochmals vorgelegt und angenommen, könnten bis maximal 40 Prozent der Fläche für Wohnungen für Ansässige vorgesehen werden. Die anderen 60 Prozent der Fläche müssten weiterhin für den geförderten Wohnbau oder für Wohnungen mit Preisbindung oder sekundären Erschließungsanlagen verwendet werden. Das wäre eine verpasste Chance möglichst viele leistbare und günstigere Wohnungen zu schaffen.

Abgewehrt hat der Gesetzgebungsausschuss bereits zum zweiten Mal nach der Wohnreform den Vorstoß, dass das Modell „Wohnen mit Preisbindung“ bei Raumordnungsvereinbarungen als Gegenleistung der Unternehmer aufgerechnet werden kann. Bereits heute gilt, dass der Bau von Wohnungen über Raumordnungsvereinbarungen zu 100 Prozent konventioniert und damit Ansässigen vorbehalten sein müssen. Dass einzelne Wohnungen zu einem günstigeren Preis für Einzelpersonen angeboten werden, ist zwar ein allgemeines politisches Ziel, aber befriedigt nicht das Interesse der Allgemeinheit (wenn fünf Familien billiger zu einer Wohnung kommen, hat eine Gemeinschaft wenig bis nichts davon. Ein öffentlicher Park ist hingegen von allen nutzbar).

secondaria“ (articolo 24, comma 3-ter della legge Territorio e paesaggio). Già oggi il piano di attuazione può prevedere che il 15% della volumetria sia destinato a negozi, uffici o ristoranti. L'articolo presentato dall'assessore vorrebbe allentare questa regolamentazione e consentire ai Comuni di costruire su una superficie pari al 40% della zona mista “solo” abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39.

La commissione legislativa ha respinto a sorpresa l'emendamento dell'ass. Brunner. Con un esempio pratico spieghiamo perché è stato un bene. Il Comune di Merano ha nel quartiere Maria Assunta (via I Maggio) un terreno di 3000 metri quadri, un tempo zona di espansione e ora zona mista. Secondo la normativa vigente, in quell'area possono costruire quasi esclusivamente (minimo l'85% della superficie) le cooperative o l'Ipes oppure possono essere realizzate abitazioni a prezzo calmierato. Se l'emendamento dell'assessore Brunner venisse ripresentato e approvato in aula, si potrebbe riservare al massimo il 40 per cento della superficie alle abitazioni per residenti. Il restante 60 per cento della superficie dovrebbe continuare ad essere utilizzato per l'edilizia abitativa agevolata o per abitazioni a prezzo calmierato o per opere di urbanizzazione secondaria. Così si perderebbe però l'occasione di creare il maggior numero possibile di alloggi a prezzi accessibili e più convenienti.

È già la seconda volta, dopo la Riforma Abitare, che la commissione legislativa dice no alla possibilità che il modello delle “abitazioni a prezzo calmierato” venga incluso negli accordi urbanistici come compensazione da parte degli imprenditori. Già oggi, la costruzione di appartamenti tramite accordi urbanistici deve essere convenzionata al 100% e quindi riservata ai residenti. Il fatto che singoli appartamenti vengano offerti a un prezzo più conveniente a persone singole è sì un obiettivo politico generale, ma non soddisfa l'interesse della collettività (se cinque famiglie riescono ad acquistare un appartamento a un prezzo inferiore, la comunità ne trae un beneficio minimo o nullo). Un parco pubblico, invece, va a beneficio di tutti.

Mit der Wohnreform wurde ermöglicht, dass seit 1973 bestehende Gebäude im landwirtschaftlichen Grün, die vorwiegend zu Wohnzwecken bestimmt sind und in welchen sich aufgelassene Schank- und Speisebetriebe befinden, dieselben in Wohnungen für Ansässige umgewandelt werden können und, ganz wesentlich, sie durften bisher nicht zu einem geschlossenen Hof gehören. Jetzt wird dieser Artikel mit dem Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzesentwurfs allerdings schon wieder umgeschrieben und ein wesentlicher Satz hinzugefügt: „Gehört die umgewandelte Baumasse zum Bestand eines geschlossenen Hofes, darf sie nicht davon abgetrennt werden“.

Bekanntlich sieht das Höfegesetz vor, dass ein geschlossener Hof eben nicht unter den Erben aufgeteilt werden darf. Stattdessen muss der Hofübernehmer die weichenden Erben auszahlen. Dabei wird nicht der Marktwert angewandt, sondern der deutlich niedrigere Ertragswert des Hofes (auf Basis des durchschnittlichen Jahresreinertrags). Und hier taucht ein Problem auf: Wie soll in Zukunft der Wert dieser neuen Baumöglichkeiten berechnet werden? Der Deckungsbetrag für einen Hektar Obstbau dürfte in etwa vergleichbar sein mit den durchschnittlichen Mieteinnahmen einer 3- bis 4-Zimmer Wohnung. Gelten die theoretisch möglichen Einnahmen über die Vermietung zum Landesmietzins in Zukunft als Ertragswert? Oder erhalten die weichenden Erben ihren Anteil an den neuen Baurechten zum Marktwert ausgezahlt? Muss der Hofübernehmer die jetzt neu erhaltenden Baumöglichkeiten gar rückwirkend an seine Geschwister auszahlen? Geschlossene Höfe verfügen bereits mit der geltenden Regelung über sehr viel Kubatur, womit auch eine interessante Anzahl an Wohnungen errichtet werden kann. Und wenn die Vermietung oder der Verkauf solcher Wohnungen den eigentlichen Ertrag aus dem Bauernhof übersteigen?

Von all diesen privatrechtlichen und zwischenmenschlichen Fragen einmal abgesehen – auch diese Bestimmung führt dazu, dass im landwirtschaftlichen Grün noch mehr gebaut wird. Mit all den daraus folgenden Problemen, die man bisher zu vermeiden versucht hat, z. B. zusätzliche Aufwendungen und Kosten für Hauspflegedienste, Essen auf Rädern, Müllabfuhr und Schülertransport in zersiedeltem Gebiet.

La riforma dell'edilizia abitativa ha reso possibile la trasformazione degli edifici esistenti al 1973 nel verde agricolo, destinati principalmente ad uso abitativo e in cui si trovano esercizi di somministrazione di pasti e bevande ormai in disuso, in appartamenti per residenti, a condizione che non facciano parte di un maso chiuso. Ora, però, questo articolo viene nuovamente modificato dall'articolo 11, comma 3, del disegno di legge, e vi viene aggiunto un periodo: “Se la volumetria trasformata fa parte di un maso chiuso, la stessa non può essere distaccata da esso”.

Come è noto la legge sui masi chiusi stabilisce che un maso chiuso non può essere diviso tra gli eredi. L'assuntore deve infatti liquidare agli eredi la quota loro spettante. In questo caso non viene applicato il valore di mercato, bensì il valore reddituale del maso, che è nettamente inferiore (calcolato sulla base del reddito netto medio annuo). E qui sorge un problema: come si calcolerà in futuro il valore di queste nuove opportunità di costruzione? L'importo di copertura di un ettaro di frutteto dovrebbe essere più o meno paragonabile al reddito medio derivante dall'affitto di un appartamento di 3 o 4 locali. In futuro, il valore reddituale sarà calcolato in base alle entrate teoriche derivanti dall'affitto al canone di locazione provinciale? Oppure gli eredi esclusi si vedranno liquidare la loro quota di nuovi diritti di costruire sulla base del valore di mercato? L'assuntore del maso dovrà pagare in via retroattiva ai propri fratelli e sorelle i nuovi diritti di costruire? Già in base alla normativa vigente, i masi chiusi dispongono di molta cubatura, il che consente di realizzare un numero considerevole di appartamenti. E se l'affitto o la vendita di tali appartamenti supera il reddito effettivo dell'azienda agricola?

A prescindere da tutte queste questioni di diritto privato e personali, anche questa disposizione porta a un aumento delle costruzioni nel verde agricolo – con tutti i problemi che ne derivano e che finora si è cercato di evitare, ad esempio incombenze e costi aggiuntivi per i servizi di assistenza domiciliare, la consegna dei pasti a domicilio, la raccolta dei rifiuti e il trasporto scolastico in un'area caratterizzata da insediamenti diffusi.

Unterkünfte für Mitarbeitende und Dienstwohnungen

Die Wohnreform hat das Thema bereits angerissen, im vorliegenden Sammelgesetz zur Raumordnung poppt es wieder auf: die Unterbringung von Angestellten und Mitarbeitenden. Wieder sind es punktuelle Änderungen und Ausnahmen, die deutlich machen: Es fehlen eine übergeordnete Strategie und ein einheitliches Konzept. Beispielsweise kommt den Gemeinden bei Mitarbeiterunterkünften in Gewerbegebieten eine wesentliche Rolle zu. Geht es aber um den Tourismus, haben sie kaum etwas zu sagen.

Der Artikel 9 des Gesetzesentwurfs ändert den Artikel 27 des Gesetzes für Raum und Landschaft ab. Die Dienstwohnungen in Gewerbegebieten innerhalb der Siedlungsgrenze werden von 160 auf 220 Quadratmeter erhöht und dieselbe Regelung gilt auch für Gewerbegebiete außerhalb des Siedlungsgebiets, die am 1. Juli 2026 bereits ausgewiesen sind. Damit wird mehr Platz zum permanenten Wohnen in einer Zone geschaffen, die eigentlich ausschließlich fürs Arbeiten gedacht ist und damit auch bei grundlegenden sozialen Dienstleistungen, wie Essen auf Rädern oder Hauspflagedienst, eigentlich nicht eingeplant ist.

Die SVP hat im Gesetzgebungsausschuss außerdem eine Änderung der Bestimmungen zur den Betriebswohnungen bei Gärtnereien erwirkt. Bisher galt, dass Gärtnereien, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bestanden hatten, eine Dienstwohnung errichten durften: maximal 160 Quadratmeter, wenn der Betrieb im Siedlungsgebiet besteht, und 110 Quadratmeter außerhalb. Der mehrheitlich im Ausschuss genehmigte Artikel sieht jetzt vor, dass auch jene Gärtnereien eine Dienstwohnung bauen dürfen, die nach 2020 entstanden sind – und zwar 160 Quadratmeter groß, ganz unabhängig von der Lage des Betriebs. Wird die Gärtnerei aufgelassen, bleibt die Villa im Grünen.

Es wird eine Präzisierung vorgenommen, wie viel Baumasse in den Gewerbegebieten für Mitarbeiterunterkünften maximal möglich ist: fünf Prozent. Im Rahmen der Wohnreform hat die Landesregierung auch Voraussetzungen geschaffen, dass in Sondernutzungsgebieten für Skigebiete bis zu 20 Prozent der Kubatur als Mitarbeiterunterkünften möglich

Alloggi per il personale e abitazioni di servizio

La riforma dell'edilizia abitativa ha già affrontato il tema, ma in questa legge omnibus sull'urbanistica salta fuori di nuovo: stiamo parlando degli alloggi per dipendenti e collaboratori/collaboratrici. Ancora una volta sono proprio le modifiche puntuali e le eccezioni a mettere in evidenza che mancano una strategia generale e un approccio coerente. Ad esempio, i Comuni svolgono un ruolo fondamentale per quanto riguarda gli alloggi dei dipendenti nelle zone produttive. Quando si tratta di turismo, però, non hanno praticamente voce in capitolo.

L'articolo 9 del disegno di legge modifica l'articolo 27 della legge Territorio e paesaggio. Gli alloggi di servizio in zone produttive comprese nel perimetro dell'area insediabile passano da 160 a 220 metri quadri, e la stessa disciplina si applica alle zone produttive al di fuori dell'area insediabile già individuate al 1° luglio 2026. In questo modo si crea più spazio per vivere stabilmente in una zona concepita esclusivamente per le attività produttive e per la quale non sono previsti i servizi sociali di base, come la consegna dei pasti a domicilio o il servizio di assistenza domiciliare.

La SVP ha inoltre ottenuto, in sede di commissione legislativa, una modifica delle disposizioni relative agli alloggi di servizio presso le aziende ortofloricole. Finora era previsto che le aziende ortofloricole già esistenti al momento dell'entrata in vigore della legge potessero costruire un alloggio di servizio: al massimo 160 metri quadri se l'azienda era situata nell'area insediabile e 110 metri quadri se situata al di fuori. L'articolo approvato a maggioranza in commissione prevede ora che anche le aziende ortofloricole sorte dopo il 2020 possano costruire un alloggio di servizio con una superficie di 160 metri quadri, indipendentemente dall'ubicazione dell'azienda. Se l'azienda viene dismessa rimane la villa nel verde.

Viene specificato quale è la percentuale massima di volumetria consentita nelle zone produttive per gli alloggi dei collaboratori: il cinque per cento. Nell'ambito della riforma dell'edilizia abitativa, la Giunta provinciale ha anche creato i presupposti affinché nelle "zone a destinazione particolare per infrastrutture negli ambiti sciistici" fino al 20% della

sind. Ganz nach dem komplett überholten Gastarbeiter-Modell: Die Arbeitskräfte kommen und ziehen dann wieder weg, wenn die Betriebe sie nicht mehr brauchen. Die jetzige Korrektur für die Gewerbegebiete löst das grundsätzliche Problem nicht: Weil es an günstigen Unterkünften für Angestellte mangelt, werden in Zonen, die nichts fürs Wohnen vorgesehen sind, Möglichkeiten für eine „temporäre“ Bleibe geschaffen. Das mag ein kurzfristiges Bedürfnis stillen (Mitarbeiter in Probezeit muss keine Wohnung finden), die Frage der langfristigen Inklusion in die Gesellschaft aber bleibt.

Die Landesregierung bessert mit diesem Gesetzesentwurf ihre Wohnreform von 2025 nach. Im bereits erwähnten Artikel 7, Absatz 4 wird derselbe Text im identen Wortlaut nochmals eingebracht, den der zweite Gesetzgebungsausschuss in seltener Einhelligkeit bereits einmal abgelehnt hatte (Streichungsantrag von Grünen und SVP). Die Landesregierung hat sich dabei nicht einmal die Mühe gemacht, die Bedenken des Gesetzgebungsausschuss zu entkräften. Konkret geht es darum, aufgelassene Beherbergungsbetriebe für die Unterbringung von „in Betrieben Beschäftigten“ nutzen zu können – und zwar ohne den Gemeindeplan dafür ändern zu müssen. Es ist dabei völlig unklar, welche Menschen dort laut Landesregierung wohnen dürfen. Sind es Angestellte von Betrieben aus der Gemeinde, wo das aufgelassene Hotel steht? Oder sind es Mitarbeitende aus den Nachbargemeinden? Sind es nur Menschen, die als Mitarbeitende in Gastbetrieben angestellt sind? Aufgelassene Beherbergungsbetriebe, die in Wohnungen für Ansässige umgewandelt werden könnten, bleiben somit bindungsfrei und können beliebig und wohl auch ohne entsprechende Kontrollen genutzt werden.

Besonders irritierend: Der von der Landesregierung vorgelegte Artikel hat keine rechtliche Notwendigkeit. Im Siedlungsgebiet in Mischzonen ist die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben in Wohnungen für Ansässige bereits vorgesehen bzw. über die Ausweisung einer Mischzone möglich. Und Menschen mit einem Arbeitsvertrag haben unabhängig davon, wie lange sie bereits in Südtirol leben, ein Anrecht eine Wohnung für Ansässige zu besetzen.

cubatura possa essere utilizzato per alloggi da destinare al personale, secondo il modello, ormai completamente superato, dei Gastarbeiter ovvero i lavoratori ospiti temporanei che arrivano e poi se ne vanno quando le aziende non ne hanno più bisogno. L'attuale correzione per le aree produttive non risolve il problema di fondo: a causa della mancanza di alloggi economici per i dipendenti, vengono create opportunità di alloggio “temporaneo” in zone non destinate a uso residenziale. Questo può soddisfare un'esigenza a breve termine (un dipendente nel periodo di prova non deve cercarsi un alloggio), ma la questione dell'inclusione a lungo termine nella società rimane aperta.

Con questo disegno di legge, la Giunta provinciale corregge la sua riforma del 2025. Nel già citato articolo 7, comma 4 viene riproposto lo stesso testo, con identica formulazione, che la seconda commissione legislativa aveva già respinto in un raro momento di unanimità (emendamento soppressivo di Verdi ed SVP). La Giunta provinciale non si è nemmeno degnata di fugare i timori della commissione legislativa. In concreto, si tratta della possibilità di utilizzare le strutture ricettive dismesse per l'alloggio di “persone impiegate in aziende” senza dover modificare il piano comunale. Non è affatto chiaro quali persone, secondo la Giunta provinciale, possano abitarvi. Sono per i dipendenti di aziende nel Comune in cui si trova l'hotel dismesso? Oppure per il personale proveniente dai Comuni limitrofi? O solo per persone assunte nelle strutture ricettive? Le strutture ricettive dismesse che potrebbero essere trasformate in alloggi per residenti rimangono quindi libere da vincoli e possono essere utilizzate a piacimento, probabilmente anche senza controlli adeguati.

Ma la cosa più irritante è che l'articolo presentato dalla Giunta provinciale non era necessario dal punto di vista giuridico. Nell'area insediabile all'interno delle zone miste è già prevista la possibilità di trasformare gli esercizi ricettivi in alloggi per residenti ovvero tramite l'individuazione di una zona mista. E le persone in possesso di un contratto di lavoro hanno diritto di occupare un alloggio per residenti a prescindere da quando sono arrivate in Alto Adige.

Die urbanistische Planung wird mit dieser Bestimmung gerade innerhalb der Siedlungsgrenze ad absurdum geführt. Denn Wohnen findet in Mischgebieten statt und die Planung des Wohnraums obliegt der Gemeinde. In Natur- und Agrargebieten haben „kleinere“ Betriebe (bis zu 25 Betten außerhalb des Siedlungsgebiets und bis zu 40 Betten innerhalb des Siedlungsgebiets) ebenso die Möglichkeit der Umwandlung in Wohnungen für Ansässige. Werden Beherbergungsbetriebe ohne Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung (also ohne Umwandlung in Wohnungen) für die Unterbringung von Beschäftigten genutzt, wird diese Baumasse erstens nicht konventioniert, zweitens erhält die Gemeinde keine Eingriffsgebühren und drittens werden diese Wohnungen nicht in die Berechnung des Wohnraumbedarfs einbezogen, die eigentlich ein wesentliches Element des Gemeindeentwicklungsprogramms und bisher Voraussetzung für die Ausweisung neuer Mischgebiete bzw. die Umwidmung bestehender Zonen in Mischgebiete ist.

Neben den freien Wohnungen und den Wohnungen für Ansässige wird eine dritte Kategorie eingeführt: die Mitarbeiterunterkünfte. Das Ziel, damit den großen Bedarf an günstigem Wohnraum für Arbeitskräfte zu decken, ist verständlich. Doch alle bisherigen urbanistischen Planungsinstrumente berücksichtigen die Mitarbeiterunterkünfte nicht.

Hier werden für kurzfristige Lösungen urbanistische Prinzipien über Bord geworfen. Die Kurzsichtigkeit von heute wird in eine paar Jahren zu neuen Problemen führen – Stichwort Zersiedelung, Stichwort Eingliederung in die Gesellschaft.

Der bereits erwähnte Artikel 11 Absatz 2 dürfte ebenfalls auf der Wunschliste des Tourismus an die Landespolitik gestanden haben. Die Wohnreform hat es möglich gemacht, dass Beherbergungsbetriebe in Natur- und Agrarflächen mit bis zu 40 Betten im Siedlungsgebiet und bis zu 25 Betten außerhalb des Siedlungsgebiets in Wohnungen für Ansässige umgewandelt werden dürfen – und zwar ohne, dass der Bauleitplan dafür geändert werden muss. Seit Inkrafttreten der Wohnreform durfte nur die ursprüngliche Kubatur umgewandelt werden, also nicht jene der qualitativen und quantitativen Erweiterung. Die Landesregierung will jetzt ermöglichen, dass auch diese für den Tourismus in der

Con questa disposizione la pianificazione urbanistica viene completamente stravolta proprio all'interno delle aree insediabili. Infatti, sono proprio le zone miste quelle in cui la gente abita, e la pianificazione del territorio compete al Comune. Nelle aree naturali e agricole, anche le aziende ricettive "più piccole" (fino a 25 posti letto al di fuori dell'area insediabile e fino a 40 posti letto al suo interno) hanno la possibilità di essere trasformate in appartamenti per residenti. Se le strutture ricettive vengono utilizzate per l'alloggio dei dipendenti senza modificare la destinazione d'uso urbanistica (cioè senza trasformarle in appartamenti), questa cubatura in primo luogo non è soggetta al convenzionamento, in secondo luogo il Comune non riscuote il contributo d'intervento e in terzo luogo, questi appartamenti non sono inclusi nel calcolo del fabbisogno abitativo, che è in realtà un elemento essenziale del programma di sviluppo comunale e finora un presupposto per l'individuazione di nuove zone miste o per la modifica della destinazione d'uso delle zone esistenti in zone miste.

Oltre agli appartamenti liberi e agli appartamenti per i residenti, viene introdotta una terza categoria: gli alloggi per il personale. L'obiettivo di soddisfare il grande bisogno di alloggi a prezzi convenienti per i lavoratori e le lavoratrici è comprensibile, ma tutti i precedenti strumenti di pianificazione urbanistica non contemplano gli alloggi per i collaboratori.

Con questo disegno di legge invece si buttano a mare tutti i principi urbanistici in nome di soluzioni a breve termine. La miopia con cui si agisce oggi porterà a nuovi problemi tra qualche anno. Giusto per citarne un paio: dispersione edilizia e integrazione sociale.

Anche il già citato articolo 11, comma 2 potrebbe essere una delle richieste del settore turistico alla politica provinciale. La Riforma Abitare ha permesso di trasformare le strutture ricettive situate in aree naturali e agricole – con un massimo di 40 posti letto nell'area insediabile e fino a 25 posti letto al di fuori – in appartamenti per residenti senza che sia necessario modificare il piano urbanistico. Dall'entrata in vigore della Riforma Abitare è stato possibile trasformare solo la cubatura originaria, quindi non quella derivante dall'ampliamento qualitativo e quantitativo. La Giunta provinciale vuole ora consentire che anche questi ampliamenti di cubatura, concessi in passato a fini turistici, possano

Vergangenheit gewährten Erweiterungen bis zu 1.000 Kubikmeter in Wohnungen für Ansässige umgewandelt werden können.

Den Gemeinden gleitet damit zunehmend die Planung aus der Hand: Die meisten Gemeinden haben ihr Gemeindeentwicklungsprogramm noch nicht abgeschlossen und müssen ihre Siedlungsgrenzen ziehen. Im Siedlungsgebiet sollten die Gemeinden aber eine gut durchdachte Raumplanung umsetzen können. Einzelumwidmungen in Natur- und Agrargebieten erschweren die Raumplanung, da sie vollendete Tatsachen schaffen. Ob die nun auch in diesem Gesetzentwurf vorgesehenen stetigen Lockerungen das Wohnen für Ansässige günstiger machen, ist fraglich.

Grüner Lichtblick

Trotz dieser insgesamt rückwärtsgewandten Ausrichtung des Gesetzes gibt es aus Grüner Sicht zwei positive Anmerkungen.

Der Gesetzgebungsausschuss hat erstens mehrheitlich den Streichungsantrag der Grünen zu Artikel 11, Absatz 1 angenommen und sich damit für die Mitsprache aller Gewählten in den Gemeinden zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner ausgesprochen. Der ursprüngliche Vorschlag der Landesregierung sah vor, dass zukünftig in Meran, Brixen, Leifers, Bruneck, Eppan und Lana die Gemeindeausschüsse alleine über die Umwandlung von Baumasse in Wohnungen entscheiden sollen, die über die planerischen Vorgaben im Bauleitplan hinausgehen. Das wäre einer Schwächung der Gemeinderäte als Organe und der Mitbestimmung der Gewählten gleichgekommen.

Zweitens bestand im Ausschuss Konsens darüber, die Bestimmungen zu den Panoramaverglasungen (VEPA) im Plenum aus dem Gesetzesentwurf entsprechend des Antrags der Grünen Fraktion streichen zu wollen. Die Grüne Fraktion teilt in dieser Sache die Bedenken des Rates der Gemeinden, der in seinem Gutachten vom März 2026 eine Übernahme dieser staatlichen Bestimmung in die Südtiroler Gesetzgebung als problematisch bewertet hat. Die geltenden Bestimmungen zum Wintergarten werden von den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern zurecht als ausreichend gesehen.

essere trasformati in abitazioni per residenti fino a un massimo di 1.000 metri cubi.

Di conseguenza, la pianificazione sfugge sempre più al controllo dei Comuni: la maggior parte di essi non ha ancora predisposto il proprio programma di sviluppo comunale né ha definito i confini dell'area insediabile, all'interno della quale gli stessi Comuni dovrebbero essere in grado di attuare una pianificazione territoriale ben ponderata. I singoli cambi di destinazione d'uso in aree naturali e agricole rendono la pianificazione territoriale più difficile, poiché mettono di fronte al fatto compiuto. Che poi i continui allentamenti della normativa, previsti anche da questo disegno di legge, rendano le case meno costose per i residenti è tutto da vedere.

Note positive per i Verdi

Nonostante l'orientamento complessivamente retrogrado della legge, dal punto di vista dei Verdi si possono fare due osservazioni positive.

In primo luogo, la commissione legislativa ha approvato a maggioranza la richiesta dei Verdi di sopprimere l'articolo 11, comma 1, esprimendosi a favore della consultazione di tutti gli eletti nei Comuni tra 10.000 e 50.000 abitanti. La proposta iniziale della Giunta Provinciale stabiliva che in futuro a Merano, Bressanone, Laives, Brunico, Appiano e Lana le Giunte comunali dovessero decidere autonomamente sulla conversione della cubatura in abitazioni senza tenere conto delle prescrizioni del piano urbanistico. Ciò avrebbe comportato un indebolimento dei consigli comunali in quanto organi e quindi e della partecipazione degli eletti.

In secondo luogo, la commissione ha raggiunto un accordo per eliminare dal disegno di legge, in sede di trattazione in Consiglio, le disposizioni sulle vetrature panoramiche (VEPA), in linea con la richiesta del gruppo Verde. A questo proposito il gruppo Verde condivide le riserve espresse dal Consiglio dei Comuni che, nel proprio parere del marzo 2026, ha giudicato problematico il recepimento di tale disposizione statale nella normativa provinciale. Le disposizioni vigenti in materia di verande sono giustamente ritenute sufficienti da sindache e sindaci.

Fazit

Dieses Gesetz ist symptomatisch für die Raumordnungspolitik dieser Landesregierung: Es flickt, statt zu gestalten. Es löst – oft auf Wunsch einflussreicher Interessensvertretungen – Einzelprobleme und opfert dafür etablierte Prinzipien, die uns bisher vor urbanistischen Fehlentwicklungen bewahren sollten. Auch das ursprüngliche Versprechen von 2018 – außen penibel, innen flexibel – ist mit jeder der 15 Gesetzesänderungen seither ein Stück weiter gebrochen worden. Dieser Gesetzentwurf setzt diese Erosion konsequent fort.

Es fehlt eine klare Linie, wie sich Südtirol entwickeln soll. Es fehlt das Verständnis dafür, dass wir in bestimmten Bereichen aus dem Gleichgewicht geraten sind und dringend gegensteuern müssten, um eine gesunde Balance wiederzufinden.

Besonders schwer wiegen fünf Punkte:

- Der Bettenstopp wird endgültig zur Farce. Die im Gesetzgebungsausschuss eingebrachten SVP-Änderungsanträge ermöglichen es, dass unausgereifte Projekte kurz vor Ablauf der Fristen genehmigt und anschließend umfassend überarbeitet werden – und dass gerichtlich aufgehobene Projekte so lange neu eingereicht werden können, bis sie doch noch genehmigt werden.
- Das landwirtschaftliche Grün wird immer mehr zur Bauzone. Wintergärten, Parkplatz-Überdachungen, erweiterte Kubaturrechte: Stück für Stück werden die Schutzbestimmungen ausgehöhlt, die 2018 noch als Paradigmenwechsel gefeiert wurden. Die Zahlen des ASTAT zeigen, wie weit die Entwicklung bereits fortgeschritten ist – und dieser Gesetzentwurf verstärkt den Trend.
- Die Siedlungsgrenze wird ad absurdum geführt. Raumordnungsverträge und Gewerbegebiete können künftig außerhalb der Siedlungsgrenze entstehen. Was das neue Raumordnungsgesetz 2018 eigentlich verhindern sollte, wird durch permanente Ausnahmen zur Normalität.

In conclusione

Questo disegno di legge esemplifica la politica urbanistica della Giunta provinciale, che aggiusta qua e là invece di dare un'impronta duratura. Risolve singoli problemi – spesso su richiesta di influenti gruppi di interesse – sacrificando in cambio principi consolidati il cui fine era quello di tutelarci dalle derive urbanistiche. Anche la promessa del 2018 – flessibilità all'interno dell'area insediabile ma rigore al suo esterno – è stata via via infranta sempre più con ciascuna delle 15 modifiche legislative. Questo disegno di legge prosegue nello smantellamento.

Manca un'idea chiara di come l'Alto Adige debba svilupparsi. Manca la consapevolezza del fatto che in determinati ambiti abbiamo smarrito la via e dobbiamo ritrovarla quanto prima, per il nostro bene.

Gli aspetti critici sono cinque.

- Lo stop ai posti letto è ormai una farsa. Gli emendamenti presentati dall'SVP in commissione legislativa consentono a progetti solo abbozzati di essere approvati poco prima della scadenza dei termini per poi venire completamente rielaborati – e permettono che progetti bocciati in sede giudiziaria siano ripresentati fino a quando non vengono approvati.
- Il verde agricolo diventa sempre più edificabile. Verande, tettoie per parcheggi, maggiori possibilità di ampliamenti di cubatura: a poco a poco vengono svuotate di significato le norme di tutela che nel 2018 erano state celebrate come svolta epocale. I dati dell'Astat mostrano quanto sia già avanzato tale processo – e questo disegno di legge rafforza la tendenza.
- I confini delle aree insediabili sono sempre più elastici. In futuro sarà possibile realizzare accordi urbanistici e zone produttive al di fuori dell'area insediabile. Quello che la legge Territorio e paesaggio del 2018 voleva evitare sta diventando la normalità a causa di deroghe continue.

- Es herrscht Wildwuchs bei den dringend notwendigen Unterkünften für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Jeder Sektor macht sein eigenes Ding. Dabei sollte jede Gemeinde zumindest ein mittelfristiges Konzept für den eigenen Wohnraumbedarf haben. Die Wirtschaft darf nicht außen vorbleiben.
- Der eigene Klimaplan wird ignoriert. Die Landesregierung hat sich verpflichtet, die Nettoneuversiegelung bis 2030 zu halbieren und bis 2040 auf null zu bringen. Mit diesem Gesetzentwurf bewegt sie sich in die entgegengesetzte Richtung.

Südtirol hat 2018 nach einem langwierigen Prozess ein neues Raumordnungsgesetz beschlossen. Man kann über einzelne Inhalte streiten, aber zumindest hatte es die Ambition, Prinzipien zu etablieren und Klarheit zu schaffen. Heute ist nicht einmal mehr die Ambition geblieben, von den Prinzipien oder der Klarheit ganz zu schweigen.

Die ständigen Reparaturen und Verschlimmbesserungen schaden der Qualität der Südtiroler Raumordnung. Die Folgen der Fehler von heute werden wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ausbaden müssen. Das Fazit ist deshalb ein bedauerliches für unser Land: Die Landesregierung verharret im Repair Café – und kommt nicht mehr heraus.

gez. Landtagsabgeordnete
Madeleine Rohrer

- Gli alloggi per il personale, peraltro assolutamente necessari, dilagano in modo incontrollato. Ogni settore va per la sua strada. A tale proposito, ogni Comune dovrebbe disporre almeno di un piano a medio termine per il proprio fabbisogno abitativo. L'economia non può non avere voce in capitolo.
- La Provincia ignora il proprio piano clima. La Giunta provinciale si è impegnata a dimezzare entro il 2030, e azzerare entro il 2040, il consumo netto di nuovo suolo, eppure con questo disegno di legge va esattamente nella direzione contraria.

Alla fine di un lungo processo, nel 2018 l'Alto Adige ha approvato una nuova legge urbanistica. Si può anche non essere d'accordo con i singoli contenuti, ma almeno c'era l'ambizione di stabilire dei principi e fare chiarezza. Oggi l'ambizione non c'è più, per non parlare dei principi e della chiarezza.

I continui aggiustamenti e le modifiche peggiorative intaccano la qualità della pianificazione urbanistica di questa provincia. Le conseguenze degli errori fatti oggi le pagheremo nei prossimi anni e decenni. E la conclusione non può che essere preoccupante per la nostra provincia: la Giunta provinciale insiste con la politica dei continui ritocchi e non sembra in grado di voltare pagina.

f.to consigliera provinciale
Madeleine Rohrer