



## MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 41/25

## RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 41/25

**Wohnreform 2025: über die Rückkehr  
des totgeglaubten Stadel-Artikels,  
wie aus Hexenhäuschen plötzlich Villen  
im Grün werden und über den  
Natur- und Umweltschutz  
als Bauernopfer**

### Von Einzelkämpfern und blinden Passagieren

Die Landesregierung hat im Februar 2025 nach mehreren Ankündigungen<sup>1</sup> ihren Gesetzesentwurf zur Wohnreform beschlossen. Die Mitglieder der Regierung waren bzw. sind sich bis heute in einigen Grundsätzen nicht einig, u.a. bei der Frage, ob alle neu gebauten Wohnungen nur mehr durch Ansässige besetzt werden dürfen („Pflicht zur 100-igen Bindung für Ansässige“) oder ob weiterhin Wohnungen als (luxuriöses) Feriendomizil auf dem freien Markt verkauft und vermietet werden dürfen. Diese Widersprüche innerhalb der Regierung spiegelten sich auch in der Arbeit und vor allem im Ergebnis des Gesetzgebungsausschusses wider.

Zum einen wurde die ursprünglich im 2. Gesetzgebungsausschuss geplante informelle Vorstellung des Gesetzesentwurfs kurzfristig abgesagt. Der 2. Gesetzgebungsausschuss befasste sich schließlich mit der Wohnreform ganze 20 Tage eher als der 4. Gesetzgebungsausschuss, der sogar noch die Zeit fand, Expertinnen und Experten für eine eigene Anhörung einzuladen.

**"Riforma Abitare 2025": ritorno  
dell'articolo sui fienili che si credeva  
ormai superato, casette in giardino che  
improvvisamente diventano ville,  
protezione della natura e dell'ambiente  
sacrificata ad altri interessi**

### Combattenti solitari e norme "intruse"

Nel febbraio 2025, dopo diversi annunci<sup>1</sup>, la Giunta provinciale ha approvato il disegno di legge "Riforma Abitare". I/le componenti della Giunta non erano o non sono ancora d'accordo su una serie di principi, tra cui la questione se tutti gli appartamenti di nuova costruzione possano essere occupati solo da residenti (vincolo del 100% per residenti), o se possano anche continuare a essere venduti e affittati sul mercato libero come case di vacanza (di lusso). Queste contraddizioni all'interno della Giunta si sono riflesse anche nei lavori in commissione legislativa, e soprattutto nei loro risultati.

Da una parte, la presentazione informale del disegno di legge, originariamente prevista nella II commissione legislativa, è stata annullata a breve termine. La II commissione legislativa si è infine occupata della riforma dell'edilizia abitativa ben 20 giorni prima della IV commissione, che ha persino trovato il tempo d'invitare esperte ed esperti per una propria audizione.

<sup>1</sup> <https://news.provinz.bz.it/de/news/landesregierung-arbeitet-an-massnahmen-fur-leistbares-wohnen> und <https://news.provinz.bz.it/de/news/landesregierung-einigt-sich-auf-massnahmenpakt-zum-leistbaren-wohnen> sowie <https://news.provinz.bz.it/de/news/erschwingliches-wohnen-ist-das-ziel>

<sup>1</sup> <https://news.provincia.bz.it/it/news/giunta-provinciale-al-lavoro-su-misure-alloggi-a-prezzi-accessibili> e <https://news.provincia.bz.it/it/news/approvato-un-pacchetto-di-misure-per-alloggi-a-prezzi-accessibili>, nonché <https://news.provincia.bz.it/it/news/legge-sull-edilizia-abitativa-costruire-a-prezzi-accessibili>.

Zum anderen erhielten die Mitglieder des 2. Gesetzgebungsausschusses am Tag vor der eigentlichen Sitzung erst kurz nach 17.00 Uhr etwas mehr als 40 Seiten mit Änderungsanträgen (zu Beginn der Sitzung wurden noch weitere Änderungsanträge nachgereicht). Davon stammten vier Änderungsanträge vom Landesrat für Raumordnung selbst, sechs von den Grünen und alle anderen von den Abgeordneten der Südtiroler Volkspartei, die Teil der Landesregierung ist. Einige Interessensvertretungen bzw. einige Gruppierungen innerhalb der SVP versuchten wohl so ihre Schäfchen noch ins Trockene zu bringen. Der Spielraum für Verhandlungen einzelner Abgeordneter der politischen Mehrheit ist wohl noch nie so groß, da diese Regierung im Landtag nur über eine hauchdünne Mehrheit verfügt. Dabei hatte diese Regierung für sich eine eigene Arbeitsmethode festgelegt: „Die Koalitionspartner werden ihre Arbeiten im Landtag und in der Landesregierung laufend und umfassend miteinander abstimmen und zu allen Fragen den größtmöglichen Konsens herstellen“ (siehe Regierungsprogramm).

Ins neue Gesetz zum Wohnen hat die Landesregierung aus SVP und Rechtsparteien eine Vielzahl von Passagen hineingeschmuggelt, die mit dem Wohnen nichts zu tun haben. Der nun vorliegende Text enthält eine ganze Reihe von Artikeln, wie etwa Bestimmungen zu Tankstellen, Freizeitanlagen, Bautätigkeiten in Skizonen, Bestimmungen zu Planungswettbewerben für Misch- und Gewerbezone etc. Besonders problematisch aber sind die neu eingeführten Baurechte in Natur- und Agrargebieten, die zu einem massiven Anstieg der Bautätigkeit auf diesen Flächen mit Bauverbot führen werden. Wie ein Roter Faden zieht sich damit die Schwächung des Landschafts- und Umweltschutzes durch diese Artikel.

### **Mit dem Bürokratieabbau gegen unbequeme Gutachten zum Landschaftsschutz**

Im Landesgesetzentwurf zur Wohnreform setzt sich fort, was bereits im Regierungsprogramm zu erkennen war: eine Schwächung des Landschaftsschutzes in Südtirol. In der Vergangenheit hat die Landesregierung von Arno Kompatscher immer wieder negative Gutachten ihrer eigenen Beamten und Gremien überstimmt und sich so öffentlicher Kritik ausgesetzt.

Dieser Landesregierung ist beinahe jede Gelegenheit recht, im Zuge der sogenannten Entbürokratisierung die Möglichkeiten abzuschaffen, dass es überhaupt

D'altra parte, il giorno prima della seduta vera e propria, poco dopo le ore 17.00, i/le componenti della II commissione legislativa hanno ricevuto oltre 40 pagine di emendamenti (altri ne sono stati presentati a inizio seduta). Di questi, quattro erano dello stesso assessore provinciale all'urbanistica, sei dei Verdi, e tutti gli altri di consigliere e consiglieri della SVP, che fa parte della Giunta provinciale. Alcuni gruppi d'interesse ovvero gruppi all'interno della SVP stavano probabilmente cercando di fare i propri affari. Probabilmente il margine di manovra per trattative da parte di singoli componenti della maggioranza politica non era mai stato così ampio, dato che questa Giunta ha una maggioranza risicata in Consiglio provinciale. La Giunta aveva definito così il proprio metodo di lavoro: „I partner della coalizione coordineranno in modo continuativo e completo il loro lavoro all'interno della Giunta e del Consiglio e raggiungeranno il massimo consenso possibile su tutte le questioni“ (dal programma di governo).

La Giunta provinciale, composta dalla SVP e da partiti di destra, ha inserito nella nuova legge sull'edilizia abitativa un gran numero di passaggi che non hanno nulla a che fare con l'edilizia abitativa. Il testo attuale contiene tutta una serie di articoli come le disposizioni sulle stazioni di servizio, le strutture per il tempo libero, le attività edilizie in zone sciistiche, le disposizioni sui concorsi di progettazione per zone miste e produttive ecc. Particolarmente problematici, tuttavia, sono i diritti di costruire recentemente introdotti in aree naturali e agricole, che porteranno a un massiccio aumento dell'attività edilizia in queste aree, sottoposte a divieto di costruzione. L'indebolimento della tutela del paesaggio e dell'ambiente è quindi il filo conduttore di questi articoli.

### **La sburocratizzazione come strumento contro pareri scomodi sulla tutela del paesaggio**

Il disegno di legge provinciale sulla riforma dell'edilizia abitativa prosegue ciò che era già evidente nel programma di governo: l'indebolimento della tutela del paesaggio in Alto Adige. In passato la Giunta di Arno Kompatscher ha ripetutamente ignorato pareri negativi dei propri funzionari e organi, esponendosi così alle critiche dell'opinione pubblica.

Servendosi della cosiddetta sburocratizzazione, questa Giunta abolisce quasi ogni possibilità di giungere a un parere negativo. Finora gli esempi

zu negativen Gutachten kommt. Dazu gibt es zwei Beispiele, mit der Wohnreform kommt jetzt ein drittes:

Laut Regierungsprogramm hätte die „Landeskommission für Raum und Landschaft weitestgehend mit externen Experten und Expertinnen besetzt“ werden sollen. Die KLNLR entscheidet zu allen wichtigen Fragen der Raumordnung und auch des Landschaftschutzes. Es ist diese Kommission, die die Gemeindeentwicklungsprogramme (GEP) und Änderungen an den Landschaftsplänen bewerten muss. Die GEP sind eine der Säulen dieses missglückten Gesetzes für Raum und Landschaft – und werden die Entwicklung der Gemeinden für die nächsten Jahrzehnte bestimmen. Und während Beamtinnen und Beamten schon der Verfassung wegen dem Gemeinwohl und dem Gesetz verpflichtet sind, stehen externe Experten im Dienst ihrer Auftraggeber und damit der Landesregierung. Hinzu kommen die politischen Vertreter der Gemeinden mit Stimmrecht in der Kommission, die Einzelinteressen ihrer Bürger und Bürgerinnen voranbringen wollen.

Zweites Beispiel: Im November 2024 legte die Landesregierung das Begleitgesetz zum Haushalt 2025 vor und wollte damit die bisherigen Bestimmungen zur Umweltprüfung von Projekten (sog. Sammelgenehmigungsverfahren) abändern. Die Landesregierung wollte das Prinzip der Einstimmigkeit in der Dienststellenkonferenz abschaffen. Damit hätte bei einem oder mehreren negativen Gutachten seitens der Vertreter der jeweiligen Umweltsachbereiche das Projekt dennoch gutgeheißen werden können, wenn dies mit dem Vorhandensein eines nicht näher definierten öffentlichen Interesses begründet worden wäre. Damit hätte sich die Landesregierung nicht mehr in der Öffentlichkeit mit negativen Gutachten herumschlagen müssen, so wie bei einigen Olympischen Straßenprojekten. Bei der Behandlung des Gesetzes in der Aula zog die Landesregierung den umstrittenen Artikel dank des Protestes der Grünen Landtagsfraktion und der Umweltorganisationen zurück.

Jetzt legt die Landesregierung mit dem auf den ersten Blick unscheinbaren Artikel 29 des Wohngesetzes an den Verfahren zur Erteilung der landschaftsrechtlichen Genehmigung Hand an. Derzeit gibt es keine Verfallsfrist für die Erteilung oder Ablehnung der landschaftsrechtlichen Genehmigung durch die Landesverwaltung. Die Wohnreform sieht jetzt die Einführung einer Verfallsfrist von 60 Tagen vor. Ist diese Frist verstrichen, soll zukünftig die Gemeinde entscheiden. Eine landschaftsrechtliche Genehmigung

erano due; ora con questa riforma se ne aggiunge un terzo.

Secondo il programma di governo, la Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio avrebbe dovuto essere composta dal maggior numero possibile di esperte ed esperti esterni. La CPTP decide su tutte le questioni importanti relative alla pianificazione territoriale e alla tutela del paesaggio. È questa commissione che deve valutare i programmi di sviluppo comunale (PSC) e le modifiche ai piani paesaggistici. I PSC sono uno dei pilastri di questa fallimentare legge sul territorio e il paesaggio – e determineranno lo sviluppo dei Comuni nei decenni a venire. E mentre funzionarie e funzionari pubblici sono costituzionalmente obbligati a servire il bene comune e la legge, gli esperti esterni servono i loro clienti, cioè la Giunta provinciale. Inoltre, nella Commissione siedono con diritto di voto i rappresentanti politici dei Comuni, che vogliono promuovere gli interessi individuali delle proprie cittadine e cittadini.

Secondo esempio: nel novembre 2024, la Giunta provinciale ha presentato la legge correlata al bilancio 2025, e ha voluto modificare con essa le precedenti disposizioni sulla valutazione ambientale dei progetti (la cosiddetta procedura di approvazione cumulativa). La Giunta voleva abolire il principio dell'unanimità nella Conferenza dei servizi. Ciò significa che nel caso di uno o più pareri negativi dei rappresentanti dei rispettivi ambiti ambientali, il progetto avrebbe potuto comunque essere approvato giustificandolo con un non meglio definito interesse pubblico. Così la Giunta non avrebbe più dovuto affrontare pubblicamente i pareri negativi degli esperti, com'è avvenuto per alcuni progetti stradali relativi alle Olimpiadi. Quando il disegno di legge è stato discusso in aula, la Giunta ha ritirato l'articolo controverso grazie alle proteste del gruppo Verde e delle organizzazioni ambientaliste.

Ora, con quello che appare a prima vista un innocuo articolo 29 della legge sull'edilizia abitativa, la Giunta sta mettendo mano alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Attualmente, per la concessione o il rifiuto di un'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione provinciale non c'è scadenza. La riforma prevede ora l'introduzione di un termine di 60 giorni, scaduto il quale la decisione dovrebbe spettare al Comune. L'autorizzazione paesaggistica da parte

durch die Landesverwaltung braucht es unter anderem für komplexe und delikate Projekte wie die Erschließung von Almen, Errichtung von Skipisten oder Beschneiungsanlagen, Speicherbecken, Eingriffen in besonderen Schutzgebieten, wie Naturparks oder Biotope, Entwässerungen oder Meliorierungen in alpinen Bereichen oder die Umwandlung von bestockten Wiesen und Weiden. Bekanntlich tut sich auch das Land schwer genügend Personal zu finden. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt, dass solche Projekte in den Sommerferien oder über Weihnachten und den Jahreswechsel innerhalb von nur zwei Monaten bewertet werden können. In Zukunft könnte die Landesregierung aber auch bei fragwürdigen Großprojekten einfach ihre Hände in Unschuld waschen und den Ball an die Gemeinde zurückspielen. Der von den Grünen eingebrachte Antrag zur vollständigen Streichung dieses Artikels wurde von den Abgeordneten der Südtiroler Volkspartei im Gesetzgebungsausschuss abgelehnt.

### Kampf dem Klimaschutz

Das Jahr 2024 war das wärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen und das erste Jahr, in dem die globale Jahres-Durchschnittstemperatur 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau lag. Die Erwärmung des europäischen Kontinents ist seit den 1980er Jahren doppelt so schnell vorangeschritten wie der globale Durchschnitt. Europa ist damit der sich am schnellsten erwärmender Kontinent der Erde. Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union haben sich auf Ziele und Rechtsvorschriften geeinigt, um die klimaschädlichen Emissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken. Die EU-Kommission empfiehlt bis 2040 einen Großteil der Treibhausgasemissionen in der EU reduzieren. Die Südtiroler Landesregierung verabschiedet mit Beschluss Nr. 595 von 2023 den Klimaplan als „strategisches Dokument“ und einigt sich auf die Klimaneutralität Südtirols innerhalb 2040: „Planungsdokumente können schon von ihrer juristischen Natur her keine bindenden Verpflichtungen enthalten, sie sind aber politische Selbstverpflichtungen (ähnlich einem Koalitionsprogramm), die dann mit Hilfe der Instrumente der operativen Ebene (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen) umgesetzt werden“ (siehe Klimaplan, S. 10).

Die politische Kohärenz und die Glaubwürdigkeit der Landesregierung würde es verlangen, dass bei jeder Überarbeitung eines Landesgesetzes alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden eine sozial gerechte Klimaschutzpolitik zu stärken und rechtlich zu verankern. Im Gesetzgebungsausschuss geschieht bei der

dell'amministrazione provinciale è necessaria per progetti complessi e delicati come le vie di accesso alle malghe, la costruzione di piste da sci o impianti d'innevamento, bacini artificiali, interventi in speciali aree protette come parchi naturali o biotopi, drenaggio o bonifica di aree alpine o conversione di prati e pascoli alberati. Ora, è risaputo che anche la Provincia fatica a trovare personale sufficiente. Bisogna essere proprio in malafede per pensare che progetti come questi possano essere valutati in soli due mesi, durante le vacanze estive o nel periodo fra Natale e il nuovo anno? Comunque, in futuro la Giunta provinciale potrebbe semplicemente lavarsi le mani di questi grandi e discutibili progetti e passare nuovamente la palla al Comune. La mozione presentata dai Verdi per sopprimere questo intero articolo è stata respinta in commissione legislativa dai/dalle componenti della SVP.

### Lotta alla protezione del clima

Il 2024 è stato l'anno più caldo mai registrato e il primo in cui la temperatura media annua globale è stata di 1,5° superiore ai livelli preindustriali. Dagli anni '80, in Europa il riscaldamento è avvenuto a una velocità doppia rispetto alla media globale. Di tutta la Terra il nostro continente è dunque quello che si riscalda più velocemente. Gli Stati membri dell'Unione europea hanno concordato obiettivi e norme giuridiche per ridurre le emissioni dannose per il clima di almeno il 55% entro il 2030. La Commissione europea raccomanda di ridurre la maggior parte delle emissioni di gas serra nell'UE entro il 2040. Con la delibera n. 595/2023, la Giunta provinciale ha adottato il Piano clima come "documento strategico", impegnandosi a raggiungere la neutralità climatica in Alto Adige entro il 2040: "Già in virtù della propria natura giuridica, i documenti di pianificazione non possono imporre obblighi vincolanti ma contemplano comunque impegni politici (analoghi a quelli assunti in un programma di coalizione) da attuarsi poi con l'ausilio di strumenti di livello operativo (leggi, linee guida, regolamenti)" (Piano clima, p. 10).

La coerenza politica e la credibilità della Giunta provinciale richiederebbero che ogni volta che si rielabora una legge provinciale si esauriscano tutte le possibilità per potenziare e ancorare giuridicamente una politica di protezione del clima socialmente giusta. Nell'esame del disegno di legge

Behandlung des Landesgesetzentwurfs Nr. 41/25 genau das Gegenteil. Vorausgeschickt sei, dass der Landeshauptmann, der 2023 der Landesregierung bei der Genehmigung des Klimaplanes vorstand, noch immer derselbe ist und auch die SVP trotz ihrer Verluste bei den letzten Landtagswahlen noch immer die meisten Abgeordneten stellt.

Den Mitgliedern des Gesetzgebungsausschusses, darunter dem Fraktionssprecher der SVP, wird noch am Tag vor der Sitzung ein Änderungsantrag der SVP zugestellt mit dem der Bezug zum Klimaplan aus dem Artikel 23 gestrichen wird. In diesem Artikel wird die Pflicht, dass alle neue Wohnungen nur mehr durch Ansässige besetzt werden dürfen, nämlich unter anderem damit begründet, „dass nur ein geringer Teil der Landesfläche als Dauersiedlungsraum geeignet ist, sowie zur Reduzierung der Nettoneuversiegelung in Umsetzung des Klimaplanes Südtirol 2040“. Dieser kleine Hinweis auf den Klimaplan war für die SVP-Abgeordneten schon zu viel. In der Sitzung selbst stimmten alle vier Abgeordneten der SVP selbstverständlich für die Streichung des Klimaschutzes, so als ob es kein Ziel der Klimaneutralität Südtirols bis zum Jahr 2040 oder nie einen Klimabürgerrat gegeben hätte. Der für Klimaschutz und Raumordnung zuständige Landesrat erkennt die Dringlichkeit der Klimakrise offensichtlich nicht, da er in der Sitzung mit keinem einzigen Wort den Klimaplan verteidigte.

Der Änderungsantrag der Grünen wurden abgelehnt, die darauf abzielten, den Klimaschutz im Gesetz für Raum und Landschaft zu stärken und damit kurzfristig jene Lücke zu schließen, die es in Südtirol gibt, weil eben ein eigenes Gesetz zum Klimaschutz fehlt. Dass der Südtiroler Klimaplan nicht ausreichend ist, hatte im Februar 2024 das Bozner Verwaltungsgericht in einem Urteil zum Torfstich in Leifers festgestellt. Die Dienststellenkonferenz hatte zuvor den Abbau von 22.000 Kubikmeter Torf mit Bezug auf den Klimaplan abgelehnt. Im Urteil heißt es unter anderem: „Detta cessazione immediata delle autorizzazioni, tuttavia, non era, al momento dell'emissione dell'impugnato diniego, una misura suscettibile d'immediata attuazione da parte dell'Amministrazione in diretta applicazione delle previsioni del Piano, non fosse altro per la vigenza, in quel momento, di una norma di legge, l'art. 2 della L.P. n. 7/2003 appunto, superiore al Piano nella gerarchia delle fonti del diritto e che, di contro, ammetteva l'estrazione della torba“.

provinciale n. 41/25 in commissione legislativa è però successo l'esatto contrario. Va ricordato che il presidente della Provincia, che presiedeva la Giunta nel 2023 quando è stato approvato il Piano clima, è ancora lo stesso, e che la SVP ha ancora la maggioranza in aula nonostante il calo dei consensi alle ultime elezioni provinciali.

Il giorno prima della seduta, ai/alle componenti della commissione legislativa, che includono il capogruppo della SVP, è stato inviato un emendamento SVP tendente a sopprimere, all'articolo 23, il riferimento al Piano clima. In questo articolo, l'obbligo che tutte le nuove abitazioni possano essere occupate solo più da residenti è giustificato, tra l'altro, dal fatto “che solo una esigua parte del territorio provinciale è adatto all'insediamento permanente, nonché per ridurre il consumo netto di nuovo suolo in attuazione del Piano Clima Alto Adige 2040“. Questo piccolo riferimento al Piano clima era già troppo per consigliere e consiglieri della SVP. In quella stessa seduta, tutti e quattro i/le componenti della SVP hanno naturalmente votato a favore della soppressione del riferimento alla protezione del clima, come se l'obiettivo di neutralità climatica per l'Alto Adige entro il 2040 o il Consiglio dei cittadini per il clima non fossero mai esistiti. Evidentemente l'assessore provinciale competente per la protezione del clima e la pianificazione territoriale non riconosce l'urgenza della crisi climatica, visto che durante la seduta non ha detto una sola parola in difesa del Piano clima.

L'emendamento proposto dai Verdi mirava a rafforzare la protezione del clima nella legge “Territorio e paesaggio“, colmando a breve termine una lacuna giuridica esistente in Alto Adige, perché da noi manca una legge specifica sulla protezione del clima; ma è stato respinto. Nel febbraio 2024, il TAR di Bolzano ha stabilito, in una sentenza su una torbiera di Laives, che il Piano clima altoatesino è inadeguato. Precedentemente la Conferenza dei servizi aveva respinto l'estrazione di 22.000 metri<sup>3</sup> di torba, richiamandosi al Piano clima. Nella sentenza si legge tra l'altro che: “Detta cessazione immediata delle autorizzazioni, tuttavia, non era, al momento dell'emissione dell'impugnato diniego, una misura suscettibile d'immediata attuazione da parte dell'Amministrazione in diretta applicazione delle previsioni del Piano, non fosse altro per la vigenza, in quel momento, di una norma di legge, l'art. 2 della L.P. n. 7/2003 appunto, superiore al Piano nella gerarchia delle fonti del diritto e che, di contro, ammetteva l'estrazione della torba“.

Der abgelehnte Änderungsantrag der Grünen sah eine Ergänzung im Artikel 36 vor: „Für die in den Artikeln 43, 49, 51 und 52 vorgesehenen Planungsinstrumente muss vor Genehmigung ein Nachweis erbracht werden, dass durch die in den Planungsinstrumenten vorgesehenen Maßnahmen und Strategien die Klimaneutralität Südtirols innerhalb 2040 erreicht werden kann“. Damit wäre sichergestellt, dass der Landesstrategieplan, die Fachpläne des Landes (z. B. Skipistenplan), das Gemeindeentwicklungsprogramm und die Gemeindepläne (früher: Bauleitpläne) der bisher rechtlich nicht verankerte Klimaneutralität innerhalb 2040 entsprechen müssen. Der Klimaplan ist immer noch kein verpflichtender Bestandteil des Gemeindeentwicklungsprogramms, also der Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre einer Gemeinde. Die Landesregierung setzt allein auf Bewusstseinsbildung bei den Gemeinden (Anfrage zur aktuellen Fragestunde 44-11-24). In der strategischen Umweltprüfung zum Gemeindeentwicklungsprogramms von Bruneck heißt es zum Beispiel, dass sich die Gemeinde zu den wesentlichen Vorgaben des Klimaplan 2040 bekennt, ohne dass allerdings die verschiedenen Pläne auf ihre Vereinbarkeit, Konflikte und/oder Synergien geprüft wurden.

Der Grüne Änderungsantrag am Gesetzesentwurf zielte also darauf ab, die Klimaneutralität Südtirols bis 2040 als Leitplanke für die verschiedenen Planungsdokumente festzuschreiben. Die öffentlichen Gelder, die zurzeit im großen Stil in die Ausarbeitung der verschiedenen Pläne investiert werden, sollten damit auch effizienter eingesetzt werden, weil mögliche Konflikte zwischen Klimaschutz und Gemeindeplan bereits im Vorfeld gelöst worden wären.

Im Gesetzgebungsausschuss ist allerdings der Eindruck entstanden, die Landesregierung und ihre Abgeordneten im Landtag hätten nicht dem Klimawandel, sondern dem Klimaschutz den Kampf angesagt.

### **Bautätigkeit in Natur- und Agrargebieten**

Besonders problematisch ist Artikel 15 der Wohnreform. Er ändert den Artikel 17 des Landesgesetzes für Raum und Landschaft, der nun die fast schon lächerlich anmutende Überschrift „Grundsatz der Einschränkung des Bodenverbrauchs“ trägt. Es ist der vorläufig letzte Akt einer Reihe von Gesetzesänderungen und Initiativen, die darauf abzielen, den im Artikel 17, Absatz 4 vorgegebenen Grundsatz des Bauverbots in Natur- und Agrargebieten völlig auszuhöhlen und ad absurdum zu führen. Die Bautätigkeit in

L'emendamento respinto dei Verdi prevedeva un'aggiunta all'articolo 36: “Per gli strumenti di pianificazione di cui agli articoli 43, 49, 51 e 52, prima dell'approvazione deve essere dimostrato che attraverso le misure e le strategie previste dagli strumenti di pianificazione si può raggiungere la neutralità climatica in Alto Adige entro il 2040.” Ciò garantirebbe che il piano strategico provinciale, i piani settoriali provinciali (ad es. il piano di settore piste da sci), il programma di sviluppo comunale e i piani comunali (in precedenza: piani regolatori) corrispondano all'obiettivo della neutralità climatica entro il 2040, non ancora sancito dalla legge. Il Piano clima non è ancora una parte obbligatoria del programma di sviluppo comunale, cioè della strategia di un Comune per i prossimi 10-15 anni. La Giunta provinciale si sta concentrando esclusivamente sulla sensibilizzazione dei Comuni (interrogazione su temi di attualità n. 44/11/24). Ad esempio, nella valutazione ambientale strategica per il programma di sviluppo comunale di Brunico si afferma che il Comune s'impegna a rispettare le principali prescrizioni del Piano clima 2040, senza però averne verificato la compatibilità con i diversi piani, eventuali punti di conflitto ovvero sinergie.

L'emendamento dei Verdi al disegno di legge tendeva quindi a stabilire la neutralità climatica dell'Alto Adige entro il 2040 come linea guida per i diversi documenti di pianificazione. Così i fondi pubblici che attualmente vengono investiti su larga scala nello sviluppo dei vari piani verrebbero utilizzati con maggior efficienza, poiché i potenziali conflitti tra protezione del clima e piano comunale sarebbero stati risolti in anticipo.

La commissione legislativa, invece, ha dato l'impressione che la Giunta e i suoi consiglieri e consigliere abbiano dichiarato guerra alla protezione del clima piuttosto che al cambiamento climatico.

### **Attività edilizia in aree naturali e agricole**

L'articolo 15 della riforma è particolarmente problematico. Il testo modifica la legge provinciale “Territorio e paesaggio” all'articolo 17, che ora porta il titolo quasi ridicolo di “Principio del contenimento del consumo di suolo”. È per ora l'ultima di una serie di modifiche di legge e di iniziative tendenti a minare completamente, e a portare all'assurdo, il principio del divieto di costruzione nelle aree naturali e agricole previsto dall'articolo 17, comma 4. Con le nuove norme l'attività edilizia in queste aree

diesen Gebieten wird durch die neuen Regelungen massiv zunehmen. Sie tragen allesamt die Handschrift der einen einflussreichen Interessensvertretung. Seitdem das Gesetz für Raum und Landschaft in Kraft getreten ist, wird das Bauverbot auf Naturflächen bei jeder Gesetzesänderung weiter ausgehöhlt. Einige Baurechte befinden sich im Gesetz selbst, andere wurden mittlerweile im Landschaftsleitbild untergebracht. Dabei hätte das Landschaftsleitbild, ein Fachplan für den Landschaftsschutz, die Aufgabe die Natur und Landschaft aufzuwerten, zu schützen und zu entwickeln.

Eigentlich wollte die Landespolitik bei der Ausarbeitung des neuen Gesetzes für Raum und Landschaft das unterirdische Bauen in Natur- und Agrargebieten stark einschränken. Die im Gesetz vorgesehenen Baumassen für Wohngebäude und Hofstellen im Landwirtschaftsgebiet sollten sogar die unterirdischen Baumassen miteinschließen. Dann hat man mit dem Landschaftsleitbild zusätzliche Baurechte für das unterirdische Bauen vorgesehen. Infolge der Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung des Landschaftsleitbilds kommt das Amt für Umweltprüfungen im März 2023 in seinem Gutachten zum Schluss, dass für mehrere Artikel im Anhang zum Landschaftsleitbild ein SUP-Verfahren notwendig sei. Laut Umweltvorbericht würde die Umsetzung dieser Artikel (darunter Art. 4 zur unterirdischen Baumasse im Landwirtschaftsgebiet, Weidegebiet und im alpinen Grünland) erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen. Darauf setzt die Landesregierung mit Beschluss Nr. 567 von 2023 all jene Artikel im Anhang des Landschaftsleitbildes aus, die laut Gutachten problematisch sind. Nichtsdestotrotz beschließt im Juni 2023 der Landtag eine Änderung am Gesetz, die inhaltlich den als problematisch bewerteten Artikel zum unterirdischen Bauen im Landschaftsleitbild sehr ähnelt, ja sogar die Baumöglichkeit auf alle Natur- und Agrargebiete (damit auch auf den Wald und auf die bestockte Wiese und Weide) ausdehnt. Auch wird die mögliche Nutzung des unterirdischen Volumens nicht mehr auf Nebenzwecke beschränkt. Damit wird die zeitaufwändige SUP, die für einen Fachplan, nicht aber für ein Gesetz gilt, einfach umgangen.

#### **Zu den einzelnen neu geschaffenen Baumöglichkeiten über die Wohnreform:**

a) Unterirdische Baumassen in Natur- und Agrargebieten: Artikel 15, Absatz 1 legt fest, dass das unterirdische Volumen von Almhütten neu nicht mehr zur Nutzfläche zählt. Eine Almhütte darf damit in Zukunft

augmentieren. Alle diese Normen entsprechen den Anforderungen eines einzigen, einflussreichen Interessengrupps. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für Raum und Landschaft, wird das Bauverbot auf Naturflächen bei jeder Gesetzesänderung weiter ausgehöhlt. Einige Baurechte befinden sich im Gesetz selbst, andere wurden mittlerweile im Landschaftsleitbild untergebracht. Dabei hätte das Landschaftsleitbild, ein Fachplan für den Landschaftsschutz, die Aufgabe die Natur und Landschaft aufzuwerten, zu schützen und zu entwickeln.

Formulando la nuova legge "Territorio e paesaggio", i/le rappresentanti politiche provinciali intendevano in realtà limitare fortemente le cubature interrate nelle aree naturali e agricole. Le volumetrie previste dalla legge per edifici residenziali e aziende agricole in zone agricole avrebbero addirittura dovuto includere le volumetrie interrato. Poi, con le linee guida per il paesaggio, sono stati previsti ulteriori diritti di costruire per volumetrie interrate. A seguito dell'avvio della procedura d'integrazione delle linee guida per il paesaggio l'ufficio valutazioni ambientali conclude, nel suo parere del marzo 2023 che, per diversi articoli dell'allegato a dette linee guida è necessaria una procedura di valutazione ambientale strategica (VAS). Secondo il rapporto ambientale preliminare l'attuazione di questi articoli (compreso l'articolo 4 sulle volumetrie interrato in zone agricole, nei pascoli e nel verde alpino) avrebbe un notevole impatto ambientale. In risposta la Giunta provinciale, con delibera n. 567/2023, ha sospeso tutti gli articoli dell'allegato alle linee guida che risultano problematici secondo il parere. Tuttavia, nel giugno 2023, il Consiglio provinciale ha approvato un emendamento alla legge che ha un contenuto molto simile all'articolo, considerato problematico, sulle volumetrie interrato nelle linee guida per il paesaggio, e addirittura estende la possibilità di costruire a tutte le aree naturali e agricole (cioè, compresi i boschi e i prati e pascoli alberati). Inoltre, il possibile utilizzo dei locali interrati non è più limitato a scopi accessori. In questo modo si evita semplicemente la lunga VAS, che si applica a un piano settoriale ma non a una legge.

#### **Sulle singole possibilità di costruire create dalla riforma dell'edilizia abitativa**

a) Volumetrie interrato in aree naturali e agricole: ai sensi dell'articolo 15, comma 1, i locali interrati di baite alpestri non sono più considerati superficie utile. Ciò significa che in futuro le baite potranno

unbegrenzt und auf mehreren Ebenen unterkellert werden, ohne dass die unterirdischen Räumlichkeiten bei der Berechnung der maximal möglichen Nutzflächen von almwirtschaftlichen Gebäuden berücksichtigt werden müssen. Almbauwerke wiesen früher aufgrund ihrer einfachen Bauweise keine unterirdischen Räumlichkeiten auf (in teilweise unterirdischen Geschossen befand sich oftmals ein kleiner Stall). Nun werden die neu geschaffenen Untergeschosse wohl für Heizräume, Wellnessbereiche, Sanitäranlagen oder Garage für den Geländewagen dienen, der bis zur Hütte fährt.

b) Neue oberirdische Baumassen im Landwirtschaftsgebiet: Artikel 15, Absatz 3 des Gesetzentwurfs verschiebt das seit immer geltenden Stichtatum für die Erweiterung von Wohngebäuden im Landwirtschaftsgebiet vom 24.10.1973 auf den 1.10.1997. Musste bisher ein Wohngebäude, damit es auf 1.000 Kubikmeter erweitert werden konnte, bereits seit 1973 im Landwirtschaftsgebiet mit mindestens 300 Kubikmeter bestehen, so soll nun als Referenzdatum 1997 gelten. In den ca. 25 Jahren, die zwischen dem 24.10.1973 und dem 1.10.1997 liegen, sind im Landwirtschaftsgebiet eine Vielzahl von neuen Gebäuden dazugekommen, zum Beispiel durch die Aufteilung der Kubatur auf mehrere Gebäude bei Abbruch und Wiederaufbau, durch die Verlegung von Gebäuden oder durch das Ausschöpfen der Möglichkeiten der Erweiterung mittels Errichtung getrennter Gebäude. Alle diese Gebäude können nun auf 1.000 Kubikmeter erweitert werden!

Mit dem Artikel 15, Absatz 4 wird zudem ein vollkommen neues Baurecht für Gebäude eingeführt, die die Bestandskubatur von 300 Kubikmeter nicht erreichen. Auch diese mindestens 200 Kubikmeter großen Gebäude können laut dem vom Gesetzgebungsausschuss genehmigten Passus nun mehr als verdoppelt werden. Aus ehemaligen „Hexenhäuschen“ entstehen neue, stattliche Wohngebäude im Ausmaß von 500 Kubikmeter, die auf der Grundlage des bereits genannten Artikels 17, Absatz 4 des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ mittels äußerst großzügiger unterirdischer Baumassen noch zusätzlich vergrößert werden dürfen. Auch bei diesem Absatz scheint es weniger darum zu gehen, Wohnraum für Ansässige zu schaffen, als vielmehr einer Handvoll von Einzelfällen Möglichkeiten der Erweiterung zu verschaffen. Der Wohnraumbedarf pro Einwohnerin bzw. Einwohner wird in einer gemeinsamen Mitteilung der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung sowie der Abteilung Wohnungsbau im Mai 2024 auf 100 Kubikmeter Baumasse festgelegt. Die

avere un numero illimitato di piani interrati, senza dover considerare tali locali nel calcolo della massima superficie utile negli edifici di una malga. A causa della loro semplicità costruttiva, in passato le baite non avevano locali sotterranei (spesso c'era una piccola stalla seminterrata). Ora i nuovi piani interrati saranno probabilmente utilizzati per locali caldaia, aree benessere, servizi igienici o garage per il fuoristrada che porta al rifugio.

b) Nuove volumetrie fuori terra in zone agricole: l'articolo 15, comma 3, del disegno di legge posticipa la data limite, da sempre vigente, per l'ampliamento di edifici destinati ad abitazioni nel verde agricolo dal 24 ottobre 1973 al 1° ottobre 1997. In precedenza, affinché un edificio destinato ad abitazione potesse essere ampliato a 1.000 m<sup>3</sup>, doveva aver avuto un volume di almeno 300 m<sup>3</sup> nel verde agricolo dal 1973; ora invece la data di riferimento è il 1997. Nei circa 25 anni tra il 24 ottobre 1973 e il 1° ottobre 1997, nel verde agricolo sono stati realizzati molti nuovi edifici: ad esempio suddividendo la cubatura di edifici demoliti in più edifici nuovi, trasferendo degli edifici o sfruttando le possibilità di ampliamento realizzando edifici separati. Tutti queste costruzioni possono ora essere ampliate fino a 1.000 m<sup>3</sup>!

L'articolo 15, comma 4, introduce inoltre un diritto di costruire del tutto nuovo per gli edifici la cui attuale cubatura non raggiunge i 300 m<sup>3</sup>. Anche questi edifici – di almeno 200 m<sup>3</sup> – possono ora essere più che raddoppiati ai sensi della norma approvata in commissione legislativa. Le ex "casette in giardino" possono essere trasformate in nuove abitazioni signorili di 500 m<sup>3</sup>, che ai sensi del già citato articolo 17, comma 4, della legge provinciale "Territorio e paesaggio" si possono ulteriormente ampliare con volumetrie interrate estremamente generose. Anche questo comma sembra riguardare non tanto la creazione di spazi abitativi per residenti, quanto piuttosto la possibilità di ampliare la cubatura a vantaggio di un numero limitato di persone. Il fabbisogno abitativo per abitante è fissato a 100 m<sup>3</sup> in una comunicazione congiunta della ripartizione natura, paesaggio e sviluppo del territorio e della ripartizione edilizia abitativa del maggio 2024. Ampliare edifici di 200 m<sup>3</sup> non risolve la carenza di alloggi in Alto Adige, ma porta a un'ulteriore

Erweiterung von Gebäuden mit 200 Kubikmeter löst die Wohnungsnot in Südtirol nicht, führt aber zu einer weiteren Verbauung in der Landschaft.

Dieser Gesetzesentwurf öffnet also zahlreiche Schlupflöcher. Es werden Tabus gebrochen, indem Zeitfenster verschoben und die Verdoppelung von kleinen Gebäuden ermöglicht werden. All dies zeigt ein weiteres Mal auf, dass für die SVP der sorgsame Umgang mit Grund und Boden – anders als sie oft behauptet – keine Priorität hat.

### **Totgesagte leben länger: die Rückkehr des Stadel-Artikels**

Artikel 21 der Wohnreform zeigt in aller Deutlichkeit die noch nie so dagewesene Stärke einiger Lobbys in unserem Land auf, gerade weil die Landesregierung nicht an einem gemeinsamen Strang zieht. Der „Stadel“-Artikel war im Gesetzesentwurf der Landesregierung nicht enthalten und erst über einen Änderungsantrag der SVP-Abgeordneten eingebracht worden. Bei der Diskussion des Änderungsantrags im Gesetzgebungsausschuss gab es keinen Widerspruch durch den zuständigen Landesrat oder den Fraktionssprecher der SVP. Es war ein abgekartetes Spiel. Es ist daher davon auszugehen, dass es in dieser Legislaturperiode noch viele Rückschritte geben wird, der Landschafts- und der Naturschutz dabei unter die Räder kommen wird.

Zur Erinnerung: Das „Stadelgesetz“ wurde 2018 mit dem neuen Gesetz für Raum und Landschaft nicht einfach vergessen, sondern ganz bewusst abgeschafft. Denn es herrschte allgemeiner Konsens darüber, dass viel Missbrauch und Spekulation betrieben wurde. Der Absatz 23 im ehemaligen 107er-Artikel führte zur Entstehung von neuen Wohnbauten in einer Zone, die eigentlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist. Das führt auch zu steigenden Kosten für die Allgemeinheit, denn der Aufwand für Dienstleistungen wie Schülerbus, Hauspflege oder Müllabfuhr ist deutlich kostenintensiver. Mit dem Umbau ging stets auch eine zusätzliche Versiegelung einher. Denn es braucht Parkplätze, Zufahrtsstraßen, der Anschluss an Leitungen usw. Der motorisierte Individualverkehr nimmt unweigerlich zu. Mit dem neuen Gesetz für Raum und Landschaft wollte die Politik eigentlich eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und Agrarflächen ziehen und hat daher ein Bauverbot im landwirtschaftlichen Grün ausgesprochen. „Außen penibel, innen flexibel“ lautete das Versprechen der neuen Südtiroler Raumordnung.

cementificazione del paesaggio.

Questo progetto di legge apre quindi numerose scappatoie. Vengono infranti dei tabù, spostando finestre temporali e consentendo di raddoppiare piccoli edifici. Tutto ciò dimostra ancora una volta che la SVP non dà priorità a un uso attento del territorio, contrariamente a quanto spesso sostiene.

### **Dare per morto allunga la vita: il ritorno dell'articolo sui fienili**

L'articolo 21 della riforma mostra chiaramente la forza senza precedenti di alcune lobby in Alto Adige, proprio perché in questa materia la Giunta provinciale è divisa al suo interno. L'articolo sui fienili non era incluso nel disegno di legge della Giunta, ed è stato introdotto solo attraverso un emendamento presentato dalle consigliere e dai consiglieri della SVP. Durante la discussione dell'emendamento in commissione legislativa non ci sono state obiezioni da parte dell'assessore competente o del capogruppo SVP. Era una messinscena. Ci si può dunque attendere che in questa legislatura si faranno molti passi indietro, e che il paesaggio e la tutela della natura saranno calpestati.

Ricordiamo: la "legge sui fienili" non è stata semplicemente dimenticata nel 2018 approvando la nuova legge "Territorio e paesaggio", ma consapevolmente abolita. C'era infatti un consenso generale sul fatto che fossero avvenuti molti abusi e speculazioni. Il comma 23 dell'ex articolo 107 ha portato alla costruzione di nuovi edifici residenziali in una zona in realtà riservata all'uso agricolo. Ciò comporta anche un aumento dei costi per la collettività, perché così servizi come lo scuolabus, l'assistenza domiciliare o la raccolta dei rifiuti diventano notevolmente più costosi. La ristrutturazione è sempre accompagnata da un'ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Questo perché sono necessari parcheggi, strade di accesso, collegamenti alle linee elettriche ecc. Inevitabilmente aumenta il trasporto motorizzato privato. Con la nuova legge "Territorio e paesaggio" la politica ha voluto tracciare una netta distinzione tra zone residenziali e terreni agricoli, imponendo quindi il divieto di costruire nel verde agricolo. "Meticoloso all'esterno, flessibile all'interno" era la promessa della nuova pianificazione territoriale altoatesina.

Der vom Gesetzgebungsausschuss mehrheitlich genehmigte „Stadel-Artikel“ ist kein Revival, sondern eine Verschlimmerung der früheren Bestimmung. Damit werden mit dem Argument der Wohnungsnot Privilegien einer Gruppe ausgebaut. Niemand sonst hat in Südtirol solche Privilegien in der Raumordnung, die sich in ökonomischen Vorteilen niederschlagen. Dabei ist der neue Artikel noch schlimmer als der inzwischen abgeschaffte Artikel:

Das Referenzdatum für den Bestand wird auch hier vom 24.10.1973 auf den 1.10.1997 verschoben. Damit können nun eine Unmenge von landwirtschaftlichen Gebäuden jedweder Natur (Stadel, Ställe, Sägen, Mühlen etc.) im Landwirtschaftsgebiet, die nicht mehr für die landwirtschaftliche Tätigkeit verwendet werden, egal wo sie auch stehen, am ursprünglichen Standort oder in Richtung Siedlung verschoben und in Wohnungen umgewandelt werden. Mancher Bauer wird damit zum Immobilienspekulant bzw. der Druck auf den Eigentümer für diese Art von Inwertsetzung zu Lasten der landwirtschaftlichen Tätigkeit wird zunehmen.

Verabschiedet der Landtag den vom Gesetzgebungsausschuss beschlossenen Artikel in dieser oder ähnlicher Form, so können all diese Gebäude im Höchstausmaß von 2.000 Kubikmeter in Wohnungen umgewandelt werden. Neben den Gebäuden der Landwirtschaft kommen jetzt auch Gebäude von Handwerksbetrieben in den Genuss der Umwidmung. Auch soll überschüssige Kubatur beibehalten werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie weiterhin für den Betrieb gebraucht wird. Die entsprechende Genehmigung geben die Baukommission der Gemeinde (der Grüne Vorschlag, dass zumindest die Kommission des Landes entscheidet, wurde im Gesetzgebungsausschuss abgelehnt) und der Gemeindeausschuss. Der frühere Stadel-Artikel verlangte, dass Gebäude nicht mehr als 300 Meter vom verbauten Ortskern entfernt sein dürfen und mindestens 400 Kubikmeter groß sein müssen. Im Vorschlag der SVP-Abgeordneten wird auch diese Mindestkubatur für die Umwandlung weiter herabgesetzt.

Die Folge des Stadel-Artikels: Die Spekulation wird neu befeuert, und zwar auf Kosten des Landschaftschutzes und der Bodenversiegelung (Nettoneuversiegelung mit 2040 laut Klimaplan).

**Was sich sonst noch unter dem Denkmantel Wohnungsnot verbirgt**

L'articolo sui fienili" approvato dalla maggioranza della commissione legislativa non è un rilancio, ma un peggioramento della disposizione precedente. Così si estendono i privilegi di un gruppo utilizzando l'argomento della carenza di abitazioni. In Alto Adige nessun altro gode di privilegi (nella pianificazione territoriale) che si traducono in vantaggi economici. Il nuovo articolo è ancora peggiore di quello precedentemente abolito.

Anche qui la data di riferimento per la cubatura esistente viene spostata dal 24 ottobre 1973 al 1° ottobre 1997. Ciò significa che un gran numero di edifici agricoli di ogni tipo (fienili, stalle, segherie, mulini ecc.) presenti nel verde agricolo e non più utilizzati a fini agricoli può, indipendentemente dall'ubicazione, essere trasformato in abitazioni, nella sede originaria o anche spostando la volumetria avvicinandola agli insediamenti. Alcuni contadini diventeranno quindi speculatori immobiliari, e aumenterà la pressione sui proprietari in favore di questo tipo di valorizzazione a scapito dell'attività agricola.

Se il Consiglio provinciale adotterà l'articolo approvato dalla commissione legislativa in questa forma o in una forma simile, tutti questi edifici potranno essere convertiti in abitazioni fino a un massimo di 2.000 m<sup>3</sup>. Oltre agli edifici agricoli, anche gli edifici delle imprese artigiane possono ora beneficiare del cambio di destinazione d'uso. Inoltre, la cubatura in eccesso può essere conservata se si dimostra che è ancora necessaria alla conduzione dell'azienda. La relativa autorizzazione viene rilasciata dalla commissione edilizia comunale (la proposta dei Verdi di far decidere almeno la commissione provinciale è stata respinta in commissione legislativa) e dalla Giunta comunale. Il precedente articolo sui fienili richiedeva che gli edifici non fossero distanti più di 300 m dal centro abitato e che avessero una dimensione minima di 400 m<sup>3</sup>. La proposta delle consigliere e dei consiglieri della SVP riduce ulteriormente la cubatura minima per la trasformazione.

In conseguenza dell'articolo sui fienili la speculazione viene nuovamente favorita a scapito della tutela del paesaggio e al prezzo d'impermeabilizzare il suolo (consumo netto di nuovo suolo entro il 2040 ai sensi del Piano clima).

**Cos'altro si nasconde sotto il mantello dell'esigenza abitativa?**

Der Gesetzesentwurf selbst und die genehmigten Änderungen im Gesetzgebungsausschuss bringen unter dem Deckmantel der Wohnungsnot weitere Lockerungen und vorteilhafte Ausnahmeregelungen für bestimmte Kategorien.

Der Gesetzesentwurf sieht im Artikel 21 (Artikel 36 des Gesetzes für Raum und Landschaft) vor, dass Baumassen von aufgelassenen Speise- und Schankbetrieben in Natur- und Agrargebieten in Wohnungen für Ansässige umgewandelt werden können. Dem vom Gesetzgebungsausschuss genehmigten Text zufolge können diese Wohnungen aber auch für den Urlaub auf dem Bauernhof und damit wiederum für den Tourismus anstatt zur Linderung der Wohnungsnot verwendet werden. Weiters ermöglicht dieser Artikel auch die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben mit bis zu 40 Betten im Siedlungsgebiet und bis zu 25 Betten außerhalb des Siedlungsgebiets, immer im Bereich von Natur- und Agrargebieten. Dabei arbeiten die Gemeinden zurzeit an ihrem Gemeindeentwicklungsprogramm 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.

Die Grüne Landtagsfraktion hatte daher einen Streichungsantrag vorgelegt. Die Flächen bestehender Beherbergungsbetriebe sowie Speise- und Schankbetriebe innerhalb des Siedlungsgebiets, die für ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr verwendet werden, können bereits heute mit einer Änderung am Gemeindeplan in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Damit ist es bereits heute möglich, diese Baumassen einer anderen Nutzung zuzuführen, wobei die Entscheidung darüber bei der Gemeinde liegt und liegen soll. Ohne Änderung des Gemeindeplans zur Nutzung aufgelassener Betriebe wird auch nicht den Prinzipien des DLH Nr. 17/2020 zur Berechnung des Bedarfs an Wohnraum Rechnung getragen. Der Gemeinde und der Allgemeinheit entgehen außerdem ohne Änderung des Gemeindeplans der Planungsmehrwert.

Der Artikel 21 (Artikel 36, Absatz 1 im Gesetz Raum und Landschaft) regelt die Umwidmung bestehender Baumassen in Mischgebiete: „Innerhalb eines Gebäudes müssen 60 Prozent der Baumasse zur Wohnnutzung bestimmt werden“, heißt es im Text. Der Rat

Il disegno di legge stesso e gli emendamenti approvati in commissione legislativa prevedono, con il pretesto dell'esigenza abitativa, ulteriori agevolazioni ed esenzioni in favore di alcune categorie.

L'articolo 21 del disegno di legge (articolo 36 della legge "Territorio e paesaggio") stabilisce che le volumetrie di esercizi, nel frattempo dismessi, di somministrazione di pasti e bevande in aree naturali e agricole possono essere trasformate in abitazioni per residenti. Tuttavia, secondo il testo approvato dalla commissione legislativa, queste abitazioni possono essere utilizzate anche per il turismo, precisamente per l'agriturismo, piuttosto che per alleviare la carenza di abitazioni. Inoltre, questo articolo consente anche di trasformare esercizi ricettivi con un massimo di 40 posti letto all'interno dell'area insediabile e fino a 25 posti letto al di fuori dell'area insediabile, sempre in aree naturali e agricole. I Comuni stanno attualmente lavorando ai propri programmi di sviluppo comunale e devono definire i confini dell'area insediabile. Nell'area insediabile, tuttavia, i Comuni dovrebbero essere in grado di attuare una pianificazione territoriale ben ponderata. I cambi individuali di destinazione d'uso in aree naturali e agricole rendono la pianificazione territoriale più difficile, poiché mettono di fronte al fatto compiuto.

Il gruppo Verde aveva perciò presentato un emendamento soppressivo. Le aree degli esercizi ricettivi e degli esercizi di somministrazione di pasti e bevande che si trovano nell'area d'insediamento e non sono più utilizzate allo scopo originario possono già essere convertite in zone miste modificando il piano comunale. Ciò significa che è già possibile destinare queste volumetrie a un uso diverso, ma la decisione in merito spetta, e deve spettare, al Comune. In assenza di una modifica del piano comunale per l'utilizzo degli esercizi dismessi, non si tiene conto nemmeno dei principi del DPP n. 17/2020 per il calcolo del fabbisogno abitativo; inoltre, in tale situazione, il Comune e la popolazione perdono il plusvalore di pianificazione.

L'articolo 21 (articolo 36, comma 1, della legge "Territorio e paesaggio) disciplina la trasformazione delle volumetrie esistenti nelle zone miste: "All'interno di un edificio deve essere destinato a uso abitativo almeno il 60 per cento della volumetria", si

der Gemeinden hatte ein positives Gutachten zu diesem Artikel gegeben, wollte aber das Wörtchen „werden“ in „bleiben“ abändern. Denn das Wörtchen „werden“ impliziert, dass der Anteil an Wohnraum auf mindestens 60 Prozent erhöht werden muss, was mehr sein kann, als „bleiben“. Der Gesetzgebungsausschuss hat die Forderung der Gemeinden abgelehnt. Der Artikel sieht nämlich bereits vor, dass die Gemeinde von der 60-Prozent Bestimmung mit einem Durchführungsplan abweichen kann.

Was passiert aber, wenn das Gebäude größer ist als es der Gemeindeplan erlaubt? Die Wohnreform sieht im ursprünglichen Text vor, dass die überschüssige Kubatur abgebrochen werden muss, wenn es sich um Handwerks-, Industrie- Großhandels- oder Gastbetriebe sowie Landwirtschaft handelt. Im Gesetzgebungsausschuss wurde die Landwirtschaft gestrichen. Somit dürfen zukünftig großen landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Einhaltung der Dichte umgewandelt werden. Dies stellt eine nicht gerechtfertigte Bevorzugung des Bauernstandes dar. Denn damit greift auch der anschließende Absatz 3 des Artikels 36 im Landesgesetz nicht mehr. Dieser sieht nämlich vor, dass der Gemeinderat beschließen kann, dass die Baumasse, die über die geltende Baudichte hinausgeht, unter der Bedingung beibehalten werden kann, wenn dafür Wohnungen für Ansässige geschaffen werden und der Planungsmehrwert bezahlt wird.

Ein weiteres Zugeständnis an die Landwirtschaft findet sich im Artikel 18 zur Verwendung des Kubaturbonus aufgrund der energetischen Sanierung. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der Bonus ausschließlich für Wohnungen für Ansässige verwendet werden darf. Davon ausgenommen sind die historischen Ortskerne, also die A-Zonen. Die Wohnreform in der Version der Landesregierung erlaubt nun auch den Kubaturbonus für Dienstleistung, Einzelhandel und Handwerkstätigkeit. Es ist oftmals eine schmale Gradwanderung zwischen Erhalt der Ortszentren als Wohnort und Belebung durch Geschäfte, Büros, kleine Handwerksbetriebe, Gastbetriebe usw.

Mit einem Änderungsantrag wird im Gesetzgebungsausschuss noch hinzugefügt, dass der Kubaturbonus in historischen Ortskernen auch für die landwirtschaftliche Tätigkeit verwendet werden kann. Durch diese Sonderregelungen werden Baumassen wiederum dem Wohnungsmarkt entzogen, da sie für andere Zwecke verwendet werden dürfen. Die gast-

legge nel testo. Il Consiglio dei Comuni aveva dato parere favorevole a questo articolo ma voleva cambiare, nel testo tedesco, la parola "werden" con "bleiben". Questo perché la parola "werden" implica che la percentuale di spazio abitativo dev'essere aumentata almeno al 60%; tale aumento è invece escluso scrivendo "bleiben" (rimanere). La commissione legislativa ha respinto la richiesta dei Comuni: infatti l'articolo già prevede che il Comune possa derogare alla disposizione del 60% con un piano di attuazione.

Ma che succede se l'edificio è più grande di quanto consentito dal piano comunale? Nel testo originale, la riforma dell'edilizia abitativa stabilisce che la cubatura in eccesso dev'essere demolita se si tratta di attività artigianali, industriali, di vendita all'ingrosso o di ristorazione e di agricoltura. L'agricoltura è stata tolta in commissione legislativa. Ciò significa che in futuro gli edifici agricoli di grandi dimensioni potranno essere trasformati senza rispettare i requisiti di densità. Si tratta di un'ingiustificata preferenza a vantaggio dei contadini, perché così il successivo comma 3 dell'articolo 36 della legge non è più applicabile. Esso stabilisce infatti che il Consiglio comunale può decidere di mantenere la volumetria superante la densità edilizia attualmente prevista, a condizione che vengano create abitazioni per residenti e che venga pagato il plusvalore di pianificazione.

Un'ulteriore concessione all'agricoltura si trova nell'articolo 18 sull'uso del bonus cubatura ai fini dell'efficientamento energetico. Il disegno di legge stabilisce che il bonus può essere utilizzato solo per abitazioni riservate alle persone residenti; ciò non vale per i centri storici, cioè le zone A. La riforma dell'edilizia abitativa com'è concepita dalla Giunta provinciale consente ora il bonus cubatura anche per i servizi, il commercio al dettaglio e le attività artigianali. Qui spesso si tratta di un sottile esercizio di equilibrio tra il mantenimento dei centri urbani come aree residenziali e la loro rivitalizzazione con negozi, uffici, piccole attività artigianali, esercizi ricettivi ecc.

Un emendamento in commissione legislativa ha aggiunto una disposizione ai cui sensi, nei centri storici, il bonus cubatura può essere utilizzato anche per le attività agricole. Anche queste deroghe sottraggono al mercato immobiliare delle volumetrie permettendo di utilizzarle per altri scopi. Le attività ricettive – e dunque l'utilizzo della volumetria

gewerbliche Tätigkeit, also die Verwendung der durch die energetische Sanierung zusätzlich erhaltenen Kubatur für Bars und Restaurants, bleibt weiter davon ausgenommen, was wohl nur eine Frage der Zeit sein wird. Der Rat der Gemeinden hat in seinem Gutachten zu diesem Artikel sogar verlangt, dass der Kubaturbonus auch in den anderen Bauzonen nicht für das Wohnen für Ansässige verwendet werden muss. Wie groß die Wohnungsnot in Südtirol tatsächlich ist, darüber scheint es nicht nur innerhalb der Landesregierung, aber auch zwischen Landesregierung und Rat der Gemeinden keinen Konsens zu geben.

### **Mitarbeiterunterkünfte – eine neue Kategorie des Wohnens**

In Südtirol hat man bisher, wenn es um die Besetzung geht, zwischen freie Wohnungen und Wohnungen für Ansässige unterschieden. Diese Wohnreform bringt eine zusätzliche Kategorie ein, nämlich Mitarbeiterunterkünfte, die bereits in einigen Handwerkerzonen über die Änderung des Bauleitplans geschaffen wurden, z. B. 347 Räumlichkeiten in der Handelszone Bozen-Süd. Über die Wohnreform werden jetzt die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass solche Räumlichkeiten in Skigebieten errichtet werden dürfen – vorerst. Andere Bereiche werden diese Mitarbeiterunterkünfte sicherlich auch für sich einfordern.

Mit der Wohnreform werden die Voraussetzungen geschaffen, dass 20 Prozent der Kubatur in Sondernutzungsgebieten für Skigebiete als Mitarbeiterunterkünfte errichtet werden können. Das noch im Gesetzesentwurf vorgesehene Limit von 1.000 Kubikmeter wurde im Gesetzgebungsausschuss gestrichen. Dabei befinden sich die Zonen für Infrastrukturen meist bei der Talstation und zugleich erfüllen Menschen mit einem regulären Arbeitsvertrag auch saisonaler Natur die Voraussetzungen eine konventionierte Wohnung zu besetzen. Hier scheint man hingegen vielmehr das Prinzip der „Gastarbeiter“ zu verfolgen, d.h. für die personalaufwändige Tourismusindustrie, die keine ganzjährigen Arbeitsverträge bietet. Die Grüne Landtagsfraktion hat daher einen Änderungsantrag eingereicht und zumindest ein Limit von 500 Kubikmeter gefordert, da eine Obergrenze dieser Unterkünfte absolut notwendig ist, auch angesichts der Auslegung der geltenden Bestimmungen für Mitarbeiterunterkünfte.

Apropos Wintertourismus: In diesem Zusammenhang ist auch der Artikel 15, Absatz 2 der Wohnreform (!) zu nennen, womit vom Bauverbot auf den

aggiuntiva ottenuta grazie alla ristrutturazione per efficientamento energetico di bar e ristoranti – rimangono esenti da queste deroghe; ma probabilmente sarà solo questione di tempo. Riguardo a questo articolo, il Consiglio dei Comuni ha addirittura chiesto, nel suo parere, che anche nelle altre zone edificabili non si sia obbligati a utilizzare il bonus cubatura solo per abitazioni per residenti. Non sembra esserci consenso sulla reale portata della carenza di abitazioni in Alto Adige: non solo all'interno della Giunta provinciale, ma anche tra la Giunta stessa e il Consiglio dei Comuni.

### **Alloggi per il personale: una nuova categoria abitativa**

In Alto Adige, riguardo all'occupazione di abitazioni, finora si è fatta una distinzione tra abitazioni libere e abitazioni per residenti. Questa riforma introduce un'ulteriore categoria, quella degli alloggi per il personale, che è già stata creata in alcune zone artigianali modificando il piano urbanistico, ad esempio 347 locali nella zona commerciale di Bolzano sud. La riforma creerà ora le condizioni giuridiche per realizzare tali locali nelle aree sciistiche – almeno per il momento. Sicuramente anche altri settori richiederanno tali alloggi per il personale.

La riforma crea le condizioni affinché il 20% della cubatura in “zone a destinazione particolare per infrastrutture negli ambiti sciistici” possa essere realizzato in forma di alloggi per il personale. In commissione legislativa è stato eliminato il limite di 1.000 m<sup>3</sup> ancora previsto nella versione originaria del disegno di legge. Le aree per le infrastrutture si trovano solitamente presso la stazione a valle; e le persone con un regolare contratto di lavoro, anche stagionale, soddisfano i requisiti per occupare un appartamento convenzionato. In questo caso, invece, sembra che si segua il principio dei “lavoratori ospiti”, per un'industria turistica ad alta intensità di manodopera che non offre contratti di lavoro per tutto l'anno. Il gruppo consiliare Verde ha pertanto presentato un emendamento per chiedere almeno un limite di 500 m<sup>3</sup>: un tetto massimo per tali alloggi è assolutamente necessario, anche considerando l'interpretazione della normativa vigente sugli alloggi per il personale.

A proposito di turismo invernale va citato anche l'articolo 15, comma 2, della riforma dell'edilizia abitativa (!), che esenta dal divieto di costruire su aree

Naturflächen all jene Bauten und Anlagen ausgenommen werden, die im Fachplan für Aufstiegsanlagen und Skipisten von 2014 und in den jeweiligen sektoralen Bestimmungen vorgesehen sind. Dieser Fachplan ist längst überholt, entspricht weder den geänderten politischen Rahmenbedingungen (u.a. Klimaneutralität Südtirols innerhalb 2040, keine Nettoneuversiegelung) noch den aufgrund des galoppierenden Klimawandels geänderten Umweltbedingungen. Der Änderungsantrag der Grünen dazu wurde vom Gesetzgebungsausschuss abgelehnt. Dieser sah vor, dass nur mehr jene Projekte realisiert werden „die nachweislich zu einer Verbesserung in der Energieeffizienz, der Ökologie und der Bodenversiegelung führen“. Dies wäre ein Kompromissvorschlag gewesen, da heute neue Technologien zur Verfügung stehen, die den ökologischen Fußabdruck von Skigebieten senken können (z. B. Einsatz von ausschließlich erneuerbaren Energien bei den Aufstiegsanlagen, der Schneeerzeugung und den Pistenpräpariergeräten, Reduzierung des individuellen PKW-Verkehrs der Skifahrer). Diese Potentiale müssten eigentlich zur Umsetzung der Vision „Klimaland“ bei jeder sich ergebenden Möglichkeit erschlossen werden.

Gestrichen wurde im Gesetzgebungsausschuss mit einem Änderungsantrag sowohl von Grüne wie auch SVP der Artikel 19, der es ermöglicht hätte, in aufgelassenen Beherbergungsbetrieben diverse Mitarbeiterunterkünfte einzurichten und zwar ohne den Gemeindeplan dafür ändern zu müssen.

Es ist davon auszugehen, dass nach dem Handwerk und dem Wintertourismus auch andere Sektoren die Forderung nach der Schaffung der Voraussetzung für solche Räumlichkeiten für Mitarbeitende kundtun werden. Während sich die Besetzung von Wohnungen durch Ansässige kontrollieren lässt und die Bereitstellung von Erstwohnungen für Angestellte eine primäre Aufgabe der öffentlichen Hand ist, findet mit der großzügigen Schaffung von Unterkünften eine Privatisierung von Wohnraum statt. Südtirol muss sich mit der Grundsatzfrage auseinandersetzen, ob die unweigerlich notwendigen Arbeits- und Fachkräfte, die in unser Land kommen, ein Anrecht auf eine Erstwohnung zu einem vernünftigen Preis haben und damit auch Teil der Gemeinschaft werden. Oder ob es allein dem Arbeitgeber überlassen wird, Unterkünfte für die Dauer der Anstellung bereitzustellen (in denen z.B. ein Zusammenleben mit der eigenen Familie nicht möglich ist). Auch geht es darum, in Südtirol arbeitende Menschen am sozialen Leben teilhaben zu lassen, indem sie dort wohnen, wo auch die in Südtirol ansässige Bevölkerung wohnt. Mitarbeiter-

naturali tutte le opere e gli impianti previsti dal piano di settore impianti di risalita e piste da sci del 2014 e relative norme settoriali. Questo piano di settore è ormai superato da tempo e non corrisponde alle mutate condizioni politiche (ad esempio, neutralità climatica dell'Alto Adige entro il 2040, nessun consumo netto di nuovo suolo), né alle mutate condizioni ambientali dovute al galoppante cambiamento climatico. La commissione legislativa ha respinto l'emendamento dei Verdi. Esso prevedeva che sarebbero stati realizzati solo i progetti "che garantiscono in modo dimostrabile un miglioramento in termini di efficienza energetica, ambiente e impermeabilizzazione del suolo." Era una proposta di compromesso, in quanto oggi si dispone di nuove tecnologie in grado di ridurre l'impronta ecologica delle aree sciistiche (ad esempio l'utilizzo esclusivo di energie rinnovabili per impianti di risalita, d'innevamento e di preparazione delle piste, e la riduzione del traffico automobilistico individuale generato dagli sciatori). Tali potenziali dovrebbero essere sfruttati in ogni occasione nell'ottica dell'Alto Adige come provincia di avanguardia in campo climatico.

L'articolo 19, che avrebbe permesso di creare diversi alloggi per il personale in strutture ricettive dismesse senza dover modificare il piano comunale, è stato soppresso in commissione legislativa con un emendamento presentato sia dai Verdi che dalla SVP.

Si può ipotizzare che, dopo l'artigianato e il turismo invernale, anche altri settori economici chiederanno di creare i prerequisiti per tali alloggi per il personale. Ma se l'occupazione di abitazioni da parte di residenti può essere controllata e la messa a disposizione di abitazioni principali per il personale è un compito primario della mano pubblica, la generosa creazione di alloggi costituisce invece una privatizzazione dello spazio abitativo. L'Alto Adige deve affrontare una questione fondamentale: se cioè lavoratori e lavoratrici e il personale qualificato che arrivano in questa nostra provincia, che ne ha assoluto bisogno, hanno diritto a un'abitazione principale a un prezzo ragionevole, diventando così parte integrante della comunità. Oppure se è lasciato al solo datore di lavoro il compito di fornire un alloggio per la durata dell'impiego (alloggi in cui, per esempio, non è possibile vivere con la propria famiglia). Si tratta anche di permettere a chi lavora in Alto Adige di partecipare alla vita sociale abitando dove abita la popolazione residente. Inoltre, gli alloggi per il personale creati lontano dalle aree

unterkünfte, die abseits von Siedlungen geschaffen werden, können langfristig – bei Wegfall ihrer Funktion – nicht von Ansässigen als hochwertiger Wohnraum genutzt werden.

### **Konventionierungspflicht mit Lücken**

Die SVP und die drei Rechtsparteien in der Landesregierung hatten die „Ausdehnung der Konventionierungspflicht bei Neubau und Erweiterung“ in ihrem Regierungsprogramm angekündigt. Die Auflage, dass alle neuen Wohnungen nur mehr von Menschen besetzt werden dürfen, die in Südtirol seit fünf Jahren ansässig sind oder einen Arbeitsvertrag haben, ist eine mögliche Strategie zur Sicherung einer Erstwohnung für alle und gegen weitere Zweitwohnungen. Artikel 23 der Wohnreform sieht vor, dass Baumasse, die durch Neuerrichtung oder Umwandlung entsteht, gemäß Artikel 39 des Gesetzes für Raum und Landschaft den Ansässigen vorzubehalten ist. Es gibt allerdings eine Reihe von Ausnahmen. Damit haben sich jene Landesräte und Abgeordneten der politischen Mehrheit durchgesetzt, die keine 100-ige Konventionierung wollen.

Der Rückzug von der angekündigten 100-igen Konventionierung wird damit begründet, dass die Investoren einen bestimmten Anteil an Wohnungen auf dem freien Markt (und damit auch als Zweitwohnungen) verkaufen müssen, um günstigere Erstwohnungen anbieten zu können. Auf Initiative von Landesrat Peter Brunner wird im Gesetzgebungsausschuss daher ein Änderungsantrag genehmigt, der für das Modell „Wohnen mit Preisbindung“ einen Anteil von 16 Prozent an freien Wohnungen vorsieht. Von der 100-igen Pflicht alle neuen Wohnungen Ansässigen vorzubehalten, sind außerdem laut Artikel 36, Absatz 3 der Wohnreform jene Wohnbauprojekte ausgenommen, die in Wohnbauzonen entstehen (werden), die bereits im Bauleitplan ausgewiesen sind oder deren Ausweisung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wohnreform bereits mit Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet wurde. Seit 2024 spricht der Landeshauptmann immer wieder von der anstehenden 100-igen Konventionierungspflicht. Jene Investoren und Unternehmen, die ihre Projekte also noch mit freien Wohnungen realisieren wollten, hatten seitdem genügend Zeit auf eine Einleitung des Verfahrens zu drängen.

Trotz angekündigter Verschärfungen werden demnach in bereits ausgewiesenen und noch nicht oder nur teilweise bebauten Wohnbauzonen und in jenen Wohnbauzonen, deren Ausweisung bis zum Inkraft-

residenzialen nicht mehr genutzt werden, sondern als langfristige Wohnraum geschaffen werden, können langfristig – bei Wegfall ihrer Funktion – nicht von Ansässigen als hochwertiger Wohnraum genutzt werden.

### **Obbligo di convenzione con lacune**

La SVP e i tre partiti di destra della Giunta provinciale avevano annunciato nel programma di governo l'“estensione dell'obbligo di convenzione per le nuove costruzioni e gli ampliamenti.” Il requisito secondo cui tutte le nuove abitazioni possono essere occupate solo da persone che risiedono in Alto Adige da cinque anni o che hanno un contratto di lavoro è una possibile strategia per garantire a tutti e tutte un'abitazione principale ed evitare ulteriori seconde case. L'articolo 23 della riforma prevede che la volumetria derivante da nuove costruzioni o trasformazioni dev'essere riservata ai/residenti, in conformità con l'articolo 39 della legge “Territorio e paesaggio”. C'è però una serie di eccezioni. Qui hanno prevalso le assessori, gli assessori e i/le componenti della maggioranza politica che non vogliono convenzioni al 100%.

Il motivo addotto per la rinuncia all'annunciato convenzionamento al 100% è che gli investitori, per poter offrire abitazioni principali più economiche, devono vendere una certa percentuale di appartamenti sul mercato libero (quindi anche come seconde case). Su iniziativa dell'ass. Peter Brunner, la commissione legislativa ha quindi approvato un emendamento che prevede una quota del 16% di appartamenti liberi per il modello “abitazioni a prezzo calmierato”. Inoltre, l'articolo 36, comma 3, della riforma esonera dall'obbligo di riservare il 100% dei nuovi alloggi ai/residenti i progetti abitativi che sono (o saranno) realizzati in aree di edilizia residenziale già designate nel piano urbanistico, o la cui designazione è già stata avviata con delibera della Giunta comunale al momento dell'entrata in vigore della riforma stessa. Dal 2024, il presidente della Provincia ha ripetutamente annunciato la prossima introduzione dell'obbligo di convenzionamento al 100%. Da allora, gli investitori e le imprese che volevano ancora realizzare i loro progetti con appartamenti liberi hanno avuto abbastanza tempo per esercitare pressioni per avviare la procedura.

Nonostante l'annunciata stretta, nelle zone di edilizia residenziale già designate ma non ancora edificate o solo parzialmente edificate, continueranno a essere realizzati appartamenti liberi, così come lo

treten der Wohnreform eingeleitet wird, weiterhin freie Wohnungen entstehen. Dazu kommen all jene Wohnungen, deren Projekte vor dem Sommer 2007 genehmigt wurden und in diesen Jahren die zwanzigjährige Konventionierungsbindung verlieren. So werden einer stichprobenartigen Erhebung zufolge in Welschnofen ca. 30 Wohnungen frei, in Lana verfallen in den nächsten drei Jahren die Bindungen von 330 Wohnungen, in Kaltern sind es 40, in Brixen 121 und in Vahrn sind es 89 Wohnungen. Damit wird klar, dass die 100-ige Bindungspflicht nur einen beschränkten Teil der Baumasse betrifft. Die freien Wohnungen, die zukünftig entstehen oder deren Konventionierungspflichten wegfallen, werden zugleich einen massiven Preisanstieg erfahren und damit nur mehr von finanzkräftigen Investoren oder Zeitwohnungsinhabern erworben werden können.

Anders war es 2018, als der Landtag beschlossen hatte, dass Gemeinden mit mehr als zehn Prozent Zweitwohnungen, die neue Baumasse zu 100 Prozent konventionieren müssen. Nach Erstellung der Liste der betroffenen Gemeinden sollte die Pflicht zur Konventionierung für alle Wohnbauprojekte unmittelbar in Kraft treten, also auch in bereits ausgewiesenen Wohnbauzonen und für noch nicht genehmigte Bauprojekte. Aber selbst für diese Gemeinden wurden Schritt für Schritt mit nachfolgenden Gesetzesänderungen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Konventionierung geschaffen, sodass auch in diesen Gemeinden dem in politischen Sonntagsreden gern verwendeten Begriff des „Ausverkaufs der Heimat“ bis heute nicht wirksam entgegengetreten werden konnte. Zumindest für diese Gemeinden sollte in Zukunft laut dem vorliegenden Gesetzesentwurf (vorerst) eine strengere Handhabung für die Bindungspflichten eingeführt werden.

Zugleich werden die Kriterien im Artikel 39 des Landesgesetzes Raum und Landschaft, wer eine gebundene Wohnung überhaupt besetzen darf, wesentlich und ungerechtfertigt gelockert: Wer bereits eine oder mehrere Wohnungen hat, die vom Arbeitsort aus gut erreichbar sind, soll in Zukunft neu auch eine den Ansässigen vorbehaltene Wohnung besetzen dürfen. Damit fällt die soziale Funktion weg, welche die konventionierten Wohnungen seit jeher erfüllten, nämlich jenen in Südtirol ansässigen oder arbeitenden Personen einen Wohnraum zum Landesmietzins zur Verfügung zu stellen, die über keine eigenen Wohnungen verfügen. Was ist die Konsequenz einer derartigen Lockerung? Wer eine oder mehrere Wohnungen besitzt, darf nun selbst oder ein Familienmitglied in eine

saranno nelle zone di edilizia residenziale la cui designazione sarà avviata entro l'entrata in vigore della riforma. Ci sono poi tutte quelle abitazioni i cui progetti sono stati approvati prima dell'estate 2007 e che in questi anni perderanno il vincolo di convenzionamento ventennale. Secondo un'indagine a campione, a Nova Levante si libereranno circa 30 appartamenti, a Lana nei prossimi tre anni 330, a Caldaro 40, a Bressanone 121 e a Varna 89. In questo modo è chiaro che l'obbligo del vincolo del 100% si applica solo a una parte limitata degli immobili. Le abitazioni libere che verranno costruite in futuro o i cui obblighi di convenzionamento verranno cancellati subiranno tra l'altro un massiccio aumento di prezzo, e saranno quindi acquistabili solo da investitori finanziariamente forti o da persone interessate all'acquisto di seconde case.

La situazione era diversa nel 2018, quando il Consiglio provinciale aveva deciso che nei Comuni con più del 10% di seconde case il 100% delle nuove volumetrie dovesse essere costruito in convenzione. Una volta stilato l'elenco dei Comuni interessati, l'obbligo di convenzionamento avrebbe dovuto entrare in vigore immediatamente per tutti i progetti di edilizia abitativa, e valere quindi anche nelle zone di edilizia residenziale già designate e per i progetti non ancora approvati. Ma anche per questi Comuni sono state previste, passo dopo passo, con le successive modifiche di legge, eccezioni all'obbligo di convenzionamento. Ecco perché anche in questi Comuni non si è ancora potuta contrastare efficacemente la "svendita della nostra terra", per usare l'espressione tanto frequente nei bei discorsi di politiche e politici. In futuro, secondo l'attuale disegno di legge, almeno per questi Comuni dovrebbe essere introdotta una gestione più rigorosa degli obblighi di vincolo (per il momento).

Allo stesso tempo, i criteri di cui all'articolo 39 della legge provinciale "Territorio e paesaggio", relativi a chi può occupare un appartamento vincolato, vengono notevolmente e ingiustificatamente allentati: in futuro, chi possiede già uno o più appartamenti facilmente raggiungibili dal luogo di lavoro potrà occupare anche un appartamento riservato ai/residenti. Così si elimina la funzione sociale che gli appartamenti convenzionati hanno sempre svolto: quella di fornire spazi abitativi al canone provinciale a persone che vivono o lavorano in Alto Adige e non dispongono di un'abitazione propria. Quali sono le conseguenze di un tale allentamento? Chiunque sia proprietario di una o più abitazioni o un suo/una sua familiare potrà trasferirsi in

gebundene Wohnung einziehen (die er/sie ansonsten zum Landesmietzins vermieten müsste) und vermietet die freien Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Anzahl an verfügbaren Erstwohnungen wird damit nicht erhöht.

### **Sanktionen: zwei Schritte zurück, einer nach vorne**

Teil der Wohnreform ist die erneute Überarbeitung der Strafen bei fehlender oder widerrechtlicher Besetzung von Wohnungen für Ansässige. Der Landtag hatte 2023 erst kurz vor Ende der Legislaturperiode diese Artikel abgeändert. Die wohl wesentlichste Änderung war vor zwei Jahren, dass das erhöhte Strafgehalt bei unrechtmäßiger Besetzung einer konventionierten Wohnung in einem touristisch geprägten Gebiet „aus touristischen und Ertragsgründen“ gleichgestellt wurde mit dem Bußgeld in jedem anderen beliebigen Gebiet. Die Grüne Landtagsfraktion hatte damals diese Gleichmacherei heftig kritisiert.

Jetzt wird über die Wohnreform ein neuer Absatz eingefügt, dass bei Besetzung einer den Ansässigen vorbehaltenen Wohnung aus Gründen der touristischen Nutzung oder anderer gewerblicher Tätigkeit die vorgesehene Geldbuße verdreifacht wird. Unterschieden wird weiterhin nicht, ob in einer Gemeinde mit Wohnungsnot, mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen oder mit Abwanderung eine für Ansässige reservierte Wohnung missbräuchlich besetzt wird. Dabei macht es einen Unterschied, ob eine für den Erstbedarf vorgesehene Wohnung missbräuchlich vermietet wird in einer Gemeinde wie Welschnofen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Zweitwohnungen oder in Laurein, Gemeinde mit einem Rückgang der Bevölkerung von über acht Prozent zwischen 2012 und 2022.

### **Baut das Wobi aus?**

Im Artikel 25, Absatz 3 der Wohnreform ist vorgesehen, dass das Wohnbauinstitut in jenen Gemeinden mit Wohnungsnot ein Vorkaufsrecht auf mindestens 30 Prozent der Wohnungen mit Preisbindung hat. Diese Wohnungen sollen, so ist aus der Medienmitteilung der Landesregierung zu entnehmen, dem Mittelstand zur Verfügung gestellt werden. Es ist zu begrüßen, dass das Wohnbauinstitut über den Ankauf von zusätzlichen Wohnungen selbst mehr Wohnraum anbieten kann.

un'abitazione vincolata (che altrimenti dovrebbe dare in affitto al canone provinciale), e dare in affitto le abitazioni libere sul libero mercato immobiliare. Ciò non aumenterà il numero di abitazioni principali disponibili.

### **Sanzioni: un passo avanti e due indietro**

Parte della riforma riguarda l'ulteriore modifica delle sanzioni per mancata occupazione o per occupazione abusiva di abitazioni riservate ai/residenti. Il Consiglio provinciale aveva già modificato questi articoli nel 2023, solo poco prima della fine della legislatura. Probabilmente il cambiamento più significativo introdotto con le modifiche di due anni fa è stato l'equiparazione della multa maggiorata per occupazione abusiva di appartamento convenzionato in una zona turistica "per motivi di turismo e di profitto" alla multa prevista per qualsiasi altra zona. Allora il gruppo Verde criticò fortemente tale equiparazione.

Con la riforma è stato aggiunto un nuovo comma ai cui sensi, se un appartamento riservato ai/residenti viene occupato per uso turistico o per altre attività commerciali, la multa prevista sarà triplicata. Inoltre, si continua a non distinguere fra situazioni diverse, e precisamente se un appartamento riservato ai/residenti è occupato abusivamente in un comune con esigenza abitativa, in uno con un'alta percentuale di seconde case o in uno con notevole emigrazione. Fa differenza se un appartamento destinato a uso primario viene affittato impropriamente in un comune come Nova Levante, con una percentuale di seconde case superiore alla media, o a Lauregno, un comune con un calo demografico di oltre l'8% tra il 2012 e il 2022.

### **L'IPES si sta ampliando?**

Ai sensi dell'articolo 25, comma 3, della riforma, l'Istituto per l'edilizia sociale ha un diritto di priorità per l'acquisto di almeno il 30% delle abitazioni a prezzo calmierato nei Comuni con esigenza abitativa. Secondo il relativo comunicato stampa della Giunta provinciale, queste abitazioni saranno messe a disposizione del ceto medio. È positivo che l'IPES stesso possa offrire più spazio abitativo acquistando ulteriori alloggi.

Weder im Gesetzesentwurf noch in der Vereinbarung laut Durchführungsverordnung zu den Wohnungen mit Preisbindung (siehe Beschluss der Landesregierung 871/2024), die zwischen Interessent (also Investor) und Gemeinde abzuschließen ist und die Details zu den Wohnungen mit Preisbindung regelt, findet sich eine Verpflichtung, dass die Gemeinde das Wohnbauinstitut rechtzeitig informieren muss, damit dieses auch sein Vorkaufsrecht gelten machen kann. Damit stellt sich die Frage, wie das Wobi überhaupt in Kenntnis gesetzt wird, dass Wohnungen zum Kauf stehen. Oder soll das Wobi nur dann zum Zug kommen, wenn die Liste an möglichen Käufern kurz ist? In diesem Falle würde das Wobi allein das ökonomische Risiko für den Investor verringern.

Anzumerken ist außerdem, dass es in einigen Gemeinden sehr lange Listen von gültigen Gesuchen gibt. Zum Beispiel gab es mit Stand Juni 2024 allein für Meran 119 Ansuchen mit 25 Punkten oder mehr und insgesamt 512 gültige Ansuchen bei insgesamt 1.460 Wobi-Wohnungen und keinen konkreten und zeitnah realisierbaren Projekten im Bautenprogramm. Investiert das Wobi nunmehr in den Ankauf von Wohnungen mit Preisbindung, die ausschließlich dem Mittelstand zur Verfügung gestellt werden, bleiben gerade die ökonomisch am schlechtesten gestellten Menschen außen vor. Die soziale Durchmischung wird zudem nicht gefördert, wenn die klassischen Wobi-Wohnungen den Menschen auf den üblichen Ranglisten zugeteilt werden und der Mittelstand Wohnungen in Kondominien bezieht, die über das Modell Wohnen mit Preisbindung entstanden sind.

### **Fazit: Vom groß angekündigten Wurf zum Würfchen**

Die „Förderung von leistbarem Wohnen“ war eine der Zielsetzungen des Gesetzes für Raum und Landschaft, 2018 vom Landtag beschlossen und seit 2020 in Kraft (siehe Artikel 2, Buchstabe k). Dieses Ziel wurde fünf Jahre später und trotz zahlreicher Änderungen am Gesetz offensichtlich nicht erreicht. Zum Beispiel geht aus einer im Februar 2025 veröffentlichten Studie von Eurac und ASTAT hervor, dass 63 Prozent der Befragten sich eine vergleichbare Wohnung oder ein Haus in ihrer aktuellen Wohngegend nicht mehr leisten können, falls sie jetzt umziehen müssten. Auf die Frage, was die zurzeit größten Probleme und Herausforderungen im Bereich des Wohnens und Bauens sind, wurden mit großem Abstand die hohen Immobilien- und Mietpreise genannt (80 Prozent der Befragten). Diese Einschätzung kommt

Né nel disegno di legge, né nella convenzione ai sensi del regolamento di esecuzione sulle abitazioni a prezzo calmierato (delibera della Giunta provinciale n. 871/2024) da concludere tra l'interessato (cioè l'investitore) e il Comune, che definisce i dettagli normativi riguardanti le abitazioni a prezzo calmierato, è previsto l'obbligo per il Comune d'informare tempestivamente l'IPES affinché quest'ultimo possa effettivamente esercitare il diritto di prelazione. Ciò solleva la questione di come l'IPES venga informato della messa in vendita degli appartamenti. O forse si dovrebbe ricorrere all'IPES solo quando l'elenco dei potenziali acquirenti è breve? In tal caso l'IPES servirebbe solo a ridurre il rischio economico per l'investitore.

Va inoltre notato che in alcuni comuni le liste di domande valide sono molto lunghe. Ad esempio, a giugno 2024 per la sola Merano c'erano 119 domande con 25 o più punti, e in tutto 512 domande valide per un totale di 1.460 abitazioni IPES; e nel programma di costruzione nessun progetto realizzabile nel prossimo futuro. Se l'IPES investe ora nell'acquisto di abitazioni a prezzo calmierato, che sono messe esclusivamente a disposizione del ceto medio, a rimanere escluse sono proprio le persone economicamente più svantaggiate. Inoltre, non si favorisce la pluralità sociale se le classiche abitazioni IPES vengono assegnate a persone che fanno parte delle solite graduatorie e il ceto medio si trasferisce in condomini creati secondo il modello "abitazioni a prezzo calmierato".

### **Conclusione: la montagna ha partorito un topolino**

L'“incentivazione di abitazioni economicamente accessibili” era uno degli obiettivi della legge “Territorio e paesaggio”, approvata dal Consiglio provinciale nel 2018 e in vigore dal 2020 (articolo 2, lettera k). Cinque anni dopo e nonostante i numerosi emendamenti alla legge, chiaramente questo obiettivo non è stato raggiunto. Ad esempio, uno studio pubblicato da Eurac e Astat nel febbraio 2025 ha mostrato che oggi il 63% delle persone intervistate non potrebbe più permettersi un'abitazione o una casa, paragonabile a quella in cui abita, nel proprio quartiere attuale. Alla domanda su quali siano attualmente i maggiori problemi e le maggiori sfide nel settore dell'edilizia abitativa, la stragrande maggioranza (80%) ha indicato i prezzi degli immobili e gli affitti troppo alti, e non è un caso: un terzo degli

nicht von ungefähr: Ein Drittel der befragten Personen gab an eher schwierig oder sehr schwierig im Jahr 2023 die gesamten Wohnkosten ihres Haushalts (einschließlich Miete, Kreditrückzahlungen, Strom- und Heizkosten sowie anderer Nebenkosten) zu bewältigen. Nur weniger als ein Fünftel gibt an, leicht über die Runden zu kommen.

Die Antworten auf die Wohnungsnot, die mit der groß angekündigten Wohnreform 2025 gegeben werden, werden dem eigentlichen Problem nicht gerecht. Der Gesetzesentwurf ist eine weitere Überarbeitung des Gesetzes für Raum und Landschaft, mit der im Gießkannenprinzip Baurechte auf Druck bestimmter Interessensgruppen vergeben werden, auch wenn diese absolut gar nichts zur Behebung der Wohnungsnot beitragen, wie etwa die Nutzung für jedweden Zweck von unterirdischer Kubatur auf Almen oder die Erweiterung von „Hexenhäuschen“ im landwirtschaftlichen Grün. Die groß angekündigte Pflicht zur Konventionierung entpuppt sich bei der genaueren Analyse als „Schweizer Käse“ mit zahlreichen Ausnahmen.

Anstelle der Stärkung der öffentlichen Hand bei der Bereitstellung von Wohnungen und einer Unterstützung des Mietmarkts, zielt der Gesetzesentwurf darauf ab, dass es weiterhin der Markt regeln soll. Der groß angekündigte Wurf ist maximal ein Würfchen.

gez. Landtagsabgeordnete  
Madeleine Rohrer

interviewtati ha dichiarato che nel 2023 è stato piuttosto difficile o molto difficile sostenere i costi complessivi per la propria abitazione (tra cui affitto, pagamento del mutuo, elettricità, riscaldamento e altre spese accessorie). Solo meno di un quinto dichiara di riuscire ad arrivare facilmente a fine mese.

Le risposte fornite dalla tanto pubblicizzata Riforma dell'edilizia abitativa 2025 non sono all'altezza delle reali dimensioni del problema della carenza di abitazioni. Il disegno di legge è un'ulteriore rielaborazione della legge "Territorio e paesaggio", con la quale, su pressione di certi gruppi d'interesse, vengono concessi a pioggia diritti di costruire che però non contribuiscono affatto a risolvere la carenza di alloggi: ad esempio l'utilizzo a qualsiasi scopo di cubatura interrata nelle baite, o l'espansione delle "casette in giardino" nel verde agricolo. Se analizzato da vicino, il tanto annunciato obbligo di convenzionamento si rivela pieno di buchi come un formaggio Gruviera.

Invece di rafforzare il settore pubblico affinché possa mettere a disposizione più abitazioni e di sostenere il mercato degli affitti, il disegno di legge tende a garantire che, come in passato, questo ambito continui a essere regolato dal mercato. La montagna ha davvero partorito un topolino.

f.to consiglier provinciale  
Madeleine Rohrer