



Bozen, 11.2.2019

An den Präsidenten  
des Südtiroler Landtages  
Bozen

## BESCHLUSSANTRAG

Nr. 50/19

---

### **Sozialwohnungen, Rückgewinnung unvermieteter Wohnungen und Vermieterschutz**

Ein Blick auf die WOBI-Ranglisten macht deutlich, dass in Südtirol ein erheblicher Bedarf an Sozialwohnungen sowie Wohnungen zu reduzierten Mietzinsen besteht. Paradoxerweise gibt es in unserem Land eine hohe Anzahl an Wohnungen, die absichtlich aus den verschiedensten Gründen nicht vermietet werden (allein in Bozen sind es angeblich ca. 4.000). Gleichzeitig gibt der Bodenverbrauch in Südtirol und in der Landeshauptstadt Anlass zur Sorge, wobei das WOBI gezwungen ist, Baugrund für die Errichtung neuer Gebäude anzukaufen, um die Nachfrage nach Sozialwohnungen einigermaßen zu decken. Diese drei Phänomene sollten uns zum Nachdenken anregen und dazu bewegen, nach Lösungen zu suchen.

Leider besitzen wir keine verlässlichen Daten über den tatsächlichen Leerstand der Wohnungen in Südtirol. Ein in diesem Sinne wichtiges Instrument, nämlich die Meldepflicht für leerstehende Wohnungen an die Gemeinde, war im Landesgesetz Nr. 14/1985 enthalten (Verzeichnis der leerstehenden Wohnungen), welches in der Zwischenzeit abgeschafft wurde. Eine genaue Erhebung der leerstehenden Wohnungen ist aber Aufgabe der öffentlichen Verwaltung, nicht nur aus Gründen der Raumordnung und der Wohnbaupolitik, sondern auch aus der Sicht des ordnungsgemäßen Umgangs mit öffentlichen Geldern, zumal die mit dem Landesgesetz Nr. 3/2014 eingeführte Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) für dieselben

Bolzano, 11/2/2019

Al presidente  
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano  
Bolzano

## MOZIONE

N. 50/19

---

### **Alloggi sociali, recupero dello sfitto e tutela dei proprietari**

Basta uno sguardo alle graduatorie dell'Ipes per rendersi conto del notevole fabbisogno in provincia di alloggi sociali e abitazioni a canoni calmierati. Paradossalmente d'altro canto in Alto Adige vi è un numero consistente di alloggi tenuti sfitti per i più svariati motivi (solo a Bolzano sarebbero circa 4.000). Nel contempo desta preoccupazione il consumo di territorio in tutta la provincia e nel capoluogo, mentre l'Ipes è costretto ad acquistare terreni per costruire nuovi immobili e cercare di soddisfare la domanda di alloggi sociali. L'insieme di questi tre fenomeni impone una riflessione per la ricerca di possibili soluzioni.

Purtroppo non disponiamo di dati attendibili sul numero effettivo degli alloggi sfitti in Alto Adige. Uno strumento importante a tale scopo era previsto nella legge provinciale n. 14/1985 (Elenco delle unità immobiliari non occupate) e prevedeva l'obbligo di dichiarare al Comune gli alloggi tenuti vuoti, ma la norma è stata nel frattempo abrogata. L'amministrazione pubblica dovrebbe effettuare un accurato censimento degli alloggi sfitti, non solo per ragioni legate all'urbanistica e alle politiche abitative, ma anche sotto il profilo di una corretta gestione del denaro pubblico, soprattutto perché l'imposta municipale immobiliare (IMI), introdotta con la legge provinciale n. 3/2014, rappresenta un'importante fonte di entrate per i Comuni. Si

Gemeinden eine wichtige Einnahmequelle darstellt. Bekanntlich wird für Wohnungen, für welche über ein Jahr lang kein Mietvertrag registriert wurde und keine der vorgesehenen Begünstigungen in Frage kommt, ein höherer Steuersatz angewandt. Folglich führt das Fehlen einer Kontrolle über die Nutzung des Wohnbestands und die teilweise oder nachlässige Anwendung des Steuersatzes zu einem Einnahmeausfall und einem finanziellen Schaden für die öffentliche Hand.

Sobald das tatsächliche Ausmaß des Leerstands geklärt ist, könnte das WOBI die unvermieteten Wohnungen anmieten und als Sozialwohnungen weitervermieten, um dadurch die hohe Anzahl an unvermieteten Wohnungen zu drosseln, auf die große Nachfrage nach Sozialwohnungen zu reagieren und den Bodenverbrauch durch die Vermeidung von Neubauten einzuschränken. Man könnte folgendermaßen vorgehen: Das WOBI könnte die Wohnungsbesitzer durch einen finanziell angemessenen, festzulegenden Mietzins dazu bringen, ihre Immobilien dem Institut zu vermieten, das sie dann wiederum den Familien mit Anrecht auf eine Sozialwohnung vermieten würde.

Das WOBI würde somit den reduzierten Mietzins eintreiben und die Differenz zwischen letzterem und den mit den Eigentümern vereinbarten Mietzins mit Mitteln aus dem Landeshaushalt ergänzen.

Ein weiterer Vorteil wäre der damit erzielte Schutz der Vermieter: Im Gegensatz zu den privaten Mietern wären für die Eigentümer durch das WOBI pünktliche Zahlungen sowie die pünktliche Rückgabe der Immobilie im gleichen Zustand, in dem sie übergeben wurde, gewährleistet.

Der offensichtlichste Vorteil im öffentlichen Interesse würde darin bestehen, dass der Bau neuer Wohnhäuser (fast immer auf Grundstücken, die sehr teuer angekauft werden müssen) und folglich ein weiterer Bodenverbrauch vermieden werden, zumal Grund und Boden Allgemeingüter sind, die begrenzt vorhanden sind und leider immer knapper werden. Darüber hinaus würde damit ein flexibles Instrument eingeführt, um eine Konzentration der Familien mit Anrecht auf eine Sozialwohnung im selben Gebiet zu vermeiden, was manchmal zu sozialen Problemen führen kann. Hingegen würden diese Familien innerhalb der verschiedenen Ortschaften gleichmäßig verteilt, was zweifelsohne Vorteile sozialer Natur sowie

ricorda che alle abitazioni per le quali da almeno un anno non risultino registrati contratti di locazione e che non rientrano in alcuna categoria di agevolazione si applica un'aliquota maggiorata. Di conseguenza un mancato controllo degli alloggi per quanto riguarda lo stato di occupazione e una parziale o disattenta applicazione delle aliquote comportano un mancato introito e rappresentano quindi un danno erariale.

Una volta chiarite le reali dimensioni del fenomeno, una proposta potrebbe essere quella che l'Ipes prenda in affitto gli alloggi sfitti per destinarli all'edilizia sociale. In questo modo si ridurrebbe l'alto numero di alloggi lasciati vuoti, si darebbe una risposta alla grande richiesta di alloggi sociali e si contribuirebbe a ridurre il consumo di territorio evitando nuove costruzioni. Si potrebbe quindi procedere nel modo seguente: l'Ipes potrebbe convincere i proprietari ad affittargli i loro immobili a un canone da stabilire, ma comunque economicamente adeguato, per poi riaffittarli a famiglie in possesso dei requisiti per accedere a un alloggio sociale.

L'Ipes riscuoterebbe l'affitto a canone ridotto e la differenza tra questo canone sociale e quello pattuito con il proprietario andrebbe a carico del bilancio provinciale.

Tutto ciò avrebbe anche l'ulteriore vantaggio di tutelare i proprietari locatori. A differenza degli inquilini privati l'Ipes garantirebbe al proprietario la puntualità nei pagamenti e la restituzione dell'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato.

Il vantaggio più evidente per la collettività sarebbe quello di evitare la costruzione di nuovi alloggi (quasi sempre su terreni acquistati a prezzi esorbitanti) e il conseguente ulteriore consumo di territorio, in quanto il suolo è un bene comune limitato, la cui disponibilità si va riducendo sempre più. Inoltre con ciò si avrebbe anche uno strumento flessibile grazie al quale si eviterebbe di concentrare in determinate zone le famiglie che hanno diritto a un alloggio sociale, cosa che a volte può creare problemi sociali. In questo modo queste famiglie verrebbero sistemate in tutto il territorio, con evidenti vantaggi dal punto di vista sociale e per quanto riguarda l'ordine pubblico.

aus der Sicht der öffentlichen Ordnung mit sich bringen würde.

Um einen treffsicheren Vorschlag zu erarbeiten, sollten verschiedene Maßnahmen überprüft werden sowie die reale Marktlage. Durch eine Marktanalyse soll vorab unter den Eigentümerverbänden geklärt werden, ab welchem Quadratmeterpreis das Vermieten einer Immobilie verschiedener Größen attraktiv wird und Richtwertmieten definieren. Außerdem sollte erhoben werden, welche im Allgemeinen die Gründe dafür sind, dass viele lieber die Kosten einer leerstehenden und somit unproduktiven Immobilie auf sich nehmen. Eine Änderung des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3, zur Gemeindeimmobiliensteuer, welches für die Eigentümer unvermieteter Wohnungen eine Erhöhung der GIS vorsieht, etwa gestaffelte Steuersätze je nach Dauer des Leerstands oder bei Weigerung des Eigentümers, einen Vertrag mit dem WOBI abzuschließen, wäre denkbar, sollte aber als letzte Maßnahme angesehen werden. Vorzugsweise sollten die Vorteile des Vermieterschutzes durch das öffentliche WOBI als Anmieter ausreichen, um das Vermieten dieser Wohnungen wieder attraktiv zu machen. Eine Praxis, die vom WOBI im Jahre 2012 zum letzten Mal angewendet wurde. Für den Vermieter bietet sich der Vorteil, dass er dadurch eine sichere Einnahmequelle hat ohne Mietausfälle (wenn auch ein wenig unter dem Markt-Richtwert) und dass die öffentliche Hand die Unversehrtheit der Immobilie garantiert.

Dies vorausgeschickt,

**verpflichtet  
der Südtiroler Landtag  
die Landesregierung,**

1. die Meldepflicht für leerstehende Immobilien an die Gemeinden erneut einzuführen (wie sie im Landesgesetz Nr. 14/1985 vorgesehen war). Diese Bestimmung ist durch eine Meldefrist und entsprechende Strafen bei Zuwiderhandlung zu ergänzen. Außerdem sind die Gemeinden verpflichtet, den Leerstand über EDV-Systeme zu ermitteln und die Daten des Katasteramtes mit jenen des Einwohnermeldeamtes zu vergleichen;
2. an einer Lösung zu arbeiten, um die Eigentümer leerstehender Wohnungen anzuregen, diese zu vermieten, und zwar unter den in der

Per arrivare a presentare una proposta efficace bisogna studiare diverse misure e analizzare l'effettiva situazione del mercato. Dopo aver interpellato le associazioni dei proprietari immobiliari andrebbe prima chiarito a partire da quale prezzo al metro quadrato viene considerato interessante affittare, e poi bisognerebbe determinare il valore indicativo per stabilire il canone di locazione. Inoltre andrebbero verificati i motivi per cui numerosi proprietari preferiscono sobbarcarsi i costi di alloggi sfitti e di conseguenza improduttivi. Si potrebbe considerare una modifica della legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare, che prevede un aumento dell'IMI per i proprietari di alloggi sfitti, come per esempio l'introduzione di aliquote scaglionate a seconda della durata del periodo di non utilizzo oppure per i casi in cui il proprietario si rifiuti di stipulare un contratto con l'Ipes – anche se ciò dovrebbe restare l'ultima ratio. Idealmente le garanzie dell'Ipes in quanto affittuario dovrebbero bastare a rendere nuovamente interessante l'affitto di questi immobili. È dal 2012 che l'Ipes non si avvale più di questa possibilità. Chi dà in affitto ha il vantaggio dell'introito sicuro senza rischio di mancati pagamenti (anche se la somma è leggermente inferiore ai valori di mercato) e inoltre la mano pubblica garantisce l'integrità dell'immobile locato.

Ciò premesso,

**il Consiglio della Provincia  
autonoma di Bolzano  
impegna la Giunta provinciale**

1. a reintrodurre l'obbligo per i proprietari di alloggi sfitti di dichiararli al Comune (come era previsto nella legge provinciale n. 14/1985), al quale vanno aggiunti un termine ultimo per la dichiarazione e l'introduzione di sanzioni in caso di violazione dei termini di legge; va inoltre introdotto l'obbligo per i Comuni di procedere al censimento digitale dello sfitto incrociando i dati catastali con quelli anagrafici;
2. a trovare una soluzione per incoraggiare i proprietari di immobili tenuti vuoti ad affittarli nei termini di cui sopra: proposta di locazione a un

Einleitung genannten Bedingungen: Mietvorschlag zu einem angemessenen, festzulegenden Mietzins, Sicheres Vermieten durch öffentliche Garantie des Mietzinses, Eintreibung des vom Mieter entrichteten sozialen Mietzinses sowie Übernahme der Differenz zwischen letzterem und dem mit den Eigentümern vereinbarten Mietzins zulasten des Landeshaushaltes;

3. über das WOBI und die für den Wohnbau zuständige Landesabteilung dafür zu sorgen, dass der organisatorische und technische Rahmen für die Umsetzung des Vorschlages gemäß Punkt 2 festgelegt wird.

gez. Landtagsabgeordnete  
Paul Köllensperger  
Peter Faistnauer  
Alex Ploner  
Dr. Franz Ploner  
Maria Elisabeth Rieder  
Josef Unterholzner

canone da stabilire, ma comunque adeguato; affitto sicuro in virtù della garanzia pubblica; riscossione dall'inquilino del canone sociale da parte della Provincia, che si fa carico della differenza tra i due canoni, con fondi attinti dal bilancio provinciale;

3. a definire la cornice organizzativa e tecnica, con il supporto dell'Ipes e della ripartizione provinciale edilizia abitativa, per provvedere all'attuazione della proposta di cui al precedente punto 2.

f.to consiglieri provinciali  
Paul Köllensperger  
Peter Faistnauer  
Alex Ploner  
dott. Franz Ploner  
Maria Elisabeth Rieder  
Josef Unterholzner