



An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Bozen

Alla presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

TAGESORDNUNG NR. 3

zum Landesgesetzentwurf Nr. 103/21

Nicht fertiggestellte Bauten

Der Immobilien- und Mietmarkt in Südtirol leidet seit langem unter enorm hohen Kosten, insbesondere wenn man diese mit dem Durchschnittseinkommen der Bürger und Bürgerinnen vergleicht. Dieses Problem, das auf die Knappheit an Bauland zurückzuführen ist, wird durch einen anhaltend hohen Anteil an unbenutzten Wohnungen zusätzlich verschärft. Aus diesem Grund braucht es dringend Lösungen zum Abbau des Leerstands und zur Rückführung ungenutzter Immobilien auf den Markt, um den hohen Wohnkosten und auch dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Mit dem Gesetzentwurf Nr. 103 versucht man das Problem zu lösen, indem eine Steuererhöhung vorgeschlagen wird, ohne jedoch die Ursachen des Leerstands zu hinterfragen. Dies hat zur Folge, dass diejenigen bestraft werden, die aus verschiedenen Gründen eine Wohnung leer stehen lassen, während die echten Spekulanten, die ganze Wohnhäuser unbewohnt lassen und auf den günstigsten Zeitpunkt für den Verkauf warten, davon gar nicht getroffen werden, was – insbesondere in Bozen – zum Anstieg der Wohnungspreise beiträgt. Dieses Gesetz birgt also die Gefahr, den Familien das Geld aus der Tasche zu ziehen, während die Spekulanten davon unberührt bleiben, da man mit der GIS scheinbar **nicht fertiggestellte Bauten** nicht besteuern kann.

Neu errichtete Gebäude werden nämlich erst ab dem Tag der Meldung über den Abschluss der Arbeiten oder ab der Einreichung des Antrags auf Eintragung in das Gebäudekataster besteuert und nicht vorher. Mit anderen Worten: Für nicht fertig-

ORDINE DEL GIORNO N. 3

al disegno di legge provinciale n. 103/21

Palazzi non finiti

Il mercato immobiliare e delle locazioni in Alto Adige soffre da molto tempo per i suoi costi esorbitanti, in particolare se rapportati al reddito medio dei cittadini. La situazione, dovuta alla scarsità del suolo edificabile, è ulteriormente aggravata da una quota persistente di appartamenti sfitti. Urgono quindi soluzioni per ridurre lo sfitto e rimettere sul mercato gli immobili inutilizzati, in modo da contrastare gli alti costi per l'alloggio e anche il consumo di territorio.

Il disegno di legge 103 cerca di porre rimedio al problema proponendo un aumento delle tasse, ma senza interrogarsi sulle cause dello sfitto. La conseguenza è che si finisce per penalizzare chi ha un appartamento sfitto, per i più svariati motivi, mentre non sfiora nemmeno i veri speculatori, che lasciano interi condomini vuoti in attesa del momento migliore per vendere, contribuendo così all'aumento dei prezzi delle abitazioni, soprattutto a Bolzano. Una legge quindi che rischia di togliere soldi dalle tasche delle famiglie, mentre gli speculatori veri non ne vengono sfiorati, perché lo strumento dell'Imi appare inadatto a penalizzare i **palazzi non finiti**.

I fabbricati di nuova costruzione sono soggetti all'imposta a partire dalla data di comunicazione di fine lavori oppure dalla data di presentazione della richiesta di iscrizione al catasto, non prima. In altre parole: i palazzi non finiti non pagano l'Imi. E così,

gestellte Bauten ist keine GIS fällig. Zudem sehen die Neuerungen des Gesetzentwurfs Nr. 103 vor, dass auch unbewohnbare oder unbenutzbare Wohnungen, die tatsächlich nicht verwendet werden, nicht als „zur Verfügung stehende Wohnungen“ gelten. Bei diesen Bauten wird die GIS also nur für die bebaubare Fläche bezahlt.

Der Grundsatz, die Steuer nicht auf im Bau befindliche Gebäude anzuwenden, ist richtig und entspricht einem Rechtsgrundsatz, der auch vom Kassationsgerichtshof bestätigt wurde. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Gemeinde, d.h. die mit der Steuerhoheit ausgestattete Körperschaft, trotzdem die Steuer einfordern kann, und zwar nicht für das im Bau befindliche Gebäude, sondern für die bebaubare Fläche, auf welcher die Immobilie errichtet wird. Es liegt auf der Hand, dass die Steuereinnahmen für die fertiggestellten oder im Bau befindlichen Wohnungen, die bewohnbar sind, geringer ausfallen werden als die Einnahmen, die mit der GIS eingehoben werden, zumal **der Wert der Steuerbemessungsgrundlage zum Zweck der Besteuerung erst mit der Nutzung der bebaubaren Fläche auf das errichtete Gebäude übertragen wird.**

Das Problem ist, dass die Bauspekulation, insbesondere in Bozen, zum Teil nicht fertiggestellte, unbewohnbare Gebäude betrifft, die jahrelang in diesem Zustand gehalten werden. Es ist richtig, ein Gebäude als unbewohnbar zu betrachten, wenn dessen Zustand sich im Laufe der Zeit derart verschlechtert hat, dass dieser nicht durch ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, sondern ausschließlich durch Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten und/oder durch eine Gebäuderenovierung verbessert werden kann. Dies sollte allerdings nicht für neu errichtete Gebäude gelten, die nur aus reiner Spekulation unvollendet bleiben. Aus den oben genannten Gründen ist das Gesetz über die Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) nicht geeignet, dieses Ziel zu erreichen; daher sollten andere Instrumente ermittelt werden, um der Spekulation Einhalt zu gebieten.

Das Raumordnungsgesetz bietet hierfür einen Ansatzpunkt. Das Landesgesetz Nr. 9 vom 10. Juli 2018 „Raum und Landschaft“ sieht nämlich unter Artikel 75 (Gültigkeitsdauer und Verfall der Genehmigungen) Folgendes vor:

Die Frist für den in der Baugenehmigung anzuge-

anche con le novità introdotte dal Ddl 103, le abitazioni inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate non sono considerate “Abitazioni tenute a disposizione”. Queste costruzioni pagano l’Imi solo sul terreno edificabile quindi.

Il principio di non applicare la tassa ad immobili in fase di costruzione è corretto e corrisponde ad un principio di legge affermato anche dalla Corte di Cassazione. Ciò non esclude però che il Comune, cioè l’ente impositore, possa pretendere il pagamento della tassa con riferimento non all’immobile in costruzione, ma all’area edificabile sulla quale si sta costruendo l’immobile. Si avrà evidentemente un minor gettito rispetto all’Imi incassabile sugli appartamenti abitabili realizzati o in fase di realizzazione, perché solo **quando l’area edificabile verrà utilizzata il valore della base imponibile ai fini dell’imposta si trasferisce alla costruzione realizzata.**

Il problema è che una parte della speculazione edilizia, soprattutto a Bolzano, è rappresentata da palazzi non finiti, non abitabili, tenuti in questo stato per anni. È corretto che un fabbricato sia considerato inagibile quando presenta un degrado sopravvenuto nel tempo, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ma non altrettanto si può affermare di immobili di nuova costruzione non ultimati per fini speculativi. Tuttavia, per i motivi esposti, la legge sull’imposta municipale immobiliare (Imi) non è adatta allo scopo e vanno individuati altri strumenti per fermare la speculazione.

Uno spunto lo offre la legge urbanistica. Infatti, la Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 “Territorio e paesaggio”, all’art. 75 (Efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi) stabilisce che:

Nel permesso di costruire il termine per l’inizio dei

benden Baubeginn darf nicht mehr als ein Jahr ab Erlangung der Genehmigung betragen; die Bauabschlussfrist, innerhalb welcher der Bau bezugsfertig sein muss, darf nicht mehr als drei Jahre ab Baubeginn betragen. Laufen diese Fristen erfolglos ab, verfällt die Baugenehmigung von Rechts wegen für den nicht ausgeführten Teil, außer es wird vor Fristablauf eine Fristverlängerung beantragt. Eine Fristverlängerung kann mit begründeter Maßnahme zugestanden werden, wenn besondere Umstände unabhängig vom Willen des Genehmigungsinhabers/der Genehmigungsinhaberin eingetreten sind, wenn der Bau besonders arbeitsintensiv ist oder besondere bautechnische Merkmale aufweist, wenn nach Baubeginn technische Schwierigkeiten bei der Ausführung aufgetreten sind.

Offensichtlich gelingt es jedoch einigen Personen, durch Fristverlängerungen und Projektänderungen den Abschluss der Arbeiten um Jahre hinauszuzögern.

Dies vorausgeschickt,

**verpflichtet
der Südtiroler Landtag
die Landesregierung,**

dem Landtag innerhalb von sechs Monaten ab dem heutigen Datum einen Gesetzesvorschlag vorzulegen mit dem Ziel, der Bauspekulation, die sich des Schlupflochs der nicht fertiggestellten Bauten bedient, einen Riegel vorzuschieben.

gez. Landtagsabgeordnete
Paul Köllensperger
Dr. Franz Ploner
Maria Elisabeth Rieder
Alex Ploner

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages
am 7.4.2022 eingegangen, Prot. Nr. 2241/ED/pp

lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può superare 3 anni dall'inizio dei lavori. Decorsi inutilmente tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del/della titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

Evidentemente però qualcuno, tra proroghe e varianti, riesce a ritardare il fine lavori per molti anni.

Ciò premesso,

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

a presentare al Consiglio, entro sei mesi dalla data odierna, una proposta di intervento normativo allo scopo di contrastare la speculazione edilizia con l'*escamotage* di non ultimare gli edifici.

f.to consiglieri provinciali
Paul Köllensperger
dott. Franz Ploner
Maria Elisabeth Rieder
Alex Ploner

Pervenuto alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 7/4/2022, n. prot. 2241/bb