



Bozen, 26.3.2018

An den Präsidenten
des Südtiroler Landtages
Bozen

Bolzano, 26/3/2018

Al presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 898/18

Sozialwohnungen, Rückgewinnung unvermieteter Wohnungen und Einschränkung des Bodenverbrauchs

Ein Blick auf die WOBI-Ranglisten macht deutlich, dass in Südtirol ein erheblicher Bedarf an Sozialwohnungen sowie Wohnungen zu reduzierten Mietzinsen besteht. Paradoxaerweise 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 leer stehende Wohnungen an die Gemeinde, war im Landesgesetz Nr. 14/1985 enthalten (Verzeichnis der leer stehenden Wohnungen), welches in der Zwischenzeit abgeschafft wurde. Eine genaue Erhebung der leer stehenden 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

MOZIONE

N. 898/18

Alloggi sociali, recupero dello sfitto e riduzione del consumo di territorio

Uno sguardo alle graduatorie IPES rende l'idea del notevole fabbisogno di alloggi sociali e abitazioni a canoni calmierati esistente in provincia. Sembra quasi un controsenso dover constatare, d'altro canto, come in Alto Adige vi sia un numero consistente di alloggi tenuti sfitti per i più svariati motivi (solo a Bolzano sarebbero circa 4 mila). Allo stesso tempo, desta preoccupazione il consumo di territorio in provincia e nel capoluogo, mentre l'IPES è costretta ad acquistare terreni e progettare e costruire nuovi immobili per soddisfare la domanda di alloggi sociali. L'insieme di questi tre fenomeni impone una riflessione, ed un'analisi per proporre delle soluzioni.

Purtroppo non disponiamo di dati attendibili sulle dimensioni effettive dello sfitto in Alto Adige. Uno strumento importante in questo senso – l'obbligo di dichiarare gli alloggi sfitti al Comune – era contenuto nella legge n. 14/1985 (Elenco delle unità immobiliari non occupate), legge nel frattempo abrogata. Una puntuale verifica del numero degli appartamenti sfitti rappresenta invece un preciso dovere dell'amministrazione pubblica, non solo per motivi di efficace gestione del territorio e delle politiche abitative, ma anche da un punto di vista della corretta gestione delle finanze pubbliche, dal momento che l'imposta municipale sugli immobili (Imi), introdotta con LP 3/2014 rappresenta un'importante fonte di entrate per i Comuni. Come noto,

dieselben 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. Im Gegensatz zu den privaten Mietern wären für die Eigentümer durch das WOBI pünktliche Zahlungen sowie die 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 aus der Sicht der öffentlichen Ordnung mit sich bringen würde.

l'aliquota è maggiorata per le abitazioni per le quali non risultino registrati contratti di locazione da almeno un anno e che non ricadano tra una delle agevolazioni previste, e quindi un mancato controllo sullo stato di occupazione delle stesse e di conseguenza una parziale o disattenta applicazione delle aliquote rappresenta un minor introito e potrebbe di conseguenza configurare un danno erariale.

Una volta chiarite le reali dimensioni del fenomeno, una proposta interessante per gestire in modo più razionale uno scenario che contemporaneamente presenta un alto numero di alloggi sfitti, un notevole fabbisogno di case popolari e la necessità di ridurre il consumo di territorio evitando nuove costruzioni, potrebbe essere quella di servirsi proprio dell'IPES per recuperare lo sfitto da destinare poi all'edilizia sociale. Ecco come: con una proposta di canone economicamente adeguata da definire, l'IPES inviterebbe i proprietari di alloggi sfitti ad affittarli. L'IPES poi subaffitterebbe ad una famiglia che ha diritto alla casa popolare, incamerando l'affitto calmierato versato dall'inquilino e integrandolo con una cifra pari alla differenza tra il canone sociale e il canone pattuito con i proprietari, a carico del bilancio pubblico. Al proprietario, l'IPES garantirebbe – a differenza di inquilini privati – garanzia di puntualità nei pagamenti e la restituzione dell'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato inizialmente consegnato.

Il vantaggio di interesse pubblico più evidente che si otterrebbe è quello di evitare di costruire nuovi condomini – quasi sempre su terreni da acquistare ex-novo a costi esorbitanti – e che implicano poi un conseguente, ulteriore consumo di territorio, un bene comune irriproducibile drammaticamente sempre più scarso; si otterrebbe inoltre il risultato di disporre di uno strumento flessibile, grazie al quale si eviterebbe di concentrare molte famiglie che hanno diritto a un alloggio popolare e quindi a volte anche problematiche da un punto di vista sociale, in un'unica zona, ma al contrario si andrebbero invece ad inserire a macchia di leopardo un po' ovunque nei centri urbani, con indubbi vantaggi da un punto di vista sociale e perfino dell'ordine pubblico.

Um einen treffsicheren Vorschlag zu erarbeiten, sollten fördernde bzw. abschreckende Maßnahmen überprüft werden. Was die Fördermaßnahmen anbelangt, könnte man durch eine Marktanalyse unter den Eigentümerverbänden klären, ab welchem Quadratmeterpreis das Vermieten einer Immobilie attraktiv wird und welche im Allgemeinen die Gründe dafür sind, dass viele lieber die Kosten einer leer stehenden und somit unproduktiven Immobilie auf sich nehmen. Bezüglich der abschreckenden Maßnahmen sollte man Gesetzesbestimmungen vorsehen, die Eigentümer unvermieteter Wohnungen benachteiligen, etwa gestaffelte Steuersätze je nach Dauer des Leerstands oder bei Weigerung des Eigentümers, einen Vertrag mit dem WOBI abzuschließen.

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 leer stehender Wohnungen anzuregen, diese zu vermieten, und zwar unter den in der Einleitung genannten Bedingungen: Mietvorschlag zu einem angemessenen, festzulegenden Mietzins, Eintreibung des vom Mieter entrichteten sozialen Mietzinses sowie Übernahme der Differenz zwischen letzterem und dem mit den Eigentümern vereinbarten Mietzins zulasten des Landeshaushaltes;
3. im Landesgesetz Nr. 3/2014 vorzusehen, dass die Gemeinden für unvermietete Wohnungen höhere GIS-Steuersätze anwenden können, gestaffelt je nach Anzahl der Jahre, in denen die Wohnung leer steht, bzw. bei Weigerung des Eigentümers, einen Vertrag mit dem WOBI

Per rendere più efficace la proposta, sarebbe opportuno lavorare sia sugli incentivi che sui disincentivi. Per lavorare efficacemente sui primi, un'indagine di mercato da svolgersi presso i membri delle associazioni dei proprietari di immobili potrebbe chiarire a quale prezzo al metro quadrato verrebbe considerato interessante affittare e più in generale quali sono le motivazioni che spingono molti a sobbarcarsi i costi di un appartamento lasciato vuoto e improduttivo. Tra i disincentivi invece, andrebbe introdotto nella normativa provinciale un meccanismo che vada progressivamente a penalizzare il proprietario che lascia sfittito, scaglionando le aliquote Imi con percentuali via via più alte legate al numero di anni in cui l'immobile è rimasto inutilizzato o al fatto di avere respinto una proposta di affitto da parte dell'IPES.

Ciò premesso,

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

1. a reintrodurre l'obbligo in capo ai proprietari di alloggi sfitti di dichiararli al Comune (come era previsto nella legge provinciale 14/1985), al quale va aggiunto un termine ultimativo e le relative sanzioni in caso di violazione dei termini di legge. Va inoltre introdotto l'obbligo per i Comuni di procedere alla determinazione dello sfitto attraverso sistemi informatici che incrocino i dati catastali con quelli anagrafici;
2. a implementare una soluzione per incentivare i proprietari di appartamenti tenuti vuoti ad affittarli all'IPES nei termini espressi in premessa: una proposta di locazione a un canone accettabile da definire, incamerando il canone sociale versato dall'inquilino e integrandolo con una cifra pari alla differenza tra lo stesso canone sociale e quello pattuito con i proprietari, a carico del bilancio pubblico;
3. ad inserire nella LP 3/2014 la possibilità, per i Comuni, di aumentare l'aliquota Imi per gli appartamenti sfitti scaglionando le aliquote Imi con percentuali via via più alte legate al numero di anni in cui l'immobile è rimasto inutilizzato o al fatto di avere respinto una proposta di affitto

abzuschließen;

4. 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. Landtagsabgeordneter
Paul Köllensperger

dell'IPES;

4. ad attivare l'IPES e la competente ripartizione edilizia abitativa per delineare la cornice organizzativa e tecnica per implementare la proposta indicata nella premessa e nel precedente punto 2.

f.to consigliere provinciale
Paul Köllensperger