



MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 116/22

Chronik einer „Schwerg Geburt“

Seit mindestens 10 Jahren, wenn nicht schon seit noch länger, gilt im Hinblick auf das Wohnen in Südtirol das Mantra: „Es braucht eine Wohnbaureform“. Von Seiten der Regierungsmehrheit lautet dieses Mantra leicht abgewandelt: „Nächstes Jahr kommt die Wohnbaureform“.

Die Gründe für diese Notwendigkeit liegen auf der Hand. Während genanntes Mantra heruntergebetet wird, steigen die Preise der Wohnungen in Südtirol ins Endlose. Mietwohnungen sind im Lande, vor allem in der Landeshauptstadt Bozen, kaum zu finden, und wenn ja, dann nur zu horrenden Preisen. Junge Menschen können es sich meist schlicht nicht leisten von zu Hause ausziehen. Wenn überhaupt, dann ist das meist nur in Form von Wohn- oder Lebensgemeinschaften möglich. Wer allein ist, muss einen Großteil des Lohnes für Miete oder Kreditrückzahlung im Falle eines Wohnungskaufs aufwenden.

Eine Zahl für alle: laut ASTAT muss eine Familie (vor der Energiepreissteigerung von 2022) 41% ihrer Ausgaben für das Wohnen kalkulieren. Im Wohnen liegt also ein wesentlicher Wohlfaktor (oder, anders gesagt, ein wesentlicher Verarmungsfaktor). Wohnen ist die soziale Frage schlechthin in unserem Wohlstandsland Südtirol.

Das alles hat dazu geführt, dass das eingangs genannte Mantra sämtliche Aussagen der jeweils zuständigen Landespolitiker:innen geprägt hat. Im Jahr 2022 sollte die Reform nun endlich kommen. Und sie ist gekommen. Sie ist einerseits ein Beispiel für nicht gelingende politische Prozesse. Zugleich ist das Ergebnis mager, die Auswirkungen werden minimal sein – ob positiv oder negativ, das wird sich erst noch zu zeigen haben.

RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 116/22

Cronaca di un “parto difficile”

Da almeno 10 anni, se non di più, con riferimento all’edilizia abitativa in Alto Adige si recita il mantra: “È necessaria una riforma dell’edilizia abitativa”. Da parte della maggioranza di Giunta questo mantra cambia leggermente: “L’anno prossimo si procederà alla riforma dell’edilizia abitativa”.

Le ragioni di questa necessità sono evidenti, ma mentre si continua a recitare questo mantra, i prezzi delle abitazioni in Alto Adige crescono all’infinito. Nella nostra provincia, e soprattutto nel suo capoluogo Bolzano, trovare degli alloggi in affitto è difficilissimo, e se ci si riesce, i prezzi sono esorbitanti. I giovani non possono permettersi di andare a vivere per conto proprio, e quando ci riescono lo fanno in comunità abitative e andando a convivere. Chi è solo deve spendere gran parte della propria retribuzione per il canone di affitto o per rimborsare il mutuo qualora abbia comprato casa.

Un dato su tutti: secondo l’ASTAT, il 41% delle uscite delle famiglie (prima dell’aumento dei prezzi dell’energia del 2022) viene assorbito dalla casa, che quindi rappresenta un importante fattore di benessere (o, in altre parole, un importante fattore di impoverimento). Nel nostro ricco Alto Adige la casa rappresenta la questione sociale per eccellenza.

Di conseguenza, il mantra citato in apertura caratterizza tutte le dichiarazioni dei rappresentanti politici e delle rappresentanti politiche competenti per questa materia nella nostra provincia. La riforma doveva finalmente essere presentata nel 2022. E così è stato. Si tratta da un lato di un esempio di processi politici non riusciti. Contemporaneamente, il risultato è scarso e gli effetti saranno minimi – e staremo a vedere se saranno positivi o negativi.

Die Reform: Ein politischer Pannestreifen

Ausgangspunkt der Reform ist das Landesgesetz Nr.13 von 1998 (Wohnbauförderungsgesetz). Ein Gesetzesmonster mit 151 Artikeln, das nur für Expert:innen wirklich erschließbar ist. In seiner Form und in seiner Wortwahl ist es heute klar überaltert. Außerdem hatte das (ebenfalls unter einem schlechten Stern geborene) Gesetz „Raum und Landschaft“ von 2018 einige Rahmenbedingungen geändert, was seinerseits zu Anpassungen nötigte.

Das Wohnbaugesetz von 1998 umfasste die gesamte Materie des **sozialen** Wohnbaus (also des WOBI, das Wohnungen an Bedürftige vermietet) und des **geförderten** Wohnbaus (also die Zuschussung für Private oder Genossenschaften, die Wohnungen bauen, kaufen oder sanieren). Das ist das Gerüst des Wohnbaus in Südtirol jenseits des freien Marktes, der sich natürlich in einer Wechselwirkung zum geförderten Markt entwickelt hat und dies auch weiterhin tun wird.

Die Reformierung der Materie führte in einem ersten Schritt dazu, die Materie des WOBI aus dem Gesetz zu nehmen und in einem eigenen LGE (104/21) zu bündeln. Mit dem WOBI-Gesetzesentwurf hat sich der zuständige Gesetzgebungsausschuss in mehreren Sitzungen befasst. Dabei musste dieser erst regelrecht darum kämpfen, sich fundiert damit auseinandersetzen zu können. Es gab Beschleunigungsversuche und Interventionen. Die Landesrätin wollte sogar mitbestimmen, wer im Gesetzgebungsausschuss anzuhören sei und versuchte gar, „oppositionelle Vertretungen“ in der Anhörung zu verhindern.

Unbeirrt gingen die Ausschussmitglieder ihren Weg, informierten sich auch in einer Studienreise nach Wien über andere Formen des öffentlichen Wohnbaus – Formen, die zu wesentlich günstigeren Mieten und zu mehr Sicherheit über dauerhaftes Wohnen für die Bürger:innen führen, als es in Südtirol der Fall ist. Im Juli 2022 wurde das Landesgesetz zum öffentlichen und sozialen Wohnbau (LG Nr. 5/22) schließlich vom Südtiroler Landtag verabschiedet.

Nach dem holprigen Beginn der Arbeiten im Ausschuss waren einige kleine Verbesserungen mög-

La riforma: una corsia d'emergenza politica.

Il punto di partenza della riforma è costituito dalla legge provinciale n. 13/1998 (Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata), una mostruosità legislativa composta da 151 articoli, comprensibile solo a esperti ed esperte e chiaramente superata, sia nella la forma, sia per quanto riguarda le formulazioni in essa contenute. Oltre a ciò, con la legge provinciale "Territorio e paesaggio" del 2018 (anch'essa nata sotto una cattiva stella) sono state modificate alcune condizioni quadro in materia di edilizia abitativa, cosa che a sua volta ha reso necessari degli adeguamenti.

La legge sull'edilizia abitativa del 1998 comprendeva l'intera materia dell'edilizia **sociale** (l'IPES, che affitta appartamenti alle persone bisognose) e dell'edilizia **agevolata** (i contributi destinati a privati o cooperative che costruiscono, acquistano o ristrutturano abitazioni). In Alto Adige è questa la struttura dell'edilizia abitativa al di là del libero mercato, e quest'ultimo naturalmente si è sviluppato intrecciandosi con il mercato sovvenzionato e così continuerà a fare.

In un primo momento, la riforma di questa materia ha comportato che le disposizioni sull'IPES siano state stralciate dalla legge e riunite in un disegno di legge a sé stante (d.l.p. n.104/21). La commissione legislativa competente ha trattato il disegno di legge sull'IPES in diverse sedute e inizialmente ha dovuto addirittura lottare per poter esaminare a fondo il provvedimento, in quanto vi sono stati tentativi di accelerare i tempi e ingerenze. L'assessora competente ha cercato addirittura di influenzare la scelta su chi dovesse essere ascoltato in commissione legislativa e ha persino cercato di impedire che all'audizione partecipassero le "rappresentanze dell'opposizione".

Con fermezza, i componenti della commissione hanno proseguito per la loro strada, informandosi anche in occasione di un viaggio di studio a Vienna sulle altre possibili forme di edilizia abitativa pubblica – forme che, diversamente da quanto accade in Alto Adige, si traducono in affitti molto più bassi e in maggiori garanzie di poter offrire alla popolazione soluzioni abitative stabili. Nel luglio 2022 il Consiglio provinciale ha approvato la legge sull'edilizia pubblica e sociale (l.p. n. 5/22).

Dopo uno stentato avvio dei lavori, in commissione è stato possibile apportare alcuni piccoli migliora-

lich gewesen. Die „Ursünde“ des Gesetzes, nämlich dass fast alle Regelungen zum WOBI allein von der Landesregierung beschlossen werden, blieb bestehen. Nur die wichtigsten Durchführungsverordnungen, vor allem jene zu den Kriterien der Zuweisung und zum Landesmietzins (!), werden künftig nach Anhörung der Sozialpartner erstellt werden. Der Landtag wird zumindest durch ein Gutachten des für den Wohnbau zuständigen Gesetzgebungsausschusses in die Erstellung der DfO eingebunden werden. Und eine Gewerkschaftsvertretung im WOBI-Verwaltungsrat konnte gesichert werden.

Die Grundprobleme des Gesetzes blieben aber bestehen, die da waren und sind:

- die fehlende Anbindung an das Gesetz „Raum und Landschaft“
- die genannte Delegierung fast aller wichtigen Regelungen an die Landesregierung
- die bislang fehlende Klarheit über den Landesmietzins
- den Zugang auch der Mittelschicht zu den WOBI-Wohnungen, von denen es bereits jetzt zu wenig gibt
- das „Enger-Stellen“ der Schraube durch Befristung der Mietverträge und Vorweisungszwang der Besitztokumentation für ausländische Antragsteller:innen (auch für jene, die an diese Dokumente nicht heran kommen).

Insgesamt wurden mit dem WOBI-Gesetz über 50 Artikel aus dem Wohnbaugesetz entnommen. Sie werden größtenteils durch Durchführungsverordnungen ersetzt.

Damit begann Teil 2 der Stolperstrecke zur Wohnbaureform.

Im Sommer 2022 wurde dem Landtag ein Omnibusgesetz mit 24 Artikeln übermittelt, die die unterschiedlichsten Bereiche betrafen. Der letzte dieser Artikel bestand aus sage und schreibe 53 Absätzen, die die Neuregelung des geförderten Wohnbaus in einem einzigen Artikel vorsah.

Ein nie gesehener Vorgang. Als Vertreter:innen der politischen Minderheit verweigerten wir die Behandlung im Gesetzgebungsausschuss.

Erstens weil es undenkbar war, sich in kürzester Zeit und angesichts der Notwendigkeiten von Aussprachen und Anhörungen auf das Thema vorzu-

menti, ma non è stato eliminato il vizio di fondo della legge, ovvero la previsione che quasi tutti i regolamenti sull'IPES vengono decisi dalla sola Giunta provinciale. Solamente i regolamenti di esecuzione più importanti, in particolare quelli sui criteri di assegnazione e sul canone provinciale di locazione (!), verranno predisposti dopo aver consultato le parti sociali. Il Consiglio provinciale verrà coinvolto nella stesura dei regolamenti di esecuzione mediante il previsto parere della commissione legislativa competente per l'edilizia abitativa. Si è inoltre potuta garantire una rappresentanza sindacale in seno al consiglio di amministrazione dell'IPES.

Non sono tuttavia stati eliminati i problemi di fondo della legge, che erano e sono:

- il mancato collegamento con la legge "Territorio e paesaggio"
- la menzionata delega alla Giunta provinciale per quanto riguarda pressoché tutti i più importanti regolamenti
- la mancata chiarezza sul canone provinciale di locazione
- l'accesso della classe media alle abitazioni dell'IPES, che già attualmente sono troppo poche
- il "giro di vite" dato con la limitazione temporale dei contratti di locazione e l'obbligo di presentare la documentazione comprovante le proprietà per i/le richiedenti stranieri/e (anche per coloro che non riescono a procurarsi tali documenti).

La legge sull'IPES ha soppresso più di 50 articoli della legge sull'edilizia abitativa, che vengono in gran parte sostituiti con regolamenti di esecuzione.

Con ciò è iniziata la seconda fase del percorso ad ostacoli della riforma dell'edilizia abitativa.

Nell'estate del 2022, è stato trasmesso al Consiglio provinciale un disegno di legge omnibus contenente 24 articoli riguardanti diversi settori. L'ultimo di questi articoli consisteva in ben 53 commi, con cui in un solo articolo si riformava l'edilizia abitativa agevolata.

Un modo di procedere mai visto prima. In qualità di rappresentanti della minoranza politica, ci siamo rifiutati di trattare il provvedimento in sede di commissione legislativa.

In primo luogo, perché era impensabile prepararsi ad affrontare questa tematica in tempi così brevi e

bereiten. Vor allem aber wäre es durch die Geschäftsordnung des Landtags praktisch unmöglich gewesen, den Artikel fachgerecht zu behandeln. Laut Geschäftsordnung des Landtages müssen nämlich die Änderungsanträge der Abgeordneten „nach Artikeln“ (nicht nach Absätzen) behandelt werden. Das hätte geheißen, dass man sämtliche Änderungsanträge in einer einzigen Wortmeldung innerhalb 15 Minuten hätte erläutern müssen. Wenn man sich vorstellte, 2 Änderungsanträge pro Absatz (dabei war ja jeder Absatz in Wirklichkeit ein Artikel) zu verfassen, dann hätte man 106 Anträge in 15 Minuten erläutern müssen.

Ein unvorstellbares Chaos. Es verwundert bis heute, dass das bei der Einreichung des Artikels nicht bedacht wurde – und es zeugt auch ein wenig von der Vergessenheit des Landtags in den Regierungsreihen.

Wie auch immer, nach Androhung, die Arbeiten im Ausschuss zu blockieren, wurde der LGE auf September vertagt.

Er wurde in einer informellen Anhörung im Landtag im August unter allgemeinem Desinteresse vorgestellt und nach einigen Auseinandersetzungen im Oktober im Gesetzgebungsausschuss behandelt. Der eine Artikel mit 53 Absätzen war nun in ein eigenes LGE mit 8 Artikeln gefasst worden, und die Einreichung war dem Abg. Renzler übertragen worden. Die etwas eigenartige Begründung lautete, dass der Weg über die Landesregierung „zu langwierig“ sei. Wir lassen dies unkommentiert.

Der LGE 116/22, der Gegenstand dieses Minderheitenberichtes ist, hat das Wichtigste versäumt, nämlich die überaus komplexe Materie zu ordnen, zu klären und zu reformieren – am sich gesteckten Ziel ist man also in weitem Bogen vorbeigefahren. Man hätte die Materie des geförderten Wohnbaus in ein eigenes, neues Gesetz gießen können – wie es auch in mehreren Vorstufen des Gesetzes sowohl dieser Regierung als auch der Vorgängerregierungen geplant gewesen war. Man hätte die Begriffe ordentlich, verständlich und zeitgemäß definieren können. Man hätte auch Hand anlegen können an der Gesamtarchitektur der Förderung. Das alles wurde aufgegeben. Auf meine Nachfrage zu dieser Selbstaufgabe hieß es im Ausschuss, dass man das Risiko von Anfechtungen seitens der römischen Regierung minimieren wollte, was durch die Beibehaltung des bestehenden Gesetzes besser garantiert sei.

a fronte delle discussioni e audizioni necessarie. Soprattutto, però, perché il regolamento interno del Consiglio provinciale avrebbe reso praticamente impossibile trattare adeguatamente l'articolo in questione. Infatti, il regolamento interno del Consiglio prevede che gli emendamenti dei consiglieri e delle consigliere vengano trattati “per articoli” (e non per commi), e questo avrebbe comportato che si sarebbero dovuti illustrare tutti gli emendamenti in un unico intervento di 15 minuti. Supponendo di presentare due emendamenti a ogni comma (laddove ogni comma costituiva in realtà un articolo), per l'illustrazione di 106 emendamenti si avrebbero avuti a disposizione 15 minuti.

Un caos incredibile. Sorprende ancora oggi che questo non sia stato considerato quando è stato presentato l'articolo – e ciò testimonia anche di come nei ranghi dell'esecutivo si tenda un po' a dimenticarsi del Consiglio provinciale.

In ogni caso, in seguito alle minacce di bloccare i lavori in commissione, la trattazione del disegno di legge è stata rinviata a settembre.

Nell'ambito di un'audizione informale in Consiglio provinciale ad agosto il provvedimento è stato presentato nel disinteresse generale e, dopo alcune controversie, è stato esaminato dalla commissione legislativa in ottobre. L'articolo unico con 53 commi costituiva ora un disegno di legge a sé stante con otto articoli, e la sua presentazione veniva affidata al cons. Renzler. La giustificazione alquanto singolare è stata che la procedura attraverso la Giunta provinciale sarebbe stata “troppo laboriosa”. Non commentiamo questo punto.

Il disegno di legge n. 116/22, oggetto di questa relazione di minoranza, ha disatteso la sua finalità più importante, ovvero quella di organizzare, rendere chiara e riformare una materia estremamente complessa – l'obiettivo che ci si era prefissati è stato quindi ampiamente mancato.

La questione dell'edilizia abitativa agevolata avrebbe potuto essere inserita in una nuova legge a sé stante, come era stato previsto nelle diverse fasi preliminari sia da parte di questa Giunta, sia di quelle precedenti. Sarebbe stato possibile definire una terminologia omogenea, comprensibile e al passo coi tempi. Si sarebbe anche potuto intervenire sull'architettura generale delle forme di sostegno. A tutto questo si è invece rinunciato. Alla mia richiesta di spiegazioni su questa rinuncia volontaria, in commissione è stato risposto che l'intento era quello di ridurre al minimo il rischio di impugnazioni da parte del Governo e che il mantenimento della

Aus welchem Grund auch immer, nun ist es so, dass der geförderte Wohnbau weiterhin mit dem LG 13 von 1998 geregelt bleibt. Diesem sind wie beschrieben die WOBI-Artikel ausgeklammert. Der LGE 116 legt nur in kleinen Teilen Hand an und berührt nur Randbereiche. Die wesentlichste Neuerung war im LGE, wie er vorgelegt wurde, nicht einmal enthalten. Dazu komme ich noch.

Bevor ich inhaltlich auf den LGE eingehe, möchte ich noch das blamable Finale dieses von A-Z verunglückten Gesetzgebungsprozesses beschreiben. Denn als nach mehreren Sitzungen, die zum Teil auch mehrmals für Besprechungen der Mehrheit unterbrochen werden mussten, schließlich die Behandlung des Art. 7 (Finanzbestimmung) anstand, passierte wiederum Nie Gesehenes: Die Finanzabteilung bzw. der Landesrat für Finanzen beanstandete in einem Schreiben den Gesetzestext:

„Es muss festgestellt werden, dass unter Anderem noch etliche Elemente fehlen:

- dem Gesetzentwurf wurde kein finanztechnischer Begleitbericht beigefügt. Somit kann die Angemessenheit der entsprechenden finanziellen Deckung nicht überprüft werden;
- eine Zuordnung der Mehrausgaben auf Artikelenebene ist nicht erfolgt;
- eine klare finanzielle Beschreibung des Garantiefonds ist nicht vorhanden;
- eine Anpassung der finanziellen Deckung an den zeitlichen Moment des Inkrafttretens ist zumindest laut der mit dem Ansuchen übermittelten Fassung des Gesetzentwurfes ebenfalls nicht erfolgt;
- einige neue Artikel/Absätze scheinen sehr wohl Mehrausgaben mit sich zu bringen, die Deckung des Gesetzes wurde nicht geändert:
 - der in Art. 1 eingefügte Absatz 01, betreffend die Beiträge für den Erwerb von Flächen für den geförderten Wohnbau mittels Kaufvertrag gemäß Artikel 19 Absatz 3 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 in geltender Fassung;
 - der in Art. 6, eingefügte Absatz 03 mit dem die Mindestpunktezahlfür den Bau und Kauf auf 20 Punkte gesenkt und vereinheitlicht werden (Erweiterung der Anzahl der Beitragsempfänger);
 - Art. 6, Absatz 3-bis, mit dem die Prozente für die einmaligen Beiträge um bis zu 5 Prozentpunkte erhöht werden können.

legge esistente garantiva meglio questo obiettivo. Quale che sia il motivo, ora l'edilizia abitativa agevolata continuerà a essere disciplinata dalla legge provinciale n. 13/1998, dalla quale, come già indicato, sono stati eliminati gli articoli riguardanti l'IPES. Il disegno di legge n. 116/22 interviene solo su piccole parti e su settori marginali. Nel provvedimento, così com'è stato presentato, non è stata neanche inclusa l'innovazione più importante. Ci arriverò.

Prima di entrare nel merito del disegno di legge, vorrei descrivere l'imbarazzante finale di questo procedimento legislativo così incidentato. Quando, dopo diverse sedute – che hanno anche dovuto essere interrotte più volte per consentire delle riunioni della maggioranza – si è finalmente arrivati a trattare l'articolo 7 (disposizione finanziaria), è di nuovo successo un fatto inedito: la Ripartizione finanze, ovvero l'assessore provinciale alle Finanze, con una nota ha contestato il testo della legge:

“A tale proposito va rilevato che mancano ancora, tra l'altro, vari elementi:

- al disegno di legge non è stata allegata alcuna relazione accompagnatoria tecnico-finanziaria; pertanto, non è possibile verificare la congruità della relativa copertura finanziaria;
- le maggiori spese non sono state attribuite ai singoli articoli;
- manca una descrizione chiara, sotto il profilo finanziario, del fondo di garanzia;
- inoltre, non è stato effettuato un adeguamento della copertura finanziaria al momento dell'entrata in vigore, almeno stando al testo del disegno di legge allegato alla richiesta di parere;
- alcuni nuovi articoli/commi sembrano comportare maggiori spese, ma la copertura della legge non è stata modificata:
 - il comma 01 inserito all'articolo 1, relativo ai contributi per l'acquisto di aree per l'edilizia abitativa agevolata mediante contratto di compravendita ai sensi dell'articolo 19, comma 3, della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 e successive modifiche;
 - il comma 03 inserito all'art. 6, che riduce il punteggio minimo richiesto per la costruzione e l'acquisto uniformandolo a 20 punti (estensione del numero di beneficiari);
 - il comma 3-bis dell'art. 6, che consente di aumentare le percentuali dei contributi a fondo perduto fino a 5 punti percentuali.

Aus diesen Gründen kann im Moment noch kein Gutachten erteilt werden.“

Der Finanzlandesrat lehnte es ab, ein Gutachten zu erteilen - eine, sagen wir, ungewohnte Vorgangsweise, wird doch im Normalfall im Vorfeld um eine Einigung gerungen. Fanden die Auseinandersetzungen bisher außerhalb des Gesetzgebungsausschusses statt, so waren diesmal die Ausschussmitglieder Zeug:innen großer Peinlichkeit. Es gibt nur zwei Erklärungen für diesen Vorfall: Entweder das Wohnbauressort hat tatsächlich ein völlig mangelhaftes Gesetz auf den Weg gebracht. Oder das LH-Ressort verweigert die Finanzierung der Vorhaben auf diese Weise, die die Wohnbaulandesrätin offen blamiert. Der wahre Hintergrund bleibe hier dahingestellt.

Interessanterweise gab es im Anschluss an diesen Eklat einen, sagen wir in diesem Fall, unkonventionellen „Ausweg“. Der Abg. Renzler, Erstunterzeichner des LGE tat das, wovon alle Einbringer:innen von Gesetzesvorhaben nur träumen können – er bedient sich in der von ihm daraufhin vorgelegten Finanzbestimmung großzügig aus dem Sammelfonds für neue Gesetzesvorhaben: im Ausmaß von 3,5 Millionen für 2023 und 7,8 Mio. für 2024. Ja, wenn das immer so einfach ist, wäre man geneigt zu sagen.

Der entsprechende Artikel wurde mit 4:3 Stimmen im Ausschuss angenommen. Es wirkte, als ob man ein einstürzendes Haus mit Klebestreifen zusammenhalten wollte.

Angesichts dieses wirklich verunfallten Prozesses wirkten die Ausschussmitglieder und auch die begleitenden Beamt:innen am Ende der Arbeiten sichtlich gerädert. Man sprach von „Qualen“, von durchlittenen Stunden, ja von einer „Schwergeweburt“.

Diese Bilder beschreiben gut, wie die Arbeit am LGE 116 erlebt wurde. In diesen Beschreibungen liegt auch der Grund, warum die Unterzeichnende beschlossen hat, den Prozess in einem Minderheitenbericht für die Außen- und Nachwelt aufzuzeichnen.

Denn in den beschriebenen Phasen, Abläufen und Auseinandersetzungen spiegelt sich sehr prägnant die Stimmung der XVI. Legislaturperiode des Südtiroler Landtags, insbesondere in ihrer Endphase. Die Bruchlinien sind aufgeworfen und treten nunmehr offen zutage.

Während sich die Minderheit zunehmend solida-

Per questi motivi, al momento non è possibile rilasciare un parere.”

L'assessore alle finanze si è rifiutato di rilasciare un parere – una procedura alquanto inusuale, visto che di solito si raggiunge un accordo in anticipo. Mentre in passato le controversie venivano risolte al di fuori della commissione legislativa, questa volta i/le componenti della commissione hanno assistito a una situazione molto imbarazzante. Ci sono solo due spiegazioni per quanto accaduto: o il dipartimento per l'edilizia abitativa ha redatto una legge del tutto lacunosa, oppure il dipartimento del presidente della Provincia si rifiuta in questo modo di finanziare i progetti, mettendo così in notevole imbarazzo l'assessora all'edilizia abitativa. Quale sia il vero motivo, non è dato saperlo.

È interessante notare che dopo questo colpo di scena si è trovata una “via d'uscita” quantomeno inconsueta. Il cons. Renzler, primo firmatario del disegno di legge, ha fatto ciò che tutti i presentatori e le presentatrici di disegni di legge sognano di fare: nella disposizione finanziaria che ha poi presentato, ha generosamente attinto dal fondo globale per i nuovi provvedimenti legislativi, per un importo di 3,5 milioni per il 2023 e 7,8 milioni per il 2024. Magari fosse sempre così semplice, viene da dire.

Il relativo articolo è stato poi approvato dalla commissione con 4 voti favorevoli e 3 contrari. Sembra che si cercasse di tenere insieme col nastro adesivo una casa che stava crollando.

Dopo questo percorso davvero accidentato, i/le componenti della commissione, così come i funzionari e le funzionarie che li assistevano, sono arrivati alla fine dei lavori visibilmente esausti. Si è parlato di “supplizio”, di ore sofferte, persino di un “parto difficile”.

Queste metafore descrivono bene il modo in cui è stata vissuta la trattazione del disegno di legge n. 116. Proprio queste descrizioni sono il motivo per cui la sottoscritta ha deciso di documentare quanto accaduto in una relazione di minoranza, a beneficio del mondo esterno e dei posteri.

Infatti le fasi, i processi e le controversie descritte sono emblematiche del clima della XVI legislatura del Consiglio provinciale, in particolare della sua fase conclusiva. Si sono create delle spaccature che ora stanno venendo alla luce.

Mentre le forze di minoranza si mostrano sempre più solidali e collaborano tra loro, la lealtà all'interno

risiert und zusammenarbeitet, scheint die Loyalität innerhalb der Mehrheit gebrochen. Man hat keine Hemmung, sich gegenseitig zu behindern und zu blamieren. Die Dinge scheinen oft nicht abgesprochen und meistens auch nicht ausgehandelt. Für die Themen, die einer guten Verwaltung und einer fundierten Weiterentwicklung harren würden, ist das eine sehr schlechte Voraussetzung. Dass sich ein Land inmitten derartiger Krisen ein derartiges politisches Missmanagement leistet, ist fahrlässig.

Und was wurde letztlich „geboren“?

Der LGE 116 ist keineswegs eine Vereinfachung oder Neuausrichtung der gesamten Materie.

Er beinhaltet zunächst einige kleine Anpassungen an das neue Raumordnungsgesetz.

Eine bürokratische Erleichterung stellt sicher die neue Auflösung der Sozialbindung dar. Sie ist, daran sei in diesem Zusammenhang erinnert, seit 2016 auf 10 Jahre begrenzt, was nicht im Sinne des Gemeinwohls sein kann. Eine Förderung, die unter gewissen Bedingungen erfolgt, geht nach nur zehn Jahren in das Eigentum der Besitzerin oder des Besitzers über, die Wohnung kann in der Folge bedingungslos verkauft werden. Wir finden das nicht richtig. Dass aber die Löschung der Bindung, bisher eine langwierige und auch für die Verwaltung aufwändige Operation, künftig rein über einen Antrag an das Grundbuchamt erfolgen soll, ist zu befürworten.

Ebenso kann die Aufnahme von innovativen Wohnmodellen wie generationenübergreifendes Wohnen oder Co-Housing sowie die Aufmerksamkeit auf Menschen mit Beeinträchtigung für die Wohnbauförderung gutgeheißen werden.

Unterstützenswert ist ebenfalls die „zwangsweise“ Ausweisung von Bauland für den geförderten Wohnbau, wie in Art. 6 gefordert. Bei Untätigkeit der Gemeinde kann künftig von Amts wegen von der Landesregierung Bauland für den geförderten Wohnbau ausgewiesen werden. Vom Rat der Gemeinden kam scharfer Gegenwind. Es werde hier die Autonomie der Gemeinden verletzt, so das Gutachten des Rates. Indessen ist diese Maßnahme sehr wichtig, angesichts der dramatischen Lage des zugänglichen Wohnens in Südtirol bietet sich hier Handlungsspielraum.

della maggioranza sembra essersi spezzata. Non c'è alcuna inibizione a ostacolarsi e a mettersi in imbarazzo a vicenda. Spesso le cose non sembrano essere state concordate a priori e, nella maggior parte dei casi, nemmeno negoziate. Si tratta di presupposti pessimi in vista di tutte le questioni che necessitano urgentemente di essere gestite e portate avanti in modo corretto ed efficace. È irresponsabile che una Provincia si lasci andare a una tale cattiva gestione politica proprio nel bel mezzo di una crisi come quella che stiamo vivendo.

E che cosa è stato “partorito” alla fine?

Il disegno di legge provinciale n. 116 non porta in alcun modo a una semplificazione o a un riassetto della materia nel suo complesso.

Anzitutto prevede alcuni adeguamenti minimi alla nuova legge su territorio e paesaggio.

Sicuramente la nuova cancellazione del vincolo sociale rappresenta uno sgravio burocratico. Va ricordato, in questo contesto, che dal 2016 tale vincolo è limitato a 10 anni, il che non può essere nell'interesse del bene comune. Un'agevolazione, concessa a determinate condizioni, diventa di proprietà del beneficiario o della beneficiaria dopo soli dieci anni, dopodiché l'abitazione può essere venduta senza alcun vincolo. Secondo noi questo non è giusto. Tuttavia, è da valutare positivamente il fatto che la cancellazione del vincolo, che finora era un'operazione lunga e anche onerosa per l'amministrazione, in futuro possa essere effettuata tramite una semplice domanda all'ufficio del catasto.

Altri aspetti positivi per l'edilizia abitativa agevolata sono l'inclusione nel disegno di legge di modelli innovativi come le soluzioni abitative multigenerazionali o il co-housing, così come l'attenzione alle persone con disabilità.

Anche la destinazione “coatta” delle aree edificabili all'edilizia agevolata, come prevista dall'articolo 6, merita di essere sostenuta. In caso di inerzia del Comune, in futuro la Giunta provinciale potrà destinare d'ufficio le aree edificabili all'edilizia abitativa agevolata. Il Consiglio dei Comuni si è opposto fermamente a questa norma, affermando nel suo parere che essa violerebbe l'autonomia dei Comuni. In realtà si tratta di una disposizione molto importante, che crea margini di manovra per far fronte alla drammatica situazione nel settore degli alloggi a prezzi accessibili in provincia di Bolzano.

Völlig die Zielrichtung verfehlt wird indessen mit der geplanten Einrichtung eines – seit Langem geforderten – Garantiefonds für Vermieter:innen.

Der vom LGE vorgeschlagene Fonds soll von den Vermieter:innen selbst eingerichtet werden, mit dem Ziel eventuelle Zahlungsausfälle von säumigen Mieter:innen rückzuerstatten. Die Landesregierung unterstützt die Einrichtung und Führung des Fonds mit öffentlichen Mitteln. Dieser Fonds ist rein auf die Vermieter:innen fokussiert, die Mieter:innen sind aus dem Blickfeld.

Dabei wäre es ein weit besserer Ansatz, den Mieter:innen, die unverschuldet zahlungsunfähig werden, unter die Arme zu greifen. Ein entsprechender Änderungsantrag der grünen Fraktion wurde abgelehnt.

Interessant ist, dass im Nachfeld der Sitzung im Gesetzgebungsausschuss sowohl die Mieter- als auch die Vermietersvertretungen darauf hingewiesen haben, dass die Einbindung der Mieter:innen in den Fonds (wie auch auf staatlicher Ebene vorgesehen) weit sinnvoller wäre. Es wird zu sehen sein, ob diese Anregungen in der Debatte im Landtagsplenum aufgenommen werden. Es wäre wünschenswert.

An der „Lex Anti-Vallazza“ arbeitete sich die Mehrheit intern auch im Laufe der Sitzung ab, nicht ohne Konflikte. Auch der Rat der Gemeinden erhob seine Stimme zur Sache. In der ursprünglichen Version war vorgesehen, dass die Zuweisung eines geförderten Baugrundes „an die vorigen Eigentümer der enteigneten Flächen oder deren Verwandte und Verschwägerte“ nicht mehr zulässig sein sollte.

Damit wollte man weitere Fälle des Ausreizens der Regelung verhindern. Der Präsident des Rates der Gemeinden gab vehement zu bedenken, dass mit diesem Vorschlag ganze Weiler „aussterben“ würden.

Der Ausweg aus dem Dilemma wurde nach längeren „Beratungen“ von den Abg. Locher und Bacher vorgelegt. Sie schlagen vor, dass die Zuweisung von enteigneten Baugründen an die vorigen Besitzer:innen bzw. deren Verwandte zulässig ist, allerdings ohne dass ein Beitrag ausgezahlt wird (was an und für sich logisch sein müsste). Dies immer dann (und nur dann), wenn die Aufteilung 60:40 (60 % des Grundes vorbehalten für den geförderten Wohnbau) und wenn der vormalige Eigentümer

La prevista creazione di un fondo di garanzia a tutela dei locatori e delle locatrici, peraltro richiesta da tempo, va invece totalmente nella direzione sbagliata.

Il disegno di legge prevede che il fondo debba essere costituito dalle locatrici e dai locatori stessi, con l'obiettivo di rimborsare loro il mancato pagamento del canone da parte degli inquilini o delle inquiline inadempienti. La Giunta provinciale sostiene con finanziamenti pubblici l'istituzione e la gestione del fondo. Questo fondo è rivolto esclusivamente a chi cede un alloggio in locazione, mentre non tiene minimamente conto di chi abita in affitto.

Un approccio di gran lunga migliore sarebbe quello di aiutare i locatori e le locatarie che finiscono in mora senza colpa. Tuttavia, un emendamento in tal senso, presentato dal Gruppo Verde, è stato respinto.

È interessante notare che all'indomani della seduta della commissione legislativa, sia le rappresentanze dell'inquilinato che quelle dei locatori e delle locatrici hanno sottolineato che sarebbe molto più sensato coinvolgere nel fondo anche i locatori e le locatarie (come previsto peraltro a livello statale). Resta da vedere se questi suggerimenti verranno accolti nel corso del dibattito in Aula, come sarebbe auspicabile.

La „lex anti-Vallazza“ ha dato del filo da torcere all'interno della maggioranza anche in corso di seduta, e non sono mancati i conflitti. Anche il Consiglio dei Comuni ha fatto sentire la sua voce in merito. Il testo originale prevedeva che non fosse più consentita l'assegnazione di un terreno edificabile agevolato „ai precedenti proprietari delle aree espropriate o ai loro parenti e affini di primo e secondo grado“.

Ciò al fine di prevenire ulteriori abusi della normativa. Il presidente del Consiglio dei Comuni ha affermato con veemenza che questa proposta avrebbe portato „all'estinzione“ di intere frazioni.

Alla fine, dopo lunghe consultazioni, sono stati il cons. Locher e la cons. Bacher a trovare una via d'uscita da questo dilemma. La loro proposta prevede che l'assegnazione di aree edificabili espropriate ai precedenti proprietari/alle precedenti proprietarie o ai/alle loro parenti sia consentita, ma senza il pagamento di un contributo (il che dovrebbe essere logico di per sé). Ciò alla sola condizione che il 60 per cento dell'area sia riservato all'edilizia abitativa agevolata e purché risulti che con il 40 per cento dell'area sarebbe stato possi-

auf 40% der Fläche eine Wohnung von 495 Kubikmetern hätte errichten können.

Dieser Vermittlungsvorschlag erhielt im Ausschuss nur die 4 Stimmen der Mehrheit. Die Minderheitsvertreter:innen stimmten für den ursprünglichen Vorschlag, der dieser Praxis grundsätzlich ein Ende bereitet hätte.

Schließlich ist noch auf den vielleicht bedeutsamsten Teil der Wohnbaureform zu kommen. Er war im vorgelegten Text gar nicht vorhanden, sondern entstand erst aus der Debatte im Ausschuss. Auslöser war ein Änderungsantrag der Freiheitlichen Fraktion mit dem Vorschlag, die Mindestpunktezahls zum Zugang zur Wohnbauförderung von derzeit 23 Punkten auf 20 Punkte zu senken.

Dieser Vorschlag griff eine alte (mindestens 9 Jahre, wie Abg. Renzler bei seiner Stimmabgabeerklärung sagte) Forderung auch der Arbeitnehmerinnen-Vertretungen auf, da das Erreichen der 23 Punkte für viele, junge Ansuchende, aber nicht nur, eine zu hohe Hürde darstellt. Bisher war es nie möglich gewesen, diese Punktezahls zu senken.

Der Druck muss groß gewesen sein. Denn im Zuge der Debatte im Ausschuss war es nun möglich, die Punktezahls herabzusetzen. Nicht, indem der Änderungsantrag der Freiheitlichen angenommen wurde, das nicht. Aber indem derselbe Grundsatz in einen Antrag an anderer Stelle ins Gesetz geschrieben wurde. Vom Abg. Locher natürlich. Auch diese „Spielchen“ sind Teil der Orientierungslosigkeit, die wohl auf der Angst vor Machtverlust gründen. Kein Moment der Größe.

Insgesamt ist die Überarbeitung der Materie des geförderten Wohnbaus nicht gelungen. Die Wohnbaureform in Südtirol bleibt auch nach diesem Gesetz eine lange Ankündigungsgeschichte ohne Lösung. Auch künftig werden sich die Bürger:innen Südtirols, die auf einen Beitrag zum Wohnen hoffen, durch ein weitgehend unlesbares Gesetz mit über 150 Artikeln quälen müssen. Es wird einige Erleichterungen geben, vor allem was die Aufhebung der Sozialbindung betrifft. Die Wohnbauförderung wird zugänglicher werden. Wie die Finanzierung hierfür (wenn mehr Menschen Zugang zur Förderung haben, braucht es auch mehr Geld) gesichert wird, ist bis dato unklar.

Aus dem großen Dilemma des Wohnens in Südtirol (zusammenfassbar wie folgt: „Das Kaufen ist zu

bile, per il precedente proprietario, realizzare un alloggio di almeno 495 metri cubi.

In commissione questa proposta di mediazione ha ottenuto solo i 4 voti della maggioranza. I/Le rappresentanti della minoranza hanno votato a favore della proposta originaria, che avrebbe sostanzialmente posto fine a questa prassi.

Infine, va menzionata la parte forse più significativa della riforma dell'edilizia abitativa. Essa non era nemmeno prevista nel testo presentato in commissione, ma è emersa soltanto nel corso del dibattito. Il tutto è stato innescato da un emendamento dei Freiheitlichen che proponeva di ridurre il punteggio minimo per l'accesso alle agevolazioni per l'edilizia abitativa dagli attuali 23 punti a 20 punti.

Questa proposta riprendeva una vecchia richiesta dei rappresentanti degli Arbeitnehmer (vecchia almeno 9 anni, come ha osservato il cons. Renzler nella sua dichiarazione di voto), motivata dal fatto che il raggiungimento dei 23 punti sarebbe un ostacolo troppo alto per molti e molte giovani richiedenti, ma non solo. Finora non era mai stato possibile abbassare questo punteggio.

Evidentemente dev'esserci stata una forte pressione. Infatti, nel corso del dibattito in commissione si è improvvisamente riusciti a abbassare il punteggio. Non approvando l'emendamento dei Freiheitlichen, beninteso, bensì inserendo lo stesso principio in un emendamento a un'altra disposizione del disegno di legge. Emendamento presentato, naturalmente, dal cons. Locher. Anche questi "giochetti" fanno parte del disorientamento che probabilmente nasce dalla paura di perdere il potere. Non è stato uno spettacolo edificante.

Così, nel complesso, la riforma dell'edilizia abitativa agevolata non è stata portata a buon fine. Anche dopo questa legge, la riforma dell'edilizia abitativa in provincia di Bolzano rimane una lunga storia di annunci senza esito. Anche in futuro i cittadini e le cittadine della nostra provincia che sperano in un contributo per comprare casa dovranno districarsi fra gli oltre 150 articoli di questa legge, in gran parte illeggibile. Ci saranno alcune semplificazioni, soprattutto per quanto riguarda la cancellazione del vincolo sociale. Le agevolazioni per l'edilizia abitativa saranno più facilmente accessibili. Non è chiaro a tutt'oggi come verrà finanziato tutto ciò (se aumenta il numero di persone che hanno accesso alle agevolazioni, occorrono più fondi).

Insomma, nemmeno questa legge risolve il grande dilemma della casa in provincia di Bolzano (che si

teuer, das Mieten unmöglich“) führt auch dieses Gesetz nicht heraus. Wenn heutzutage die (geförderte) Wohnung in einem Reihenhaus in einer mittleren Gemeinde 600.000 Euro kostet, dann ist ziemlich viel schiefgelaufen. Und daran wird sich nicht so schnell etwas ändern.

può riassumere nel motto: “comprare costa troppo, affittare è impossibile”). Se oggi un alloggio (agevolato) in una casa a schiera in un Comune di medie dimensioni costa 600.000 euro, allora sono andate storte parecchie cose. E questa situazione non è destinata a cambiare a breve.

gez. Landtagsabgeordnete
Brigitte Foppa

f.to consigliera provinciale
Brigitte Foppa