



**Bericht zum
Landesgesetzentwurf
Nr. 127/23**

**Garantiefonds für unverschuldete Rückstände
privater Mieterinnen und Mieter**

eingebraucht von den Landtagsabgeordneten Brigitte Foppa, Riccardo Dello Sbarba und Hanspeter Staffler.

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete!

Im Jahr 2022 wurde der Öffentliche und der Geförderte Wohnbau in Südtirol in einzelnen Teilen neu geordnet. Das Landesgesetz Nr. 13 von 1998 (Wohnbauförderungsgesetz) hatte noch 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) umfasst. 2022 wurden die beiden Teile getrennt. Nach der Reform beinhaltet das LG 5/2022 die gesetzlichen Normen zum Wohnbauinstitut, und das LG 15/2022 jene zum Geförderten Wohnbau. Während das LG 5 ein eigenständiges Gesetz, eben zum WOBI, ist, so beinhaltet das LG 15 nur Novellierungen des alten Wohnbaugesetzes 13/1998.

Eine Neuerung des LG 15 betrifft das Problem der Mieten, bzw. des Leerstandes. In Südtirol gibt es derzeit 239.000 Wohnungen, davon sind ca. 29.000 leerstehend (12 %). Es ist bekannt, dass in Südtirol viele freistehenden Wohnungen nicht vermietet werden, weil die Besitzer:innen fürchten, nicht zu ihrer Miete zu kommen. Seit einiger Zeit versucht man, dem Thema des Leerstands durch gezielte Erhöhungen der GIS beizukommen, bisher ohne größere Ergebnisse.

Daher griffen die Einbringer des LGE 116/22 (aus dem das LG 15 wurde) das Thema des Garantiefonds auf. Die Zielsetzung mochte sein, Woh-

**Relazione sul
disegno di legge provinciale
n. 127/23**

**Fondo di garanzia per morosità incolpevole da
parte di locatarie e locatari privati**

presentato dai consiglieri provinciali Brigitte Foppa, Riccardo Dello Sbarba e Hanspeter Staffler.

Gentili consigliere e consiglieri,

nel 2022 si è provveduto a un parziale riordino dell'edilizia abitativa pubblica e agevolata nella provincia autonoma di Bolzano. La legge provinciale n. 13 del 1998 (Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata) 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). Nel 2022 queste due materie sono state disciplinate separatamente. A partire da questa riforma, la legge provinciale n. 5/2022 reca la normativa relativa all'Istituto per l'edilizia sociale IPES, mentre la legge provinciale n. 5/2022 disciplina l'edilizia abitativa agevolata. Mentre la legge provinciale n. 5 è una legge a sé stante, che disciplina appunto l'IPES, la legge provinciale n. 15 contiene solo modifiche alla vecchia legge n. 13/1998 sull'edilizia abitativa agevolata.

Una delle novità introdotte con la legge provinciale n. 15 riguarda il problema delle locazioni ovvero degli alloggi sfitti. Attualmente in Alto Adige ci sono 239.000 abitazioni, circa 29.000 delle quali sono sfitte (12%). È noto che in provincia di Bolzano molti alloggi liberi non vengono affittati perché i proprietari e le proprietarie temono di non riuscire a riscuotere il canone di locazione. Da qualche tempo si sta cercando di ovviare al problema degli alloggi sfitti attraverso aumenti mirati dell'IMI, finora tuttavia senza grandi risultati.

Pertanto, i presentatori del disegno di legge provinciale n. 116/22 (che è poi diventato la legge provinciale n. 15) sono tornati ad affrontare la questione

nungsbesitzer:innen zuzusichern, dass sie im Falle von Mietsäumigkeit durch einen Fonds ausgleichende Zahlungen erhalten. Wohl wird dieser Garantiefonds seit Langem gefordert. Die Zielrichtung wurde jedoch verfehlt. Der vom LGE vorgesehene Fonds wird von den Vermieter:innen eingerichtet werden. Die Landesregierung unterstützt die Einrichtung und Führung des Fonds mit öffentlichen Mitteln. Dieser Fonds ist also rein auf die Vermieter:innen fokussiert, für die zu diesem Zweck einschlägige Versicherungsangebote zur Verfügung stehen.

Die Mieter:innen sind aus dem Blickfeld.

Ein weit besserer Ansatz wäre es, die Mieter:innen, die unverschuldet zahlungsunfähig werden, zu unterstützen. Entsprechende Änderungsanträge wurden bisher abgelehnt – auch nachdem sowohl die Mieter- als auch die Vermietersvertretungen darauf hingewiesen haben, dass die Einbindung der Mieter:innen in den Fonds (wie auch auf staatlicher Ebene vom Art. 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124 vorgesehen) weit sinnvoller wäre.

In der Landtagssitzung vom Jänner 2023 kam der Beschlussantrag 652/22 zur Behandlung, der wiederum den Garantiefonds aufgriff. Es wurde beschlossen, eine Arbeitsgruppe mit Beteiligung der zuständigen Ämter der Autonomen Provinz Bozen und der repräsentativsten Organisationen, die Mieter und Immobilieneigentümer in Südtirol vertreten, einzusetzen, um – in Absprache mit der Landesanwaltschaft – den Vorschlag zur Durchführungsverordnung laut Art. 4 des LG 15 aus dem Jahr 2022 zur Unterstützung der Wohnungsvermietung mit der Einrichtung des „Garantiefonds zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter“ einzuleiten und bewerten.

Dies ist zwar ein Fortschritt, jedoch bleibt der Garantiefonds eine reine Sache der Vermieter:innen, solange das Gesetz nicht abgeändert wird. Dem soll dieser LGE Abhilfe schaffen.

del fondo di garanzia. L'obiettivo dovrebbe essere quello di garantire ai proprietari e alle proprietarie di alloggi il pagamento di un indennizzo a carico di un fondo in caso di mancato pagamento del canone di locazione. Questo fondo di garanzia viene richiesto ormai da molto tempo. Tuttavia, l'obiettivo è stato mancato. Il fondo previsto dal disegno di legge provinciale verrà costituito dai locatori e dalle locatrici. La Giunta provinciale sostiene con finanziamenti pubblici l'istituzione e la gestione del fondo, che si rivolge quindi esclusivamente alle locatrici e ai locatori, per i quali sono disponibili a tale scopo adeguate offerte assicurative.

Invece non si tiene minimamente conto di chi abita in affitto.

Un approccio di gran lunga migliore sarebbe quello di sostenere i locatari e le locatarie che finiscono in mora senza colpa. Vari emendamenti in tal senso sono stati finora respinti, anche dopo che le rappresentanze degli inquilini e dei proprietari avevano fatto presente che sarebbe molto più sensato coinvolgere nel fondo i locatari e le locatarie (come previsto anche a livello statale dall'art. 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124).

Nella sessione di gennaio 2023 il Consiglio provinciale ha trattato la mozione n. 652/22, sempre relativa al fondo di garanzia. È stato deliberato di istituire un gruppo di lavoro che coinvolga i competenti uffici della Provincia autonoma di Bolzano e le organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia più rappresentative in Alto Adige, per implementare e valutare – di concerto con l'avvocatura provinciale – la proposta di un regolamento di esecuzione ai sensi dell'art. 4 della l.p. 15 del 2022 per il sostegno della casa in affitto con la costituzione di un "Fondo di garanzia a tutela dei locatori".

Si tratta pur sempre di un passo avanti, ma il fondo di garanzia è destinato a rimanere appannaggio dei locatori e delle locatrici finché la legge non verrà modificata. E questo è proprio ciò che si prefigge il presente disegno di legge.

In Artikel 1 wird demnach die Möglichkeit geschaffen, einen Garantiefonds für Mieter:innen und Vermieter:innen einzurichten, um die Deckung der Miete bei unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit zu gewährleisten. Artikel 2 sieht dafür jährlich 300.000 Euro vor. Diese Zahl liegt etwas unter den Schätzungen, die vor einigen Jahren durchgeführt worden waren, als man ein LGE in Ausarbeitung war, der genau die vorliegende Formulierung beinhaltet.

gez. Landtagsabgeordnete
Brigitte Foppa

L'articolo 1 prevede quindi la possibilità di istituire un fondo di garanzia per i locatari/le locatarie e i locatori/le locatrici, al fine di garantire la copertura del canone di locazione in caso di morosità incolpevole. A tale scopo l'articolo 2 prevede un finanziamento di 300.000 euro all'anno. Questo importo è leggermente inferiore alle stime fatte qualche anno fa in fase di stesura di un disegno di legge provinciale che prevedeva esattamente la stessa norma ora ripresa testualmente nel presente disegno di legge.

f.to consigliera provinciale
Brigitte Foppa