

ABITAZIONI

Abitare 2030

Lo studio di IPL di Friedl Brancalion e Lorenzo Vianini sulle prospettive delle politiche abitative altoatesine. Quasi due terzi delle famiglie sono proprietarie di casa.

Von ● [Tiziana Buono](#) 21.09.2017



“Il più grande problema è la sproporzione tra retribuzioni e prezzi delle case sia in proprietà sia in affitto. E' da 40 anni che va avanti questa situazione” – ha esordito **Toni Serafini**, vicepresidente di AFI – IPL (Arbeitsförderungsinstitut – Istituto Promozione Lavoratori) alla conferenza stampa “Abitare 2030. Nuove prospettive per le politiche abitative dell’Alto Adige”.

“Solo il 5% del territorio dell’Alto Adige è edificabile, che quindi deve essere usato con parsimonia” – ha aggiunto Serafini che ha ricordato come l’Ipes dispone di circa 13.000 alloggi in Alto Adige, di cui 6.500 a Bolzano.

All’incontro, organizzato da AFI-IPL, tenutosi oggi (21 settembre) a Bolzano presso palazzo Widmann, è stato presentato lo studio di Friedl Brancalion e Lorenzo Vianini sul tema “casa”, esito di otto mesi di lavoro da febbraio di quest’anno.

Su tale studio Serafini ha detto: “E’ il punto di partenza per una riflessione sui cambiamenti sociali e per la realizzazione di politiche urbanistiche e di edilizia agevolata finalizzate ad una società più equa”.

Ha preso la parola il direttore di AFI – IPL **Stefan Perini** che ha illustrato le tendenze in atto, quali l’invecchiamento della popolazione, l’aumento delle aspettative di vita, una maggiore occupazione lavorativa delle donne, una maggiore frammentazione delle famiglie, una crescente immigrazione dagli anni ’90 in poi, la mobilità dei lavoratori pendolari: “Tutti questi fattori incidono sulle politiche relative alle abitazioni, che nel tempo sono sempre più piccole”.



Stefan Perini, Direttore di AFI - IPL. Fonte foto: AFI-IPL

Perini ha messo anche in luce il fatto che oltre il 95% di abitazioni in fabbricati residenziali per titolare del permesso di costruire in termini di opere ultimate tra il 1971 ed il 2005 sia costruito da imprese, cooperative edilizie di abitazione e altri soggetti): “L’IPES col 3,9% ha un’incidenza ridotta, minore ancora l’ente pubblico con appena lo 0,9%; le persone fisiche proprietarie di abitazioni hanno rappresentato nel 2011 il 90,5%. Con riguardo alle famiglie si è rilevato il 68,5% come percentuale di famiglie proprietarie in Alto Adige. In futuro l’IPES, che nel 2014 ha investito più manutenzione straordinaria che in nuove costruzioni ed acquisti, deve ripensare al proprio ruolo e divenire più flessibile”.

Uno degli autori dello studio, il ricercatore **Friedl Brancalion** ha espresso la necessità di abbandonare la politica dei sussidi: “Si deve invece percorrere la strada della promozione dell’offerta. E’ indispensabile inoltre dividere i mercati delle case che assolvono al bisogno abitativo primario. Su tutte le abitazioni altoatesine, analizzate per stato di occupazione e titolo di godimento dell’inquilino, 28.240 sono state nel 2011 le case non occupate (vuote, usate a scopo turistico o come seconde case) pari al 10% del totale, di cui 12.499 le seconde case, equivalenti al 5% del totale. Il vincolo sociale prima era di venti anni, oggi è di 10 anni e domani?”.

L'altro autore dello studio, il ricercatore **Lorenzo Vianini** ha posto l'accento sul 60% di edilizia agevolata con vincolo sociale a fronte del 40% di edilizia libera ed ha dichiarato: "La bozza di legge urbanistica di agosto 2017 prevede 60% per residenti a prezzo calmierato e 40% zona mista, di fatto quindi la situazione identica a quella attuale. I guadagni del comune nelle attività di esproprio sono stati limitati. Prendendo ad esempio zona 'Prati di Gries' (il calcolo è stato fatto su un terreno di un ettaro in quell'area. Si tratta di un modello di calcolo, non di un esempio reale, *ndr*) il valore rimasto all'ente pubblico sul totale di incremento delle aree espropriate è il 32%. Difatti, il comune deve spendere per pagare gli indennizzi di esproprio. Il cambio di destinazione di uso di un'area influisce sull'entità dell'indennizzo di esproprio (L'indennizzo è calcolato sulla base dei valori di riferimento elaborati dall'ufficio estimo, ma è il 50% più il 10% del 50% del valore di riferimento, *ndr*). Basti pensare che l'indennizzo di esproprio per un terreno da frutticoltura nel 2016 fosse euro 220 a metro quadrato, mentre per un terreno edificabile in centro a Bolzano nel 2017 fosse 1.100 euro a metro quadrato. Si dovrebbe seguire il modello di Monaco, in virtù del quale non si espropriano i terreni, ma si riconvertono ad un nuovo uso. Con questo sistema l'ente pubblico otterrebbe nuove risorse".

Infine, sono state espone in sintesi le proposte per le future politiche abitative: rafforzare, rendere esteso e coordinare meglio il mercato degli affitti per renderlo più attrattivo sull'esempio del Voralberg (canone di locazione provinciale), garantire una prima casa a tutti, non sopravvalutare gli effetti del prezzo calmierato, che offre solo una soluzione parziale, introdurre l'osservatorio provinciale sulla casa, costruire su aree già edificate e non erodere spazi verdi, lasciare ai comuni due terzi dell'incremento di valore derivante dal cambio di destinazione d'uso per favorire finanziamenti di progetti infrastrutturali o di edilizia agevolata ed evitare che il mutamento di destinazione di uso diventi oggetto di speculazione o peggio come una vincita al lotto, creare maggiori offerte di abitazioni in grado di far scendere i prezzi in luogo dell'erogazione di contributi, applicare nuovi modelli abitativi come quelli di coworking e di cohousing.