

Appello al Consiglio provinciale e alla Giunta provinciale

“Riforma Abitare 2025”: costruire per pochi, invece che abitare per tutti?

La riforma dell’abitare 2025 intende creare alloggi economicamente accessibili per persone residenti in provincia, ma numerose delle modifiche legislative ora previste vanno nella direzione opposta. L’Heimatpflegeverband chiede al Consiglio e alla Giunta provinciale un cambio di rotta.

Alloggi a prezzi accessibili oggi sono più necessari che mai. L’Heimatpflegeverband condivide quindi l’obiettivo di fondo della [“Riforma Abitare 2025”](#). Tuttavia, dietro misure apparentemente ragionevoli si nascondono nuove scappatoie che favoriscono interessi individuali nel verde agricolo a discapito dell’interesse collettivo.

Il principio fondamentale della legge provinciale “Territorio e paesaggio”, la L.P. n. 9/2018, ovvero “flessibilità all’interno, rigore all’esterno”, con le modifiche previste da questa riforma verrebbe completamente capovolto. Mentre strumenti essenziali contro l’alta quota di abitazioni non occupate verrebbero trascurati o addirittura peggiorati – come la soppressione del fondo per il riutilizzo del patrimonio edilizio – altre disposizioni previste nel progetto di legge alimenteranno la speculazione immobiliare.

Volumi regalati anziché sviluppo insediativo

L’Heimatpflegeverband esprime una particolare preoccupazione in riguardo alle modifiche agli articoli 15 e 21 della “Riforma Abitare 2025”:

- L’ampliamento degli edifici residenziali nel verde agricolo fino a 1.000 m³ sarà consentito non solo per edifici costruiti fino al 1973, ma anche per quelli costruiti fino al 1997 – si tratta di numerosi edifici.
- Anche piccoli edifici da 200 m³ potranno essere ampliati fino a 500 m³ di cubatura.
- Ancora più controverso: nelle baite alpestri i volumi sotterranei non saranno più conteggiati nella superficie utile, permettendo costruzioni sotterranee massicce che incentivano la speculazione e trasformano radicalmente il paesaggio.
- Nelle zone miste sarà di fatto eliminato l’obbligo di rispettare l’indice di edificabilità per la trasformazione degli edifici agricoli in abitazioni (art. 36 L.P. Territorio e paesaggio).
- Il controverso “articolo sui fienili”, stando a notizie di stampa, sarebbe stato accantonato – resta però il dubbio che possa ricomparire in altra forma.

Queste misure, previste nel disegno di legge, si trovano in pieno contrasto con l’obiettivo di una pianificazione territoriale sostenibile, favoriscono la dispersione insediativa, ostacolano lo sviluppo compatto dei centri abitativi e mettono a rischio la tutela del paesaggio.

Fondo per il riutilizzo: abolire invece che sostenere?

Particolarmente incomprensibile è la soppressione del fondo per il riutilizzo del patrimonio edilizio, previsto originariamente all’art. 19, comma 8 della L.P. 9/2018.

Questo fondo costituirebbe uno strumento chiave per attivare edifici vuoti e creare alloggi di

qualità all'interno delle strutture insediative esistenti. Già oggi numerosi Comuni dimostrano che, con incentivi mirati, è possibile creare abitazioni dignitose per famiglie giovani senza rischiare un ulteriore consumo di suolo. L'Heimatpflegeverband chiede al Consiglio provinciale di ripristinare questo fondo e dotarlo finalmente di risorse adeguate.

Via libera ai Comuni nell'autorizzazione di progetti problematici?

L'art. 29 della riforma prevede che, dopo 60 giorni di inattività da parte della Provincia, la competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica passi automaticamente al rispettivo Comune di ubicazione.

In caso di progetti complessi o sensibili dal punto di vista paesaggistico, questo approccio è estremamente problematico. Invece di rafforzare gli uffici provinciali con personale qualificato, si scarica ulteriore responsabilità sui Comuni già sovraccarichi. Questa norma metterà a repentaglio la qualità della tutela paesaggistica e apre le porte all'approvazione di progetti discutibili e probabilmente dannosi per il paesaggio.

Appello al Consiglio e alla Giunta provinciale

L'Heimatpflegeverband Südtirol lancia quindi un appello urgente:

- **Cancellate i passaggi critici negli articoli 15, 21 e 29 del disegno di legge "Riforma Abitare 2025"**, che sotto il pretesto della promozione dell'edilizia abitativa concedono volumetrie sovradimensionate a interessi privati!
- **Mantenete l'obbligo di convenzionamento delle abitazioni anche nei comuni strutturalmente deboli**, affinché questo strumento possa favorire efficacemente l'accesso a un'abitazione per le persone residenti, impedendo la speculazione. Un allentamento sarebbe controproducente e incoerente con gli obiettivi della riforma.
- **Nel testo di legge rendete vincolante il fondo per il riuso del patrimonio edilizio**, invece di abolirlo – e prevedete un'adeguata dotazione finanziaria!
- **Ritornate al principio guida „Flessibilità all'interno, rigore all'esterno“**, e ridate priorità a una pianificazione sostenibile e orientata al bene comune!

Maggiore garanzia di qualità anche all'interno dei centri abitati

In base alla riforma dell'urbanistica territoriale i Comuni dispongono di ampie competenze decisionali all'interno dei centri abitati e nell'approvazione dei piani attuativi. Questa autonomia è positiva, ma implica anche responsabilità.

Nella pratica, però, si riscontrano decisioni che compromettono in modo duraturo l'immagine urbana e paesaggistica, con effetti che spesso superano i confini comunali.

Per garantire uno sviluppo insediativo di qualità nel rispetto dell'interesse pubblico, la Provincia dovrebbe poter intervenire nei casi eccezionali in cui le decisioni comunali risultino palesemente in contrasto con i principi di una pianificazione sostenibile e attenta al consumo di suolo. Ciò andrebbe anche a tutela dei comuni vicini, i cui territori e paesaggi possono essere danneggiati da interventi sovradimensionati o incoerenti.

Proprio in occasione delle attuali modifiche alla legge sull'ordinamento del territorio, sarebbe opportuno prevedere questa possibilità a livello normativo.

Il nostro paesaggio non è rinnovabile – ed è un patrimonio prezioso. Impegniamoci insieme affinché abitare in Alto Adige torni a essere possibile ed economicamente sostenibile per tutte e tutti, senza sacrificare la nostra natura ed il nostro paesaggio.