



VIERTER GESETZGEBUNGS-AUSSCHUSS
QUARTA COMMISSIONE LEGISLATIVA

Bozen | Bolzano, 24.07.2019

BERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 23/19

Maßnahmen für leistbares Wohnen

vorgelegt am 5. Juni 2019 von den Landtagsabgeordneten Andreas Leiter Reber und Ulli Mair

Die Arbeiten im Ausschuss

Der vierte Gesetzgebungsausschuss behandelte in der Sitzung vom 23. Juli 2019 den Landesgesetzentwurf Nr. 23/19. An der Ausschusssitzung nahmen auch der Direktor der Abteilung Soziales, Luca Critelli, und der Direktor der Abteilung Wohnbau, Stefan Walder, teil.

Nach der Verlesung des negativen Gutachtens des Rates der Gemeinden erläuterte der Ersteinbringer, Abg. Andreas Leiter Reber, kurz wie im Rahmen des Gesetzentwurfs einige Maßnahmen ausgearbeitet wurden, um das Wohnen wieder leistbar zu machen. Er erklärte, dass die hohen Wohnpreise ein Problem darstellten, das verschiedene Bevölkerungsschichten betreffe, von den jungen Menschen bis zum Mittelstand. Die Bürger müssten untragbare Kosten auf sich nehmen, zumal die Gehälter und die Landesbeiträge angesichts der realen Lebenskosten nicht angemessen seien. Der Abgeordnete erläuterte kurz die einzelnen Artikel des Landesgesetzentwurfes. Mit Artikel 1 soll die erforderliche Mindestpunktzahl für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen herabgesetzt werden und die Regelung zu den Wohnbaugenossenschaften dahingehend abgeändert werden, dass offene Plätze auch jenen zugewiesen werden können,

RELAZIONE SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 23/19

Misure per rendere accessibili i prezzi degli alloggi

presentato in data 5 giugno 2019 dai consiglieri provinciali Andreas Leiter Reber e Ulli Mair

I lavori in commissione

La IV commissione legislativa ha esaminato il disegno di legge provinciale n. 23/19 nella seduta del 23 luglio 2019. Ai lavori della commissione hanno partecipato anche il direttore della ripartizione Politiche sociali, Luca Critelli e il direttore della ripartizione Edilizia abitativa, Stefan Walder.

Dopo la lettura del parere negativo del Consiglio dei Comuni, il primo firmatario, cons. Andreas Leiter Reber, ha introdotto brevemente come sono state elaborate alcune misure per rendere accessibili i prezzi degli alloggi. Ha dichiarato che il costo degli spazi abitativi è un problema che riguarda diversi strati della popolazione, dai giovani alla classe media, i quali devono farsi carico di costi insostenibili, in quanto gli stipendi e i contributi ricevuti dalla Provincia non si adattano più ai costi effettivi della vita. Egli ha illustrato brevemente i singoli articoli del disegno di legge provinciale. L'articolo 1 intende abbassare il punteggio minimo per ottenere le agevolazioni all'edilizia abitativa e adeguare la normativa sulle cooperative edilizie in modo che i posti rimasti vuoti possano essere assegnati anche a persone che non hanno raggiunto il punteggio necessario. Nell'articolo 2 vengono, rispettivamente, sostituiti e aggiunti due commi. L'articolo 3, che prevede che la mano pubblica si

die nicht die volle Punktezahl erreicht haben. Mit Artikel 2 wird ein Absatz ersetzt und ein neuer Absatz hinzugefügt. Im Artikel 3 wird festgelegt, dass die öffentliche Hand gegenüber dem Vermieter als Garant auftritt, um den Zweifeln entgegenzuwirken, die viele davon abhalten, ihre Wohnungen zu vermieten, da sie verschiedene Problematiken befürchten (säumige Mieter, nicht termingerecht geräumte Wohnungen usw.). Was Artikel 4 betrifft, in dem es um die Beschleunigung der Räumungsverfahren geht, räumte der Abgeordnete ein, dass es sich um den kritischsten Punkt des Gesetzentwurfes handle, da das Land im betreffenden Bereich nicht über die nötigen Zuständigkeiten verfüge. Aus diesem Grund seien im Artikel lediglich statistische Erhebungen vorgesehen, um der Thematik Sichtbarkeit zu verleihen. Mit Artikel 5 werde festgelegt, dass die Landesregierung alle Bauvorschriften und die für die Baustoffanforderungen geltenden Standards überprüfe, um festzustellen, ob eine Reduzierung der Material- und Baukosten möglich ist.

Der Direktor der Abteilung Wohnbau, Walder, erklärte, dass derzeit der Bereich des sozialen Wohnbaus reformiert werde. Die Zuweisung der Mindestpunktezahl sei nicht in einem Landesgesetz, sondern in einer Durchführungsverordnung geregelt. Die Reduzierung der Gemeindeimmobiliensteuer auf vermietete Wohnungen und eine erhöhte Besteuerung der leerstehenden Wohnungen würden nicht in die Zuständigkeit der Abteilung Wohnbau, sondern in jene des Landeshauptmannes fallen. Was das „sorglose Vermieten“ betrifft, so sei es in Italien gesetzlich nicht vorgesehen, dass der Staat die Verantwortung für Private übernimmt, wie das hingegen in Österreich (Vorarlberg) der Fall sei. Auch in Bezug auf die Beschleunigung der Räumungsverfahren verfüge das Land nicht über die notwendigen Zuständigkeiten und schließlich habe die Abteilung Wohnbau auch im Bereich der Kostenreduzierung im privaten Wohnbau einen sehr beschränkten Handlungsspielraum.

Der Abg. Franz Locher erklärte sich mit mehreren der vom Abg. Leiter Reber vorgebrachten Punkte einverstanden, kündigte jedoch trotzdem seine Gegenstimme an. Er betonte allerdings, dass die Kosten deutlich gestiegen seien, sodass das Wohnen für verschiedene Gesellschaftsschichten kaum leistbar sei. Ziel müsse es sein, den Markt wieder attraktiv zu gestalten,

faccia garante dell'individuo che affitta l'abitazione, mira a contrastare i timori che spingono molti cittadini a rinunciare ad affittare la propria abitazione per paura di incorrere in ulteriori problemi (affitti non pagati, appartamenti non liberati secondo accordi). Per quanto riguarda l'articolo 4 che tratta l'accelerazione delle procedure di sfratto, egli ha ammesso che si tratta del punto più critico del disegno di legge, poiché la Provincia non ha le competenze necessarie in questo settore. Pertanto, ci si limita alla produzione di dati statistici in modo da non far passare la questione inosservata. Con l'articolo 5 ha previsto che la Giunta provinciale debba verificare tutte le prescrizioni edilizie e gli standard che riguardano le specifiche tecniche, al fine di verificare se è possibile ridurre i costi tecnici e dei materiali.

Il direttore della ripartizione Edilizia abitativa Walder ha affermato come la riforma per l'edilizia sociale sia in elaborazione. Egli ha spiegato come le modalità per l'assegnazione del punteggio minimo siano stabilite da un regolamento di esecuzione e non da una legge provinciale. La riduzione dell'Imposta Municipale Immobiliare sulle abitazioni locate e un aumento su quelle vuote non rientra nelle competenze dell'Edilizia abitativa, ma fra quelle del Presidente della Provincia. Per quanto riguarda il "dare in affitto senza preoccupazioni", in Italia la legge non prevede che lo Stato si assuma la responsabilità per i privati, come accade invece in Austria (Vorarlberg). Anche sull'accelerazione delle procedure di sfratto la Provincia non detiene le competenze necessarie e, infine, anche nell'ambito della riduzione dei costi di costruzione nell'edilizia privata le competenze dell'Edilizia abitativa sono molto limitate.

Il cons. Franz Locher ha comunicato di appoggiare diversi punti di quanto affermato dal cons. Leiter Reber, tuttavia ha dichiarato che non voterà a favore. Ha ribadito, però, come i costi siano aumentati notevolmente, rendendo difficile l'accesso alle abitazioni a diverse categorie sociali. L'obiettivo sarà quello di rendere il mercato nuovamente attrattivo attraverso l'abbassamento dei costi rela-

indem die an die Wohnungen gebundenen Kosten gesenkt oder die Gehälter aufgestockt werden.

Der Abg. Sandro Repetto zeigte sich mit einem Teil der Arbeit des Abg. Leiter Reber einverstanden, vor allem mit jenem der das Thema der Wohnbaugenossenschaften betrifft. Er sei insbesondere mit den Maßnahmen zur Förderung der Vermietung von Wohnungen anstatt ihres Verkaufs einverstanden. In Bozen gebe es jedoch zahlreiche leerstehende Wohnungen. Allerdings sei dies nicht darauf zurückzuführen, dass die Eigentümer die Wohnungen absichtlich leerstehen lassen; vielmehr gelinge es ihnen häufig nicht, sie zum gewünschten Preis zu verkaufen oder möchten sie für die spätere Übergabe an Familienmitglieder unbewohnt lassen. Skeptisch stimmte den Abgeordneten Artikel 3, da bereits in Vergangenheit das Wohnbauinstitut Maßnahmen zur Ermittlung leerstehender Wohnungen getroffen habe, aus denen nur ein großer bürokratischer Aufwand hervorgegangen sei. Der Abgeordnete erklärte, dass er für den Übergang zur Artikeldebatte stimmen werde.

Die Abg. Brigitte Foppa sprach sich ebenfalls für den Übergang zur Artikeldebatte aus, auch wenn sie mit einigen Punkten nicht einverstanden sei, insbesondere was das Thema Mietwohnungen betrifft. Der Markt müsse in jedem Fall dynamischer werden und man müsse Maßnahmen finden, um die Situation in diesem Bereich zu verbessern. Die Abgeordnete erklärte, dass sie sich im Falle einer Artikeldebatte über den Landesgesetzentwurf bei den Artikeln 1 und 3 enthalten werde, während sie für den Artikel 2 und gegen die Artikel 4 und 5 stimmen werde.

Der Abg. Diego Nicolini erklärte sich mit dem Gesetzentwurf grundsätzlich einverstanden. Er sei für das Prinzip der Förderung des Mietmarktes anstelle der Neubauten und hob hervor, dass die Wohnungskosten auch für das Unternehmertum zum Problem geworden seien, da die hohen Preise für Arbeitskräfte abschreckend wirkten. Er antwortete dem Abg. Sandro Repetto, dass das Wohnbauinstitut mehr Interesse daran habe, in Wohnbaugenossenschaften zu investieren, anstatt nach leerstehenden Wohnungen zu suchen und dann bei deren Vermietung als Garant zu fungieren.

tivi alle abitazioni o tramite la crescita dei salari.

Il cons. Sandro Repetto ha dichiarato di associarsi in parte con il lavoro svolto dal cons. Leiter Reber, soprattutto per quanto riguarda il tema delle cooperative edilizie. Ha dichiarato di trovarsi particolarmente d'accordo sulle misure che favoriscono l'affitto, invece dell'acquisto. Ha specificato, però, che a Bolzano vi sono sì diverse abitazioni vuote, ma in quanto i proprietari non riescono a venderle al prezzo desiderato oppure intendono tenerle per i propri familiari e non perché ci sia la volontà di tenerle vuote. Ha espresso delle perplessità sull'articolo 3, dal momento che già in passato l'IPES aveva condotto delle operazioni volte ad individuare appartamenti vuoti, dalle quali si era generata solamente una grande quantità di lavoro burocratico. Ha affermato che voterà a favore del passaggio alla discussione articolata.

La cons. Brigitte Foppa si è detta favorevole al passaggio alla discussione articolata, seppur in disaccordo su alcuni punti, in particolare per quanto riguarda il tema dell'affitto. Il mercato andrebbe comunque dinamicizzato e vi è la necessità di trovare elementi volti a migliorarlo. Ha affermato che, qualora si passasse alla discussione articolata del disegno di legge provinciale, si asterebbe sugli articoli 1 e 3, voterebbe a favore dell'art. 2 e non approverebbe gli articoli 4 e 5.

Il cons. Diego Nicolini ha appoggiato, in linea di massima, il disegno di legge. Ha condiviso l'idea di promuovere gli affitti piuttosto che le nuove costruzioni e ha sottolineato come il costo degli alloggi sia diventato un problema anche per l'industria, in quanto i prezzi elevati non attraggono nuovo personale. Rispondendo al cons. Sandro Repetto, ha evidenziato come l'IPES abbia maggiori interessi ad investire nelle cooperative piuttosto che ricercare appartamenti vuoti e farne da garante.

Der Abg. Franz Ploner erklärte, dass seine Fraktion zwar mit einigen Punkten nicht einverstanden sei, das Thema jedoch sehr wichtig und aktuell sei. Es bestehe die Notwendigkeit, der Bevölkerung vernünftige Alternativen zu bieten.

Der Abg. Andreas Leiter Reber äußerte Zweifel in Bezug auf die Notwendigkeit einer Durchführungsverordnung zur Abänderung der Punktevergabe, da die entsprechenden Regelungen in Vergangenheit bereits mit Landesgesetz abgeändert worden seien. Mit den Ausführungen der Abg. Foppa sei er teilweise nicht einverstanden. Er bestätigte hingegen die Notwendigkeit, das Wohnbauinstitut neu auszurichten. Schließlich präziserte er, dass sich Artikel 5 lediglich auf eine Überprüfung der Baukosten berufe, nicht hingegen auf die Möglichkeit, Beiträge zu erhalten.

Der Direktor der Abteilung Wohnbau, Walder, erklärte, dass die derzeitige Punktevergabe in einer Durchführungsverordnung geregelt sei, es dem Gesetzgeber jedoch freistehe, auch mittels Landesgesetz Änderungen vorzunehmen.

Nach Abschluss der Generaldebatte wurde der Übergang zur Artikeldebatte des Landesgesetzentwurfes Nr. 23/19 vom Ausschuss mit 4 Ja-Stimmen (der Abg.en Foppa, Nicolini, F. Ploner und Repetto) und 4 Gegenstimmen (der Vorsitzenden Ladurner und der Abg.en Locher, Renzler und Vallazza) abgelehnt, wobei die Gegenstimme der Vorsitzenden ausschlaggebend war.

Die Ausschussvorsitzende leitet den Gesetzentwurf gemäß Artikel 42 Absatz 4 der Geschäftsordnung an den Landtagspräsidenten weiter.

VR/ed

Il cons. Franz Ploner, nonostante alcuni punti non rispecchino la visione del suo gruppo consiliare, ha ribadito che il tema è importante ed attuale. È necessario dare alla società alternative sostenibili.

Il cons. Andreas Leiter Reber, in sede di replica, si è dichiarato perplesso sulla necessità di un regolamento di esecuzione per modificare i punteggi quando erano già stati modificati in precedenza tramite legge provinciale. Ha dichiarato di dissentire, in parte, su quanto espresso dalla cons. Foppa. Ha sostenuto la necessità di cambiare l'IPES. Infine, ha specificato che nell'art. 5 si fa riferimento solamente ad una verifica dei costi di costruzione e non alla possibilità di ricevere contributi.

Il direttore della ripartizione Edilizia abitativa Walder, ha spiegato come l'attuale punteggio sia regolato tramite Regolamento di esecuzione, ma che il legislatore è comunque libero di modificarlo anche tramite legge provinciale.

Conclusa la discussione generale, la commissione ha respinto il passaggio alla discussione articolata sul disegno di legge provinciale n. 23/19 con 4 voti favorevoli (conss. Foppa, Nicolini, F. Ploner e Repetto) e 4 voti contrari (presidente Ladurner, cons. Locher, Renzler e Vallazza), con il voto determinante della presidente.

Ai sensi dell'articolo 42, comma 4, del regolamento interno il presidente della commissione trasmette il disegno di legge al presidente del Consiglio provinciale.

GM/BP/MW

Die Ausschussvorsitzende | La presidente della commissione
Jasmin Ladurner