



Bozen, 19.12.2019

An den Präsidenten  
des Südtiroler Landtages  
Bozen

## BESCHLUSSANTRAG

Nr. 221/19

---

### **Eine Agentur für die Vermittlung von Wohnungen**

Die Situation in Bozen ist ein Widerspruch in sich: Einerseits gibt es Tausende leerstehende Wohneinheiten, andererseits Hunderte Menschen, darunter zahlreiche obdachlose Arbeiter, denen der Zugang zum herkömmlichen Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Gründen verwehrt bleibt. Die Anforderungen beider Seiten miteinander in Einklang zu bringen gestaltet sich offensichtlich schwierig. Die Besitzer müssen mit Mieteinnahmen rechnen können, ihnen muss zugesichert werden, dass das Mietobjekt in Zukunft wieder verfügbar sein wird und dass es gut erhalten zurückgegeben wird. Die Mietinteressenten können allerdings nicht immer Garantien für die Pünktlichkeit bei den Mietzahlungen liefern oder werden jedenfalls – zu Recht oder zu Unrecht – als nicht zuverlässig eingestuft.

Im Jahr 2004 wurde in Padua die Agentur für die Vermittlung von Wohnungen (Aisa, Agenzia di intermediazione sociale all'abitare)<sup>1</sup> gegründet: eine Organisation, an der verschiedene Einrichtungen der Region mitgewirkt haben, darunter neben einem Netzwerk aus Sozialgenossenschaften auch die örtliche Handelskammer und die Partnerschaftsinitiative „Banca Etica“. Ziel der Agentur Aisa ist es, Menschen, welche sich in einer schwierigen Wohnsituation befinden, den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Sie agiert als Vermittler zwischen diesen Personen und den Wohnungsei-

Bolzano, 19/12/2019

Al presidente  
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano  
Bolzano

## MOZIONE

N. 221/19

---

### **Un'agenzia di intermediazione sociale per l'accesso alla casa**

Bolzano vive in un paradosso: da un lato migliaia di abitazioni sfitte, dall'altro centinaia di persone che non riescono per gli svariati motivi ad accedere al mercato immobiliare tradizionale, tra cui anche molti lavoratori senzatetto. Incrociare le esigenze delle due parti non è semplice, evidentemente. I proprietari necessitano di garanzie riguardo al pagamento dei canoni di affitto, alla futura disponibilità dell'immobile, alle condizioni dell'abitazione al momento della sua restituzione; gli aspiranti affittuari possono non essere in grado di offrire garanzie riguardo alla puntualità nei pagamenti o comunque non vengono giudicati affidabili, a torto o a ragione.

Nel 2004 è stata fondata a Padova l'Aisa (Agenzia di intermediazione sociale all'abitare)<sup>1</sup>, un soggetto che ha coinvolto diverse realtà del territorio, tra cui un consorzio di cooperative sociali e la locale Camera di Commercio, oltre al partenariato di Banca Etica. L'obiettivo di Aisa è proprio quello di facilitare l'accesso alla casa da parte di persone in situazione di disagio abitativo, operando come mediatore sociale tra questi soggetti ed i proprietari di immobili. Aisa entra in gioco quindi per cercare di andare incontro a quelle richieste abitative non esaudibili all'interno del mercato immobiliare tradizio-

---

<sup>1</sup> <https://www.secondowelfare.it/investimenti-nel-sociale/aisa.html>

gentümern. Aisa versucht also, der Nachfrage nach Wohnungen entgegenzukommen, die der herkömmliche Immobilienmarkt nicht bedient. Auf diese Initiative folgten erfolgreiche Nachahmerprojekte<sup>2</sup>, darunter auch einige für junge Menschen<sup>3</sup>.

Das Projekt bietet wichtige Dienstleistungen an, mit denen Probleme gelöst und Misstrauen abgebaut werden können. Um den Wohnungseigentümern entgegenzukommen, bietet Aisa vermögensrechtliche Absicherungen, aber auch Mikrokredite, Haushaltspflichtversicherungen, Entschädigungen bei Zahlungsunfähigkeit sowie Darlehensgarantien an. In gleicher Weise sorgt sie sich auch um die Mieter: Diese werden von Sozialarbeitern begleitet, die sie zu Mietfragen beraten und sich um das Gebäude und seine Bewohner kümmern. Es handelt sich um Dienste, die von großer Tragweite sein können: Die mangelnde Bereitschaft zu vermieten – dies sei hier noch einmal beteuert –, hängt oft mit dem Misstrauen gegenüber Unbekannten oder gegenüber Bevölkerungsgruppen zusammen, die als zahlungsunfähig gelten.

Einen Ort sein Heim nennen zu können ist ein Grundbedürfnis aller Menschen und eine unverzichtbare Voraussetzung für ein würdevolles Leben. Für Personen, die sich zeitweise in einer schwierigen Situation befinden, bedeutet ein eigenes Zuhause einen ersten Schritt dahin, das eigene Leben erneut in die Hand zu nehmen.

Dies vorausgeschickt,

**verpflichtet  
der Südtiroler Landtag  
die Landesregierung dazu,**

1. die zuständigen Landesämter damit zu beauftragen, das Modell der Agentur für die Vermittlung von Wohnungen (Aisa) zu prüfen, wobei sowohl finanzielle als auch soziale Aspekte berücksichtigt werden sollen;
2. gemäß dem Beispiel der nationalen und internationalen Best-Practice-Fälle eine Agentur oder ein Mittlerbüro für Vermietung einzurichten, mit dem Ziel, auf der Grundlage des in den Prämissen beschriebenen Vorgehens zwischen Ver-

nale. Un progetto questo, che è stato ripreso da altre realtà con successo<sup>2</sup>, anche per i giovani<sup>3</sup>.

Il progetto offre servizi importanti per superare problemi e diffidenze. Per venire incontro ai proprietari, Aisa propone garanzie patrimoniali, ma anche microprestiti, assicurazioni sui rischi dell'immobile, indennizzi per morosità, garanzie per l'accesso al mutuo. Ma interviene anche sulla controparte, prevedendo un accompagnamento sociale degli inquilini, mettendo a disposizione un educatore che segue la locazione e si prende cura dell'immobile e di chi lo abita. Si tratta di servizi che possono produrre un impatto importante, perché – lo ribadiamo – spesso la non volontà di affittare è causata dalla diffidenza verso sconosciuti o categorie considerate a rischio di morosità.

La casa rappresenta un bisogno primario per ogni persona ed è una premessa ineludibile per condurre una vita dignitosa. Per le persone che si trovano in un momentaneo stato di difficoltà, disporre di una casa rappresenta un primo passo per ripartire con un proprio progetto di vita.

Ciò premesso,

**il Consiglio della Provincia  
autonoma di Bolzano  
impegna la Giunta provinciale:**

1. a incaricare i competenti uffici provinciali di studiare il modello dell'Agenzia di intermediazione sociale all'abitare (Aisa), che include sia aspetti finanziari e sociali;
2. a istituire una agenzia o ufficio di intermediazione per l'affitto sul modello delle best practice nazionali ed internazionali per fare da tramite fra le persone in ricerca di un affitto ed i proprietari nella logica descritta nella premessa;

<sup>2</sup> <http://www.comunecastelfranco.it/?area=1&menu=141&page=1072>

<sup>3</sup> <http://stessopiano.it/chi-siamo/>

mietern und Personen, die eine Mietwohnung suchen, zu vermitteln;

3. Geldinstitute und/oder Bankstiftungen miteinzubinden, wie in anderen Fällen bereits Usus, um einen Garantiefonds für Zahlungsverzug und mögliche Schäden am Gebäude anzulegen;
4. einen entsprechenden Garantiefonds aus öffentlichem Kapital einzurichten, falls sich der unter Punkt 3 aufgezeigte Weg als nicht gangbar erweisen sollte.

gez. Landtagsabgeordnete  
Paul Köllensperger  
Peter Faistnauer  
Alex Ploner  
Dr. Franz Ploner  
Maria Elisabeth Rieder  
Josef Unterholzner

3. a coinvolgere gli istituti e/o le fondazioni bancarie, come già accade in altre realtà, per la creazione di un fondo di garanzia per il rischio di morosità e possibili danni arrecati all'immobile;
4. a istituire, qualora la via indicata al punto 3 si rivelasse non percorribile, un analogo fondo di garanzia con capitale pubblico.

f.to consiglieri provinciali  
Paul Köllensperger  
Peter Faistnauer  
Alex Ploner  
dott. Franz Ploner  
Maria Elisabeth Rieder  
Josef Unterholzner