Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Lettera aperta: Caro-casa in Alto Adige

Mar 29/11/2016 - 10:40

Lettera aperta

Presidente della Giunta Provinciale, Dr. Arno Kompatscher
Assessore alla Tutela Paesaggistica, Dr. Richard Theiner
Assessore all'Edilizia Abitativa, dott. Cristian Tommasini

Caro-casa in Alto Adige: fermare l'aumento dei costi dei terreni edificabili per calmierare i prezzi delle abitazioni

CTCU: la nuova legge per il paesaggio e l'urbanistica ponga regole per un uso del suolo in linea con principi di equità sociale – le regole per l'edilizia abitativa agevolata andranno poi adeguate ai nuovi criteri quadro

Il caro-casa non molla l'Alto Adige: secondo il „Wirtschaftsblatt“ (del 15.02.2016) soltanto a Savona si registrano prezzi più alti per le case. Comparando le città, Bolzano si piazza terza dopo Milano e Venezia. “Uno zaino davvero pesante per i cittadini dell'Alto Adige” riassumono il Presidente del Centro Tutela Consumatori Utenti (CTCU), Agostino Accarrino, ed il Direttore, Walther Andreaus.

“Il prezzo dei terreni rappresenta forse la chiave principale per comprendere gli elevati costi delle abitazioni in provincia”. A questa conclusione giunge l'Istituto provinciale di Statistica nello studio “Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano“. L'ASTAT ha anche appurato che sia gli affitti che i valori di mercato a Bolzano raggiungono valori quasi doppi rispetto ad altri comuni. A causa dell'alta densità edilizia, il prezzo di un terreno edificabile a Bolzano è quadruplo rispetto alla periferia (Studio: Abitare a Bolzano, 2012). Anche questo studio conclude: “Le differenze nel prezzo finale sono in essenza da ricondurre ai prezzi del terreno ed al modo di costruzione e dei materiali di costruzione”.

I terreni espropriati vengono remunerati secondo i valori fissati di anno in anno dall'Ufficio Estimo della Provincia di Bolzano della Provincia di Bolzano; quale base per tali valori vengono presi i valori di mercato per terreni edificabili. Il Direttivo del CTCU, vista l'idea di restringere severamente l'identificazione di nuovi terreni edificabili, teme che i prezzi del terreno diventino ancora più inappropriati, e di conseguenza anche un ulteriore e sensibile aumento dei prezzi degli immobili in Alto Adige. E' pertanto dell'opinione che serva poter disporre di una panoramica integrale dei terreni edificabili disponibili, nonché della gestione dei contributi per coloro che sono interessati a costruire, per evitare che le novità vengano introdotte sulle spalle dei cittadini nelle fasce inferiori di reddito.
A tale riguardo il Direttivo è anche dell'opinione che i proprietari dovrebbero compartecipare in modo maggiore ai costi successivi di pianificazione, che si hanno creando nuovi diritti di edificabilità. Quale modello si potrebbe seguire l'idea del Comune di Monaco in Baviera dello “sfruttamento equo-sociale del terreno” (tradotto “sozialgerechte Bodennutzung”, SoBoN). Così si potrebbero evitare prezzi dei terreni eccessivi nell'edilizia sovvenzionata. Anche gli ostacoli di ordine giuridico potrebbero essere in questo modo superati. In principio, si dovrebbe arrivare a radicare il regolamento vigente qualche tempo fa, che stabiliva un criterio corretto. Praticamente, cambiando la destinazione d'uso del - purtroppo raro - terreno agricolo, il proprietario dovrebbe ricevere quale risarcimento un importo che basti a comprare, nel territorio dello stesso Comune, 2-3 volte la quantità di terreno agricolo.

Un ostacolo sempre più sentito è rappresentato anche dalla norma che impone ai Comuni di dimostrare che abbiano già sfruttato ogni altra misura realizzabile, prima di poter identificare nuovi terreni edificabili. Con questa norma, già una sola area verde nella zona “A” si tramuta in un ostacolo – e questi ostacoli andrebbero rimossi.

Siccome è in aumento il numero delle famiglie in Alto Adige, la domanda è generata soprattutto dalle fasce più “deboli” del mercato immobiliare: anziani, giovani coppie come anche single, forza lavoro giunta da fuori provincia. Per loro, i prezzi alti praticati per affitto, compravendita e costruzione di alloggi rappresentano un problema tuttora insoluto. La radice di tutto: sempre quella, i prezzi alti dei terreni! Per il Direttivo del CTCU, proprio questo è il punto di partenza per definire soluzioni al problema. Qui, la nuova legge sulla tutela del paesaggio e urbanistica dovrebbe formulare obiettivi chiari e mettere sul tappeto proposte sostenibili per tutti i cittadini.