



Bolzano, 12/08/2025

## Interrogazione

### Riforma dell'abitare Legge 6 del 17.06.2025 - confronti

Negli anni '80 la Provincia copriva, per tutta la durata dei mutui contratti dai cittadini e della cittadine, gli interessi eccedenti il 3%, il che ha impegnato in forma estremamente onerosa e per 20 anni il bilancio provinciale. Il contributo, presupponeva un mutuo contratto tramite il Credito Fondiario, fu soppresso nel 1999 e le ultime rate sono state saldate circa 7-8 anni fa.

L'art. 52 bis della nuova legge reintroduce il "contributo interessi", ora denominato "Vantaggio", estendendolo a tutti gli istituti bancari tramite una convenzione provinciale. È previsto solo per l'acquisto o la nuova costruzione di alloggi, con mutui tra 10 e 30 anni, e garantisce al cittadino un tasso fisso, con la Provincia che copre la quota eccedente.

L'assenza di un controllo sui tassi potrebbe comportare un aumento generale del costo dei mutui e un "Vantaggio" più per le banche che per i cittadini e le cittadine.

Il mutuo "Risparmio casa", introdotto nel 2015, utilizzava fondi provinciali erogati tramite banche convenzionate ai cittadini con fondo pensione integrativo, inizialmente al tasso dell'1,5%, ora ridotto allo 0,7% e con criteri di accesso ampliati.

Attualmente, sia il "Vantaggio" sia il "Risparmio casa" sono concessi senza limiti di reddito o patrimonio, senza punteggio minimo e senza il requisito di non aver ceduto un'abitazione adeguata.

Le due misure sono inoltre cumulabili, introducendo un cambiamento rilevante rispetto alla normativa precedente. La definizione puntuale dei criteri è demandata esclusivamente a una delibera di Giunta provinciale, senza passare attraverso il Consiglio Provinciale, tramite i regolamenti.

L'art. 4 della Riforma Abitare ridefinisce l'abitazione finanziabile, passando dai precedenti limiti di superficie (110 mq di superficie utile o 160 mq netti per abitazioni "economiche" in caso di recupero) a un riferimento alle categorie catastali dalla A2 alla A7. Poiché la categoria A7 comprende "ville e villini" senza specifici limiti di cubatura o superficie, si introduce la possibilità di finanziare anche immobili di ampia metratura, con potenziali implicazioni sul consumo di suolo e sull'equità nell'accesso alle agevolazioni, oltre che sulla penalizzazione del capoluogo.

Alcune disposizioni della Riforma Abitare mantengono agevolazioni per le nuove costruzioni, pur essendo esse già beneficiarie della riduzione del 50% del costo del terreno nei casi di assegnazione agevolata da parte dei Comuni. Se si fosse voluto prevenire il consumo di suolo tali ulteriori agevolazioni (oltre al dimezzamento del costo del terreno) si sarebbero potute prevedere magari solo per i comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre, il vincolo sociale previsto al termine dei 20 o 30 anni di durata può risultare facilmente superabile, con possibili effetti sulla destinazione degli alloggi nel lungo periodo.



L'art. 4 comma 6 consente di ampliare edifici esistenti fino a 495 mc. come potrebbe essere, ad esempio, una villa di oltre 150 mq. includendo anche interventi con cambio di destinazione d'uso, che rientrano nella categoria "recupero" e possono beneficiare di contributi pubblici. Ciò amplia significativamente la tipologia di interventi agevolabili.

L'art. 4 comma 10 riduce inoltre i punteggi minimi per l'accesso ai contributi: 20 punti sia per nuove costruzioni che per acquisti di alloggi esistenti (contro i precedenti 25 e 20), e 16 punti per terreni agevolati, di cui 11 ottenibili con la sola residenza. Questi criteri evidentemente favoriscono maggiormente le nuove costruzioni rispetto agli acquisti, con prevedibili ricadute sull'equilibrio territoriale: più agevolazioni per ville e villini nei paesi e mantenimento dei requisiti precedenti per l'accesso alla casa in ambito urbano.

L'art. 5 comma 8 stabilisce che non sono agevolabili acquisti o nuove costruzioni di alloggi il cui prezzo superi di 14 volte il contributo teorico di 35.000 euro per i singoli, e di 13 volte il limite di 52.000 euro per le famiglie, più 8.000 euro per figlio. Ciò equivale, ad esempio, a un tetto di 490.000 euro per i singoli. Nei contesti urbani ad alto costo, come Bolzano, tale limite può escludere gran parte delle compravendite agevolabili, mentre non sono previsti limiti analoghi per gli interventi classificati come "recupero", creando una differenza di trattamento tra tipologie di intervento e nuovamente tra realtà di valle e capoluogo.

L'art. 7 comma 1, che sostituisce l'art. 65 comma 1 della L.p. 13/1998, non prevede più la revoca dell'agevolazione edilizia nel caso in cui questa sia stata ottenuta mediante dichiarazioni non veritiere, eliminando una precedente misura di tutela contro comportamenti non conformi alla legge.

Nel testo della legge provinciale aggiornato con la Riforma Abitare risultano mancati aggiornamenti di diversi articoli, che potrebbero derivare da errori o integrazioni non ancora completate. Qui alcune segnalazioni:

- **Art. 57:** testo non sostituito come previsto dall'art. 5 comma 5 della riforma.
- **Art. 59:** assenza del nuovo comma 4 dopo il comma 3.
- **Art. 61:** mancata sostituzione del comma 3 eliminato con quanto previsto dall'art. 10 comma 15.
- **Art. 62:** assenza del nuovo testo nei commi 6 e 7.
- **Art. 62-ter:** titolo aggiornato ma contenuto del comma 5 non modificato secondo l'art. 6 comma 12.

Queste incongruenze rendono il testo non pienamente coerente con la normativa approvata.

***Premesso quanto sopra***



## Si interroga l'Assessora competente

### A. Contributo "vantaggio"

1. Quali differenze vi sono, in termini pratici per i richiedenti e di impatto sul bilancio provinciale, rispetto al soppresso "contributo interessi"?
2. Perché è limitato all'acquisto e alla nuova costruzione, escludendo il risanamento?
3. Quali misure sono previste per evitare aumenti generalizzati dei tassi di interesse da parte delle banche?

### B. Accesso e cumulabilità dei contributi

4. Perché sono stati eliminati requisiti come il limite di reddito/patrimonio e la preclusione per chi ha ceduto un'abitazione adeguata?
5. Perché è stata introdotta la possibilità di cumulare "vantaggio" e "risparmio casa"?
6. Perché si è deciso di estenderli a chi non possiede i requisiti generali previsti dall'allora L.p. 13/1998?

### C. Abitazioni finanziabili e consumo di suolo

7. Qual è la ratio dell'inclusione delle abitazioni di categoria catastale A7 ("ville e villini") senza limiti di cubatura o superficie?
8. Perché, alla luce della perdurante contrarietà, dichiarata, al consumo di suolo, non si è valutata l'eliminazione delle agevolazioni per le nuove costruzioni, concentrandole invece sul recupero e l'acquisto, specie nei comuni ad alta tensione abitativa?

### D. Recupero e requisiti di punteggio

9. Non si ritiene che l'ampliamento fino a 495 mc (quindi di ville e villini), classificato come "recupero", possa incentivare nuova cubatura anziché il recupero edilizio?
10. Perché sono stati abbassati i punteggi minimi per le nuove costruzioni, equiparandoli a quelli per l'acquisto di alloggi esistenti, con uno squilibrio tra realtà di valle e capoluogo, penalizzante per quest'ultimo?

### 5. Limiti di prezzo e revoca agevolazioni

11. Qual è la motivazione per cui, nelle città con prezzi elevati come Bolzano, il limite di prezzo rende di fatto inaccessibile il contributo per gran parte degli acquisti, mentre i "recuperi", più propabili nelle realtà di valle, non hanno lo stesso vincolo?
12. Perché è stata eliminata la revoca delle agevolazioni in caso di dichiarazioni non veritiere?

### 6. Testo normativo pubblicato

13. Per quale motivo alcuni articoli del testo pubblicato sul sito provinciale non risultano aggiornati come previsto dalla Riforma Abitare?

Il Consigliere Provinciale  
Capogruppo Partito Democratico – Demokratische Partei  
Dott. Sandro Repetto