



Città di Bolzano
Stadt Bozen

Assessorato al Patrimonio e alle Politiche della Casa
Assessorat für Vermögen und Wohnungspolitik



Piano di Sviluppo Strategico
Strategischer Entwicklungsplan



Osservatorio Casa

Beobachtungsstelle
Wohnen in Bozen

La casa a Bolzano 2008 - 03

- ❑ **INTRODUZIONE**
- ❑ **IL PROBLEMA DELLA CASA A BOLZANO:
IL QUADRO DI RIFERIMENTO STRUTTURALE**
- ❑ **CASE VUOTE, CASE SOTTOUTILIZZATE E SECONDE CASE:
IL MODELLO D'USO DELLE ABITAZIONI A BOLZANO**
- ❑ **IL MERCATO IMMOBILIARE A BOLZANO**
- ❑ **DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA A BOLZANO**



Osservatorio Casa
Beobachtungsstelle
Wohnen in Bozen

gennaio 2009 (Il lavoro di ricerca si è concluso in ottobre del 2008)

Assessorato al Patrimonio e alle Politiche della Casa
Assessore Sandro Repetto

Ufficio Edilizia Abitativa – Ripartizione Patrimonio ed Edilizia Abitativa
Claudia Dalri e Vincenzo Verdino

a cura di
Peter Morello e Francesco Sbetti – Sistema snc, Bolzano-Venezia

INDICE

INTRODUZIONE	4
IL PROBLEMA DELLA CASA A BOLZANO: IL QUADRO DI RIFERIMENTO STRUTTURALE	9
▪ Il quadro socio-economico	9
▪ Struttura e modificazioni del patrimonio abitativo	10
▪ La produzione edilizia	11
CASE VUOTE, CASE SOTTOUTILIZZATE E SECONDE CASE: IL MODELLO D'USO DELLE ABITAZIONI A BOLZANO	13
IL MERCATO IMMOBILIARE A BOLZANO	16
▪ Consistenza delle compravendite e dei contratti di affitto	16
▪ Prezzi di vendita ed affitto degli alloggi	17
DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA A BOLZANO	22
❑ DOMANDA E OFFERTA DI ALLOGGI IPES	22
▪ Consistenza e caratteristiche della domanda IPES	22
▪ Consistenza ed evoluzione della domanda	23
▪ L'offerta di alloggi IPES	24
▪ Programmi in corso e futuri	25
❑ DOMANDA E OFFERTA DI ALLOGGI COMUNALI	28
▪ La domanda di alloggi comunali	28
▪ L'offerta di alloggi comunali	28
❑ DOMANDA E OFFERTA DI SUSSIDIO CASA	30
❑ GLI SFRATTI	31
❑ DOMANDA E OFFERTA DI AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA	32
❑ LA DOMANDA DI AREE DA PARTE DELLE COOPERATIVE	33
❑ L'EDILIZIA CONVENZIONATA	35
❑ L'OFFERTA DI AREE DEL PIANO URBANISTICO	36

INTRODUZIONE

OSSERVATORIO CASA DEL COMUNE DI BOLZANO

L'Assessorato al Patrimonio ed Edilizia Abitativa del Comune di Bolzano ha costituito nel 1999 l'Osservatorio Casa quale strumento di monitoraggio del panorama abitativo nel comune capoluogo affidando un primo incarico di studi e ricerche alla società Sistema di Bolzano e Venezia.

Nel 2003 si è provveduto ad un primo aggiornamento e alla pubblicazione del libro "La casa a Bolzano/Wohnen in Bozen". Nel 2006 è stato pubblicato il secondo aggiornamento.

Il testo qui presentato costituisce la sintesi dei lavori di ricerca condotti nel periodo recente, contenente dati riferiti al 2007.

La costituzione dell'Osservatorio Casa trovava ragione nella necessità di dotarsi di dati, analisi e strumenti di monitoraggio costanti per poter programmare in tempi utili interventi positivi sul fronte del disagio abitativo, per passare da una logica emergenziale ad una normale capacità programmatrice. In tal senso il lavoro prodotto dall'Osservatorio Casa è divenuto via via punto di riferimento per scelte strategiche decisive di politica abitativa per la città capoluogo ed in particolare ha contribuito a dimensionare il fabbisogno abitativo alla base dell'individuazione di una nuova zona di espansione per l'edilizia sociale.

In questa fase, caratterizzata dalla rielaborazione del Piano urbanistico comunale, i risultati e gli studi dell'Osservatorio Casa possono costituire un importante riferimento al dimensionamento del piano per quanto riguarda il fabbisogno abitativo.

SINTESI DEI RISULTATI

Bolzano cresce e cambia

Dal 2001 al 2007 la popolazione, dopo un lungo periodo di calo che si protraeva dalla metà degli anni '70, ha ripreso a crescere. Negli ultimi 7 anni l'incremento del numero degli abitanti e delle famiglie è stato rispettivamente di 5.774 unità e di 3.533 nuclei.

La crescita della popolazione è totalmente dovuta ai flussi migratori: il saldo negativo con i comuni limitrofi e della provincia si è notevolmente ridotto (- 804 persone) e risulta ampiamente compensato da quello positivo con il resto Italia (+ 983) e soprattutto con l'estero (+ 5.533).

Alla fine del 2007 gli stranieri risultano 10.147, pari al 10,1% della popolazione residente in città, e gli extracomunitari sono 8.254 (il 8,2%).

Alla crescita si accompagnano cambiamenti nella struttura della popolazione:

- gli anziani sono ormai il 22,3%;
- la dimensione media famiglie è scesa a 2,16 componenti per nucleo, le famiglie con un solo componente sono pari al 39,6% e quelle senza figli al 61,8%.

Un altro fenomeno demografico che ormai ha assunto caratteri strutturali è l'alta mobilità della popolazione:

- quasi la metà della popolazione cambia residenza nel territorio comunale ogni 10 anni (negli ultimi sei anni 29.691 persone, pari a quasi 5.000 all'anno);
- il saldo migratorio positivo (+ 5.712) dal 2001 al 2007 è il risultato di elevati flussi migratori in entrata (21.030 persone) ed uscita (15.318).

Le nuove **previsioni demografiche** fino al 2020, elaborate di recente dall'ASTAT, prevedono che:

- la popolazione passi dai 99.792 residenti nel 2006 a 104.933 nel 2020, con una crescita di 5.141 persone (+5,2%);
- le famiglie crescano di 6.370 nuclei (+13,9%) passando dalle attuali 45.992 a 52.362.

Si tratta di dinamiche nettamente superiori a quelle stimate nelle precedenti previsioni, ma comunque inferiori a quelle previste per il resto della provincia, dove popolazione e famiglie crescerebbero rispettivamente dell'8,0% e del 21,7%.

Di un certo rilievo risulta evidenziare che le dinamiche positive sono totalmente dovute alla crescita della popolazione straniera che compensa ampiamente il calo di quella locale. A Bolzano si prevede che gli stranieri passerebbero dagli 8.978 del 2006 a 23.719 nel 2020, mentre la popolazione residente senza gli stranieri calerebbe da 90.814 a 81.214.

Densità elevate e aumento delle case in proprietà

Al 2001 risultano censiti 5.325 edifici, dei quali 4.270 ad uso abitativo. Solo l'11,2% è stato realizzato dopo il 1980, mentre nel resto della provincia sono il 27,3%. Quasi la metà ha 4 e più piani contro l'8% nel resto dell'Alto Adige.

Le abitazioni totali nel 2001 sono 42.558 e la loro crescita rispetto al 1991 è stata di 2.237 alloggi. Gli alloggi non occupati da residenti sono 1.594 e si sono ridotti rispetto al 1991 di 886 unità, andando ad incrementare gli alloggi occupati, che sono passati da 37.832 nel 1991 a 40.964 nel 2001 (con una crescita di 3.132 alloggi). Nel decennio le abitazioni occupate in proprietà sono cresciute di 4.095 unità raggiungendo il 60,6% (al 1991 erano il 54,8%), mentre quelle occupate in affitto e ad altro titolo sono scese di 963 unità; questo calo ha riguardato esclusivamente il comparto privato. La consistenza degli alloggi pubblici (IPES e comune) ha raggiunto quasi la metà dei 14.274 alloggi in affitto.

Dal 1990 si sono realizzati 7.000 nuovi alloggi e cresce la quota di quelli agevolati

Dal 1990 al 1999 sono stati realizzati 2.834 nuovi alloggi, negli ultimi otto anni 2.847 e altri 1.281 risultavano in costruzione, per un totale complessivo di 6.962 alloggi. Gli operatori privati ne realizzano circa due terzi, l'IPES e le cooperative un terzo. La quota di edilizia agevolata risulta in progressiva crescita: dal 2000 al 2007 è stata pari al 39,8%. Se gli operatori privati realizzano alloggi in tutte le zone edilizie, l'IPES e le cooperative li realizzano quasi esclusivamente nelle zone residenziali di espansione.

Dal 1993 al 2007 si sono registrati quasi 11 mila interventi di recupero, che per l'81,0% dei casi hanno riguardato edifici residenziali ed interventi di riqualificazione sulle singole unità immobiliari. Nei 15 anni considerati, grazie agli interventi di recupero, vi è stato un incremento di 607 alloggi.

Mettendo in relazione la quota di abitazioni nuove e recuperate con l'incremento reale delle abitazioni nello stesso periodo si evidenzia come sia necessario costruire tre alloggi per averne effettivamente a disposizione due. Tale fenomeno trova spiegazione nei processi di demolicostruzione e cambio di destinazione d'uso.

Il modello d'uso delle abitazioni

Secondo l'analisi delle utenze abitative presso l'Azienda Energetica con contratto cessato, la consistenza delle abitazioni alla fine del 2005 effettivamente vuote e inutilizzate risulta pari a 1.253 unità, concentrate in modo particolare in Centro (34,2%) ed a Gries (29,3%).

Dal 2003 al 2005 si sono riaperti 685 contratti, dei 1.194 che allora risultavano chiusi, ed ai 509 rimasti chiusi se ne sono aggiunti altri 734, che si sono chiusi negli ultimi due anni.

La quota di alloggi vuoti, pur in crescita, risulta quindi ridotta (2,7% del totale) e risulta assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto. La crescita di circa 400 unità rispetto al 2001 può trovare spiegazione nei più intensi processi di edificazione degli ultimi quattro anni, che hanno innescato un aumento dell'offerta abitativa ed una maggiore mobilità residenziale delle famiglie.

Le utenze abitative attive al 31.12.2005 presso l'Azienda Energetica sono complessivamente 44.524 di cui 41.523 intestate a residenti e 3.001 a non residenti¹. L'analisi per periodo di inizio del contratto evidenzia un'alta mobilità e ricambio nell'uso del patrimonio abitativo: il 58,8% delle utenze di residenti ha un contratto attivato dagli anni '90. Il fenomeno risulta ancor più accentuato per i non residenti (90,9%).

L'analisi dei consumi rappresenta le diverse modalità d'uso delle abitazioni per le diverse tipologie di utenti.

¹ Va precisato che per "residente" l'Azienda Energetica intende residente nell'alloggio per il quale si stipula il contratto di fornitura della corrente elettrica. E' quindi possibile che persone residenti nel Comune secondo l'Anagrafe, risultino per l'A.E. "non residenti".



MODI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E TIPOLOGIE DI UTENTI

tipologia di consumo	consistenza	caratteristiche abitazione	caratteristiche degli utenti/alloggio	
residenti con consumi medi	37.714	abitazioni occupate stabilmente	residenti	
non residenti con consumi medi	1.622	abitazioni occupate stabilmente	non residenti stabili	
residenti con consumi bassi	2.384	abitazioni sotto utilizzate	famiglie a basso reddito residenti domiciliati altrove	
non residenti con consumi bassi	704	secondo case	lavoro, studio, altro	
residenti con consumi nulli	533	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	
non residenti con consumi nulli	396	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	
utenze chiuse	1.253	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	abitazioni disponibili

I prezzi si stabilizzano (verso l'alto) e si differenziano per zona e qualità

La consistenza delle transazioni immobiliari è stata particolarmente intensa negli ultimi anni. I contratti di locazione risultano in continua crescita dal 1992 e quelli di compravendita negli anni recenti sono raddoppiati.

Dal 1998 al 2007 si evidenzia un progressivo aumento dei valori di mercato delle abitazioni nuove in tutte le ripartizioni territoriali fino al 2003 e una sostanziale stabilizzazione nel periodo recente, attestandosi in centro su 4.000 euro a mq, nelle zone semicentrali i 3.500 e in periferia i 2.900.

Risulta comunque significativo evidenziare che, dopo una lunga fase di crescita dei valori di compravendita delle abitazioni, la dinamica si sia invertita con una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, che comunque risultano elevati. La dinamica trova spiegazione nella recente offerta di alloggi realizzati ed in corso di realizzazione nelle nuove grandi zone residenziali.

L'altro aspetto significativo da evidenziare è il rapporto tra alloggi nuovi e da ristrutturare e tra alloggi in centro ed in periferia. Secondo i dati della Fiaip in centro una casa nuova costa il doppio di una casa da ristrutturare e il doppio di una casa nuova in periferia. In sintesi, i valori di mercato presentano ormai anche a Bolzano scarti significativi in funzione della localizzazione e dello stato di conservazione degli immobili.

Gli alti valori che si registrano per i prezzi di vendita si ripercuotono anche sugli alloggi in affitto. Analogamente ai prezzi di vendita, e contrariamente al recente passato, anche i prezzi degli affitti si sono stabilizzati. Da un lato il fenomeno trova spiegazione negli alti livelli raggiunti e dall'altro, probabilmente, da una ripresa dell'offerta di alloggi in affitto. La consistente edificazione recente nelle nuove zone di espansione di alloggi pubblici, in cooperativa e privati, nei quali si sono trasferite famiglie che prima occupavano un alloggio in affitto, ha liberato numerosi alloggi in altre zone della città. Si è così rialimentato il mercato dell'affitto privato, non tanto per una crescita del numero complessivo degli alloggi affittati, ma per una crescita di quelli che si liberavano e venivano riaffittati. In parte può aver contribuito anche il forte sostegno pubblico attraverso il sussidio casa e il crescente investimento privato in alloggi da collocare sull'affitto.

Il canone di locazione per un alloggio di 100 mq oscilla tra i 800 euro al mese in periferia e i 1.200 in zona centrale.

L'IPES negli ultimi 7 anni ha assegnato una casa a quasi 2.000 famiglie

Complessivamente le domande presentate nel 2007 sono state 1.808 di cui 1.381 valide e quindi inserite in graduatoria (definitiva nel 2008), con una percentuale di esclusione pari al 23,6%.

Sul totale delle 1.381 domande ammesse in graduatoria, la fascia di maggior bisogno rappresentata da quelle con 25 e più punti, risultano 201, pari al 14,6%.

Gli elementi che concorrono maggiormente alla formazione del punteggio sono anzianità di residenza, condizioni di reddito e familiari a carico, infatti contribuiscono per il 92,7% al punteggio complessivo.

La successione delle graduatorie dal 1999 al 2007, costruite con i nuovi criteri della L.P. 13/98, permette un confronto omogeneo in merito alla consistenza, alle caratteristiche all'evoluzione della domanda sociale negli ultimi nove anni.

Le domande ammesse sono passate da 1.256 a 1.381 (+ 9,9%), ma si sono dimezzate quelle con 25 e più punti (da 401 a 201).

Questa dinamica è il risultato di un calo delle domande ammesse in graduatoria generale presentate da italiani, tedeschi e ladini e di una crescita dei cittadini non UE (da 109 a 555).

La variazione della consistenza dei richiedenti nelle diverse graduatorie ed in particolare la crescita degli extracomunitari determina un calo del punteggio medio, soprattutto per la diminuzione del punteggio determinato dalla residenza a favore del reddito.

Alla fine del 2007 gli alloggi dell'IPES sono 5.980, con un incremento di 546 rispetto al 2001. La crescita del patrimonio ha permesso di assegnare mediamente dal 2001 al 2007 ogni anno 111 alloggi nuovi, ai quali si sono aggiunti ogni anno 165 assegnazioni di alloggi resisi liberi per passaggio degli inquilini dall'affitto alla proprietà, per decesso o decadenza dei requisiti. In totale, nei sette anni considerati, si tratta di 1.928 alloggi (775 nuovi e 1.153 resisi liberi).

A fine marzo del 2008 dei 1.231 alloggi previsti nel programma fino al 2010 (si tratta dei 1.131 del precedente programma, più i 100 del nuovo programma), 584 erano stati realizzati e assegnati, 91 risultavano in costruzione e altri 547 risultavano in progettazione o con disponibilità dell'area.

Nel 2007 è stata fatto un nuovo bando per l'assegnazione di alloggi comunali e le domande ammesse in graduatoria risultano complessivamente 216 e quelle con 25 e più punti sono risultate 38.

Il Comune di Bolzano con un patrimonio di 705 alloggi dal 2000 al 2007 è stato in grado di assegnare 219 alloggi, dei quali 141 erano nuove assegnazioni e 78 cambi alloggi.

Sono inoltre in corso iniziative avviate in merito agli alloggi in affitto calmierato per giovani e ad alloggi protetti per anziani.

In continua crescita il sussidio casa

Dal 1995 al 2007 si evidenzia un progressivo aumento del sussidio casa, raggiungendo le 2.868 domande ammesse ed un importo pari a 8,7 milioni di euro (circa tre mila euro per richiedente). In continua crescita risulta anche la quota di richiedenti stranieri (al 2007 sono il 37,8%), che evidenzia anche l'elevata quota di privati che affittano a questi cittadini.

Si afferma il ruolo delle cooperative nell'accesso alla prima casa

Un primo dato rilevante riguarda lo stanziamento nel bilancio provinciale per l'insieme degli interventi nel settore dell'edilizia abitativa agevolata: da una media di 152 milioni di euro stanziati dal 1995 al 2001 si è passati ad una media di 211 milioni di euro negli ultimi sei anni.

Le domande approvate per la nuova costruzione, l'acquisto e il risanamento dal 2001 al 2007 sono state 3.869, con una media annua di 553.

La parte più consistente ha riguardato i contributi per l'acquisto, con 1.859 domande approvate, seguita da quelli per la nuova costruzione con 1.113 domande.

Negli ultimi 7 anni è cresciuta la quota di nuova costruzione come conseguenza della disponibilità di aree per l'edificazione da parte delle cooperative.

Complessivamente le domande di prima casa riferite alle tre aree attribuite alle cooperative (Ex Mignone/Rosenbach, Resia 1/Firmian e Bivio/Kaiserau) sono state pari a 1.767 per 1.190 alloggi realizzabili.

Le rinunce sono state pari a circa un terzo dei richiedenti in graduatoria (598 in tutto) e quindi con le 1.169 assegnazioni definitive la domanda presente all'inizio degli anni 2000 è stata totalmente soddisfatta attraverso l'offerta di aree nei nuovi quartieri.

A fianco dell'edilizia residenziale pubblica e agevolata diventa rilevante approfondire la consistenza e l'efficacia dell'edilizia convenzionata nella realtà di Bolzano. Dal 1990 a settembre del 2008 ha riguardato 167 interventi edilizi per complessivi 2.405 alloggi. Il fenomeno risulta crescente nel tempo, infatti gli alloggi convenzionati con inizio del vincolo nel periodo 1990-1994 sono mediamente 47 all'anno, quelli dal 1995 al 1999 sono 132, dal 2000 al 2004 150 e quelli convenzionati dopo il 2004



sono 190 all'anno. Tale realtà risulta particolarmente consistente, nonostante il ridimensionamento complessivo dell'iniziativa dell'imprenditoria privata nel campo dell'edilizia residenziale.

L'offerta di aree del piano urbanistico

In linea generale si può affermare che la pianificazione urbanistica svolge un ruolo rilevante sul versante dell'offerta abitativa, in quanto, attraverso un insieme di norme e piani determina la quantità e la localizzazione delle aree dove costruire nuove abitazioni o recuperare a scopi abitativi il patrimonio edilizio esistente.

Il Piano del 1995 individuava aree residenziali per complessivi 37 ettari per rispondere ad un fabbisogno stimato di 3.000 alloggi. Il piano urbanistico è stato integrato con la nuova zona residenziale "Casanova" ad ovest della città, per rispondere alle domande che non trovavano possibilità di soddisfazione nelle zone attivate dal Piano.

A settembre del 2008 l'offerta abitativa delle zone di espansione, di completamento e di recupero sottoposte a pianificazione attuativa risulta stimabile in 1.707 alloggi, dei quali 608 dell'IPES, 388 delle cooperative e 711 dei privati. Di questi ne risultano in costruzione 1.315: 460 dell'IPES, 388 da parte delle Cooperative e 467 per iniziativa privata.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Oggi la questione abitativa a Bolzano non riguarda più la prevalenza delle famiglie e non si presenta più con i caratteri dell'emergenza del passato.

Le iniziative coordinate del Comune, della Provincia, dell'IPES e delle Cooperative sono state in grado di ridurre in misura rilevante la consistenza della domanda arretrata, ma soprattutto hanno creato le condizioni per rispondere con un'offerta programmata alla domanda abitativa vecchia e nuova.

- Con il Piano urbanistico comunale del 1995, negli ultimi 18 anni, è stato possibile realizzare 4.500 nuovi alloggi, altri 1.300 sono in costruzione e circa 400 possono essere costruiti in zone già previste dal piano in vigore, per un totale di oltre 6.000 alloggi.
- La Provincia ha stanziato negli ultimi sei anni circa 211 milioni di euro all'anno per la casa (dal 1995 al 2001 erano 152 all'anno).
- L'IPES sta completando il programma per realizzare oltre 1.231 nuovi alloggi a Bolzano. Con i nuovi alloggi realizzati e quelli che si rendono liberi, dei 6.000 di cui dispone a Bolzano, è stata in grado di assegnare 2000 alloggi.
- Quasi 2.900 famiglie che abitano in alloggi privati ricevono, con il sussidio casa, una integrazione all'affitto (quasi 9 milioni di euro).
- Delle 1.800 domande in cooperativa presentate dal 2000, dopo le circa 600 rinunce, tutte le 1.200 restanti vengono soddisfatte con gli alloggi realizzati o in corso di realizzazione nei nuovi quartieri Ex Mignone/Kaiserau, Resia 1/Firmian e Bivio/Kaiserau.

Permane il nodo del costo della casa sia in affitto che in proprietà, soprattutto per il costo dei terreni.

La nuova domanda abitativa è legata alla crescita del numero delle famiglie (per formazione di nuove famiglie da parte di coppie giovani, ma anche per diminuzione dei suoi componenti ed aumento delle separazioni, dei single e delle anziane e degli anziani soli) e la crescita dell'immigrazione, divenuta una componente strutturale della popolazione ed un elemento essenziale per l'economia.

Si tratta di una domanda sociale espressa da soggetti che risultano "deboli" nei confronti del mercato abitativo: anziane/anziani, giovani coppie, single, lavoratori provenienti da fuori, che risultano spesso esclusi dalle graduatorie dell'IPES e delle cooperative e con difficoltà sul mercato privato (per i costi elevati e la riduzione della quota di alloggi in affitto).

IL PROBLEMA DELLA CASA A BOLZANO: IL QUADRO DI RIFERIMENTO STRUTTURALE

Al fine di comprendere i caratteri strutturali che coinvolgono il “problema casa” a Bolzano, risulta determinante ricostruire i processi che hanno interessato negli anni recenti, ma anche nel lungo periodo, le componenti demografiche e sociali della popolazione, così come i modelli d’uso abitativi e le componenti relative alla produzione di nuove abitazioni e/o recupero di quelle esistenti.

Il quadro di riferimento, proposto da questo studio, costituisce un aggiornamento degli analoghi rapporti redatti nel 2000, 2003, 2005 e 2006 e una premessa indispensabile al fine di comprendere e spiegare le ragioni e la consistenza della domanda e offerta abitativa così come si è andata a determinare nel capoluogo anche in rapporto alle dinamiche sociali e abitative dei comuni contermini.

Il quadro socio-economico

Calo della popolazione accompagnato da una elevata mobilità residenziale con i comuni limitrofi, ma anche interna alla città, sono i fenomeni che con continuità hanno caratterizzato i processi demografici del capoluogo dalla seconda metà degli anni ‘70 fino al 2000.

Va però evidenziato che, se dal 1976 al 2000 la popolazione ha continuato a calare per sommatoria di saldi naturali e migratori negativi, negli ultimi sette anni risulta invece in crescita perché i **flussi migratori sono tornati positivi** e quelli naturali risultano sostanzialmente in pareggio.

Un contributo significativo a far tornare i saldi migratori positivi è dato dalla **crescita della popolazione straniera** che dal 1991 al 2001 è sostanzialmente triplicata, passando da 1.529 persone a 4.458, e negli ultimi sei anni è cresciuta di un ulteriore 77,9%, raggiungendo le 10.147 persone. La quota più significativa è rappresentata da extracomunitari provenienti dai paesi dell’est europeo e dal nord Africa. Interessante risulta notare che sia a Bolzano che in provincia, la crescita risulta maggiore per le donne, confermando una rilevante domanda di personale femminile (badanti e personale socio-sanitario), ma anche processi di ricongiungimento familiare e quindi di stabilità del fenomeno.

Gli extracomunitari rappresentano nel 2007 l’8,2% della popolazione residente a Bolzano e fanno registrare all’interno della città concentrazioni maggiori nelle circoscrizioni Centro-Piani-Rencio ed Oltrisarco-Asiago (circa l’11%).

Come è noto i flussi migratori nel capoluogo sono legati in modo significativo direttamente alla domanda ed offerta di abitazioni. Fino a metà degli anni ‘90 i saldi migratori negativi erano in parte dovuti alla maggiore facilità di trovare casa nei comuni limitrofi ed in quelli posti a sud del capoluogo. Negli ultimi anni l’inversione di tendenza risente invece della nuova offerta abitativa nel capoluogo conseguente alle nuove realizzazioni edilizie nelle zone di completamento, nell’area delle Semirurali e nelle nuove aree residenziali di espansione messe a disposizione dal Piano urbanistico.

Una conferma viene dalla crescita della popolazione che si registra nelle zone dove vi è stata nuova edificazione ed in particolare nelle circoscrizioni Don Bosco e Oltrisarco-Asiago.

Un altro fenomeno demografico che ormai ha assunto caratteri strutturali è dato dal **numero elevato di cambi di residenza all’interno del comune**: negli ultimi sei anni sono stati pari mediamente a quasi 5.000 persone all’anno. La crescita rispetto al triennio precedente, quando la media era di 4.400 cambi di residenza, trova spiegazione in una maggiore mobilità delle persone e delle famiglie dovuta anche alla consistente realizzazione di abitazioni nei nuovi insediamenti residenziali.

L’insieme di questi processi ha profondamente modificato la struttura della popolazione: alla fine del 2007 gli **anziani sono il 22,3%** e soprattutto si è modificata la struttura delle famiglie: i **nuclei con una sola persona sono pari al 39,6%** e le famiglie senza figli hanno raggiunto il 61,8%.

Anche la **struttura sociale della popolazione** si è modificata:

- secondo il censimento del 2001 gli occupati residenti a Bolzano sono rimasti sostanzialmente stabili, ma si registra un calo complessivo della popolazione non attiva del 13,7% rispetto al 1991, dovuta alla diminuzione delle casalinghe (-30,3%) non compensata dalla crescita dei pensionati (+21,7%);
- nel 2001 tre residenti su quattro risultano occupati nel terziario, più di un terzo nella pubblica amministrazione e nei servizi pubblici ed il 77,0% risultano lavoratori dipendenti;
- al 2003, secondo i dati della Ripartizione lavoro della Provincia autonoma di Bolzano, gli occupati totali a Bolzano risultano 69.660 e di questi solo 38.698 sono residenti in città. Quale



conseguenza dei processi migratori, in particolare verso i comuni posti a sud di Bolzano, che hanno prodotto uno spostamento di residenza ma non sempre di lavoro, è incrementato notevolmente il pendolarismo, infatti 31 mila persone che lavorano a Bolzano non vi risiedono (pari al 44,4% dei quasi 70 mila occupati in città).

Le nuove **previsioni demografiche** fino al 2020, elaborate di recente dall'ASTAT², prevedono che:

- la popolazione passi dai 99.792 residenti nel 2006 a 104.933 nel 2020, con una crescita di 5.141 persone (+5,2%);
- le famiglie crescano di 6.370 nuclei (+13,9%) passando dalle attuali 45.992 a 52.362.

Si tratta di dinamiche nettamente superiori a quelle stimate nelle precedenti previsioni, ma comunque inferiori a quelle previste per il resto della provincia, dove popolazione e famiglie crescerebbero rispettivamente dell'8,0% e del 21,7%.

Di un certo rilievo risulta evidenziare che le dinamiche positive sono totalmente dovute alla crescita della popolazione straniera che compensa ampiamente il calo di quella locale. A Bolzano si prevede che gli stranieri passerebbero dagli 8.978 del 2006 a 23.719 nel 2020, mentre la popolazione residente senza gli stranieri calerebbe da 90.814 a 81.214.

Struttura e modificazioni del patrimonio abitativo

Al 2001 a Bolzano risultano censiti 5.325 edifici, dei quali solo 196 risultano non utilizzati perché in costruzione o cadenti. Dei 4.270 edifici prevalentemente ad uso abitativo solo l'11,2% è stato realizzato negli ultimi 20 anni, mentre nel resto della provincia sono il 27,3%. Mediamente ogni edificio ha 10 alloggi (poco più di 2 nel resto provincia) e quasi la metà ha 4 e più piani (l'8% nel resto dell'Alto Adige).

Nel 2001 le **abitazioni totali** a Bolzano sono 42.558 e la loro crescita rispetto al 1991 è stata di 2.237 alloggi.

Gli **alloggi non occupati** da residenti sono 1.594, pari al 3,7% e si sono ridotti rispetto al 1991 di 886 unità (-35,7%), andando ad incrementare gli alloggi occupati, che sono passati da 37.832 nel 1991 a 40.964 nel 2001 (con una crescita di 3.132 alloggi pari all'8,3%). Tale incremento è in linea con la crescita del numero delle famiglie che le occupano, aumentate nello stesso periodo dell'8,5%. L'incremento del numero delle stanze ed il calo degli inquilini che le occupano ha ridotto l'indice di affollamento a 0,62 abitanti per stanza.

ABITAZIONI AL 1991 E 2001 A BOLZANO

Abitazioni	1991	2001	Variazione 1991-2001
occupate	37.832	40.964	3.132
non occupate	2.489	1.594	-895
totali	40.321	42.558	2.237

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati ISTAT

Le **modalità d'uso** del patrimonio edilizio occupato evidenziano come il 60,6% delle abitazioni sono utilizzate dai residenti in proprietà, mentre il 34,8% e il 4,5% rispettivamente sono occupate in affitto e ad altro titolo. Al 1981 e al 1991 la situazione risultava profondamente diversa, infatti gli alloggi in proprietà degli inquilini erano rispettivamente il 41,1% ed il 54,8%.

² ASTAT, *Popolazione residente totale e straniera in provincia di Bolzano: uno sguardo verso il 2020*, Collana ASTAT 134, Bolzano 2008
ASTAT, *Previsione demografica: famiglie e patrimonio abitativo in provincia di Bolzano – 2006-2020*, Collana ASTAT 136, Bolzano 2008

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO AL 2001

Abitazioni	Bolzano		Resto provincia	
	Nr.	%	Nr.	%
1991				
Proprietà	20.743	54,8	76.396	71,5
Affitto	15.693	41,5	23.425	21,9
Altro titolo	1.396	3,7	7.007	6,6
Totale	37.832	100,0	106.828	100,0
2001				
Proprietà	24.838	60,6	96.708	73,8
Affitto	14.274	34,8	25.206	19,2
Altro titolo	1.852	4,5	9.153	7,0
Totale	40.964	100,0	131.067	100,0
variazione 1991-2001				
Proprietà	4.095	19,7	20.312	26,6
Affitto	-1.419	-9,0	1.781	7,6
Altro titolo	456	32,7	2.146	30,6
Totale	3.132	8,3	24.239	22,7

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati ISTAT

La produzione edilizia

Dal 1980 al 2007 sono stati realizzati 9.143 alloggi (3.462 negli anni '80, 2.834 negli anni '90 e 2.847 dal 2000 al 2007) e altri 1.281 risultano in costruzione (alloggi concessionati ma non ancora ultimati), per un totale complessivo di 10.424 alloggi.

La quota più consistente di tali alloggi risulta promossa dagli operatori privati (circa due terzi del totale, di cui 5.508 da imprese e 1.689 da privati singoli). Tuttavia risulta estremamente rilevante la quota dell'IPES (1.734 alloggi) e delle cooperative (1.381 alloggi), che assieme realizzano un terzo del totale degli alloggi.

ABITAZIONI PER PERIODO E CONCESSIONARIO ULTIMATE DAL 1980 AL 2007 E ABITAZIONI ATTUALMENTE IN COSTRUZIONE

periodo	Ente pubblico	IPES	Cooperativa	Impresa	Altro soggetto	Totale
1980-89	6	530	483	1.884	559	3.462
1990-99	49	759	189	1.413	424	2.834
2000-07 (a)	38	387	709	1.140	573	2.847
totale 1980-2007	93	1.676	1.381	4.437	1.556	9.143
in costruzione	19	58	0	1.071	133	1.281
totale (b)	112	1.734	1.381	5.508	1.689	10.424

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati ASTAT

(a) Per il 2007 i dati non sono completi

(b) Compresi quelli in costruzione

Se sull'intero periodo la media di alloggi realizzati dall'IPES e dalle cooperative è stata di circa un terzo del totale, va evidenziato che la quota è risultata in progressiva crescita: negli anni '80 era pari al 29,3%, negli anni '90 al 33,5%, dal 2000 al 2007 ha raggiunto il 38,5%.

Negli anni '90, su un totale di 2.834 alloggi ultimati, 2.112 sono stati realizzati nelle zone di espansione (il 74,5%), 178 nelle zone di completamento (6,3%), 137 nelle zone produttive (4,8%) e quote più ridotte nel verde agricolo (102 alloggi pari al 3,6%) e nelle zone A (41 alloggi).

Dal 2000 al 2007, su un totale di 2.847 alloggi ultimati, il 53,2% è stato realizzato nelle zone di espansione, il 33,5% nelle zone di completamento e quote attorno al 4% nelle zone A, nelle zone produttive ed in verde agricolo.

Quelli in costruzione risultano per il 66,0% nelle zone residenziali di espansione, per il 23,6% nelle zone di completamento, per il 5,5% nel verde agricolo e per il 4,5% nelle zone produttive.

Se incrociamo i promotori dell'edilizia residenziale con il tipo di zona urbanistica, risulta che:

- l'IPES e le cooperative realizzano i loro alloggi prevalentemente nelle zone residenziali di espansione e in misura nettamente minore nelle zone di completamento;
- gli operatori privati in tutte le zone, ma comunque in misura prevalente nelle zone di espansione.



A fianco dell'attività edilizia di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati esistenti assume un peso particolarmente consistente e sicuramente in crescita l'**attività di recupero** del patrimonio edilizio esistente. La rilevanza del fenomeno emerge dalla quantità di interventi di recupero rispetto a quelli di nuova costruzione. Dal 1993 al 2007 sono state rilasciate 833 concessioni edilizie di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti e 2.217 concessioni e 8.642 asseverazioni per recuperi edilizi. In altri termini solo il 7,1% degli interventi riguarda nuova edificazione ed il 92,9% invece sono interventi di recupero edilizio, , anche se va evidenziato come nel primo caso si tratti di realizzazioni di edifici con più appartamenti mentre il recupero riguarda prevalentemente singoli appartamenti.

Mediamente ogni anno gli interventi di recupero sono stati 706, di cui 139 con concessione edilizia e 567 senza concessione, ed hanno comportato una spesa media di 48 milioni di euro.

L'assoluta prevalenza dei recuperi riguarda edifici residenziali: l'81,0% degli interventi ed il 59,1% della spesa sostenuta.

Se analizziamo le tipologie degli interventi, nell'assoluta prevalenza dei casi (con quote sempre maggiori al 70%) gli interventi hanno riqualificato le unità immobiliari, mettendo mano ai pavimenti, alle murature e ripartizioni interne, agli infissi ed agli impianti igienico-sanitari ed elettrici. In oltre la metà dei casi si è intervenuti sull'impianto di riscaldamento. Netamente più limitati sono stati gli interventi sulle parti comuni dei fabbricati.

Per quanto riguarda le destinazioni residenziali, si può notare che nei 15 anni considerati, grazie agli interventi di recupero, vi è stato un incremento di 607 alloggi, con un incremento del 18,7% della superficie abitativa a scapito di superfici residenziali accessorie (depositi e cantine).

CASE VUOTE, CASE SOTTOUTILIZZATE E SECONDE CASE: IL MODELLO D'USO DELLE ABITAZIONI A BOLZANO AL 2005³

Al Censimento del 1991 le abitazioni non abitualmente occupate risultavano a Bolzano 2.489. Di queste 223 erano utilizzate per vacanze, 463 per lavoro e studio, 595 per altri motivi e 1.208 risultavano realmente non utilizzate.

Il censimento delle abitazioni del 2001 ha rilevato 1.594 altre abitazioni che comprendono sia quelle occupate da non residenti (363) che quelle non occupate (1.231). Il contemporaneo censimento degli edifici (2001) ha rilevato 196 edifici non utilizzati perché in costruzione o cadenti.

Le definizioni ed i metodi tradizionalmente utilizzati nei censimenti per la valutazione della consistenza del patrimonio non occupato sono sempre meno in grado di spiegare un fenomeno che contiene molte sfaccettature. A fianco delle abitazioni vuote sono infatti presenti molte modalità di sottoutilizzo per una variegata gamma di motivazioni: lavoro, studio, condizioni sociali e familiari, vacanze, ecc. Il non occupato può trovare origine inoltre nella necessità o previsione di effettuare lavori sull'immobile e nella difficoltà di collocare l'immobile sul mercato. Infine, la fonte censuaria presenta un rilevante limite temporale: i dati vengono aggiornati solo ogni 10 anni e vengono messi a disposizione solo dopo alcuni anni dalla loro rilevazione. In particolare le diverse modalità di rilevazione non consente un confronto adeguato dei dati del 2001 con quelli del 1991.

La strada intrapresa ed avviata con questo lavoro, già nel 1999, nel 2001 e nel 2003, è indirizzata ad indagare la consistenza delle abitazioni non occupate nel quadro più generale delle modalità d'uso del patrimonio edilizio.

Secondo l'analisi delle utenze abitative presso l'Azienda Energetica (AE) con contratto cessato e non più aperto, la consistenza delle abitazioni effettivamente **vuote e inutilizzate** alla fine del 2005 risulta pari a 1.253 unità, concentrate in modo particolare in Centro (34,2%) ed a Gries (29,3%).

Il confronto con la situazione al 31.12.2003 evidenzia che dei 1.194 alloggi che allora risultavano con contratto cessato ne sono rimasti chiusi al 31.12.2005 solo 509, infatti 685 si sono riaperti ad uso abitativo o con cambio d'uso, prevalentemente ad ufficio. Ai 509 chiusi dal 2003 se ne sono aggiunti altri 774 che si sono chiusi negli ultimi due anni.

La quota di alloggi vuoti risulta quindi ridotta rispetto alla consistenza dell'intero patrimonio (2,7% del totale) e, anche se considerata in valore assoluto, risulta assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto.

La crescita di circa 400 unità rispetto al 2001 può invece trovare spiegazione nei più intensi processi di edificazione degli ultimi 4 anni, che hanno innescato un aumento dell'offerta abitativa ed una maggiore mobilità residenziale delle famiglie. E' inoltre prevedibile che le realizzazioni in corso e previste da parte dell'IPES, delle cooperative e dei soggetti privati accentueranno in futuro ulteriormente il fenomeno: in altri termini ad una crescita dell'offerta di alloggi e ad una maggiore mobilità residenziale corrisponderà una maggior quota di alloggi che resteranno temporaneamente vuoti.

ABITAZIONI CON CONTRATTO AE CESSATO AL 31.12.2005

periodo fine fornitura	Circoscrizione					Totale
	Centro, Piani Rencio	Oltrisarco Asiago	Europa Novacella	S.G.Bosco	Gries S.Quirino	
1983-1989	16	12	2	5	16	51
1990-1994	24	10	3	2	22	61
1995-1999	42	5	7	6	34	94
2000-2003	115	41	23	37	87	303
2004-2005	231	103	94	108	208	744
Totale	428	171	129	158	367	1.253

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati AE

³ Questa parte dello studio non è stata aggiornata e fa quindi riferimento a dati del 31.12.2005.



Le **utenze abitative attive** al 31.12.2005 presso l'Azienda Energetica sono complessivamente 44.524 di cui 41.523 intestate a residenti e 3.001 a non residenti⁴.

UTENZE ABITATIVE APERTE AL 31.12.2005

Utenti	Circoscrizione					Totale
	Centro, Piani Rencio	Oltrisarco Aslago	Europa Novacella	S.G.Bosco	Gries S.Quirino	
residenti	7.324	5.371	7.530	8.746	12.552	41.523
non residenti	917	349	300	305	1.130	3.001
totale	8.241	5.720	7.830	9.051	13.682	44.524

Fonte: elaborazioni Sistema su dati AE

L'analisi per periodo di inizio del contratto evidenzia un'alta mobilità e ricambio nell'uso del patrimonio residenziale: il 58,8% delle utenze abitative di residenti ha un contratto attivato dagli anni '90. Il fenomeno risulta ancor più accentuato per i non residenti (90,9%).

L'analisi dei consumi⁵ rappresenta le diverse modalità d'uso delle abitazioni ed evidenzia come:

- gli alloggi sostanzialmente non utilizzati (consumi nulli), pari a 929, costituiscano una delle componenti, anche se con contratti di servizio attivo, del comparto delle abitazioni vuote;
- quelli fortemente sottoutilizzati (bassi consumi) definiscano, nel caso dei non residenti (704), le seconde case utilizzate solo per alcuni periodi dell'anno o in modo "alberghiero" da parte di lavoratori residenti altrove;
- quelli fortemente sottoutilizzati (bassi consumi) da parte dei residenti (2.384) rappresentino le famiglie, probabilmente anziani soli, con bassa capacità di spesa, che attivano modelli di contrazione dei consumi e la componente che, pur mantenendo la residenza, si trova fuori comune per lavoro, studio o altri motivi;
- altri quattro gruppi (con consumi medio-bassi, medi, medio-alti e alti) definiscano, sia nel caso dei residenti (37.714) che dei non residenti (1.622), consumi "normali".

UTENZE ABITATIVE PER CLASSI DI CONSUMI 2005

Classi di consumi	Circoscrizione					Totale
	Centro, Piani Rencio	Oltrisarco Aslago	Europa Novacella	S.G.Bosco	Gries S.Quirino	
Nulli	250	96	107	87	389	929
Bassi	675	351	499	440	1.123	3.088
Medio-bassi	2.667	2.130	3.013	3.429	4.660	15.899
Medi	1.471	1.250	1.618	2.147	2.783	9.269
Medio-alti	2.697	1.682	2.354	2.731	4.274	13.738
Alti	177	41	37	29	146	430
Totale	7.937	5.550	7.628	8.863	13.375	43.353

Fonte: elaborazioni Sistema su dati AE

Dal 1998 al 2005 le utenze abitative aperte sono passate da 40.988 a 44.524 con una crescita di 3.536 unità. Tutte le tipologie di utenze risultano in crescita e in particolare:

- le utenze intestate ai residenti aumentano del 6,1% a scala urbana con punte rispettivamente del 9,5% ad Oltrisarco-Aslago e del 7,7% a Gries-S.Quirino; la crescita a Don Bosco si colloca nella media urbana e nelle altre due circoscrizioni al di sotto;
- i contratti di non residenti sono il comparto che fa registrare l'incremento maggiore in termini percentuali (+61,2%) e rappresentano il 32,2% del totale dei nuovi allacciamenti.

⁴ Va precisato che per "residente" l'Azienda Energetica intende residente nell'alloggio per il quale si stipula il contratto di fornitura della corrente elettrica. E' quindi possibile che persone residenti nel Comune secondo l'Anagrafe, risultino per l'A.E. "non residenti".

⁵ L'analisi dei consumi è riferita a 43.353 utenze in quanto si sono tolti gli alloggi impropri, quelli con consumi negativi (rettifiche) e gli alloggi che hanno aperto il contratto nell'ultimo trimestre 2005.

La banca dati dell'Azienda Energetica fornisce, infine, informazioni anche sul **patrimonio edilizio ad uso non residenziale**. A fine 2005 i contratti aperti per usi diversi da quello abitativo riguardano 16.044 utenze, delle quali 8.241 riferite ad attività economiche e le restanti a servizi per gli edifici o alla città.

Le utenze attive di imprese che svolgono attività economiche (compresa la pubblica amministrazione e le associazioni) sono 8.241. Di queste:

- 252 riguardano attività agricole;
- 842 attività del settore secondario;
- 7.147 attività terziarie sia private che pubbliche.

Utilizzando i dati forniti dall'AE risulta possibile fornire una prima interpretazione del modello d'uso delle abitazioni per le diverse tipologie di utenti.

Questa rappresentazione del modello d'uso del patrimonio abitativo articola in modo più reale anche il comparto genericamente definito "non occupato" e consente quindi di predisporre specifiche politiche per i diversi segmenti dello stock abitativo, in particolare quello vuoto e sottoutilizzato.

MODI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E TIPOLOGIE DI UTENTI

tipologia di consumo	consistenza	caratteristiche abitazione	caratteristiche degli utenti/alloggio	
residenti con consumi medi	37.714	abitazioni occupate stabilmente	residenti	
non residenti con consumi medi	1.622	abitazioni occupate stabilmente	non residenti stabili	
residenti con consumi bassi	2.384	abitazioni sotto utilizzate	famiglie a basso reddito residenti domiciliati altrove	
non residenti con consumi bassi	704	seconde case	lavoro, studio, altro	
residenti con consumi nulli	533	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	
non residenti con consumi nulli	396	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	
utenze chiuse	1.253	abitazioni vuote	abitazioni non disponibili	abitazioni disponibili



IL MERCATO IMMOBILIARE A BOLZANO

Si è ritenuto importante attivare un monitor specifico sul “mercato immobiliare” a Bolzano in quanto per l’accesso alla casa sia in proprietà che in affitto il nodo centrale e più complesso è costituito dal prezzo.

Consistenza delle compravendite e dei contratti di affitto

L’indagine delle quantità scambiate in ambito comunale impiega dati relativi al numero di contratti di compravendita e di locazione forniti dall’Ufficio centrale di Statistica del Ministero degli Interni, l’unica fonte ufficiale che censisce tali valori. La fonte non garantisce il puntuale monitoraggio delle transazioni poiché le informazioni di base sono desunte dai commissariati di polizia che ricevono in modo non sistematico le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendita di singoli alloggi e non sono disponibili per gli anni più recenti.

Nel 2002 il numero di contratti di locazione segnalati dal Ministero degli Interni nel Comune di Bolzano è di 2.476 e quello dei contratti di compravendita di 1.282, cioè circa la metà.

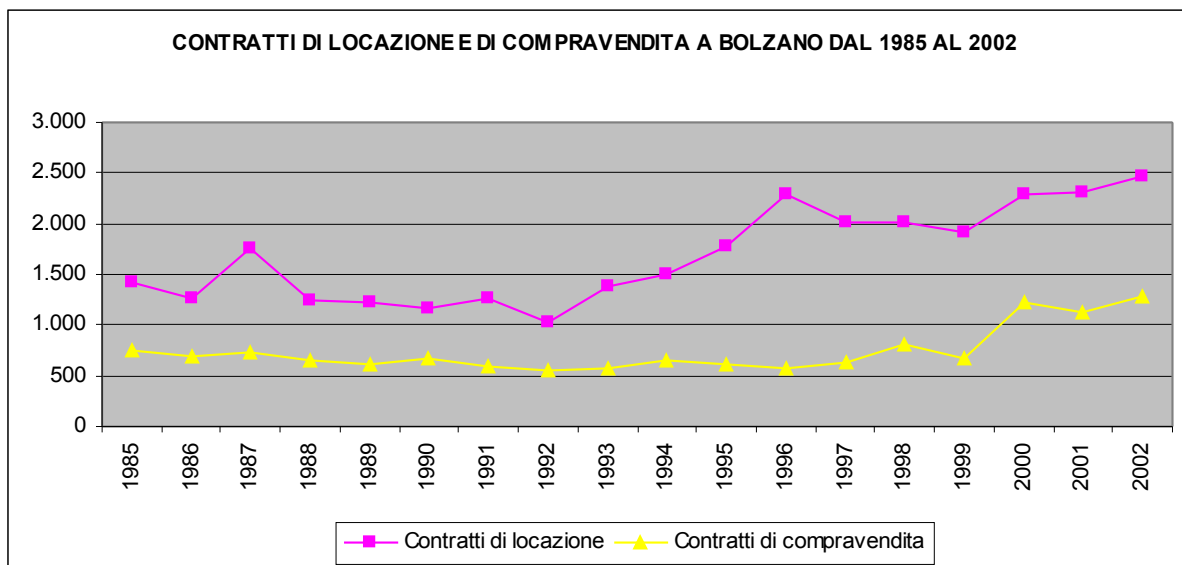
Le dinamiche dal 1985 al 2002 risultano crescenti per entrambi i comparti, in particolare:

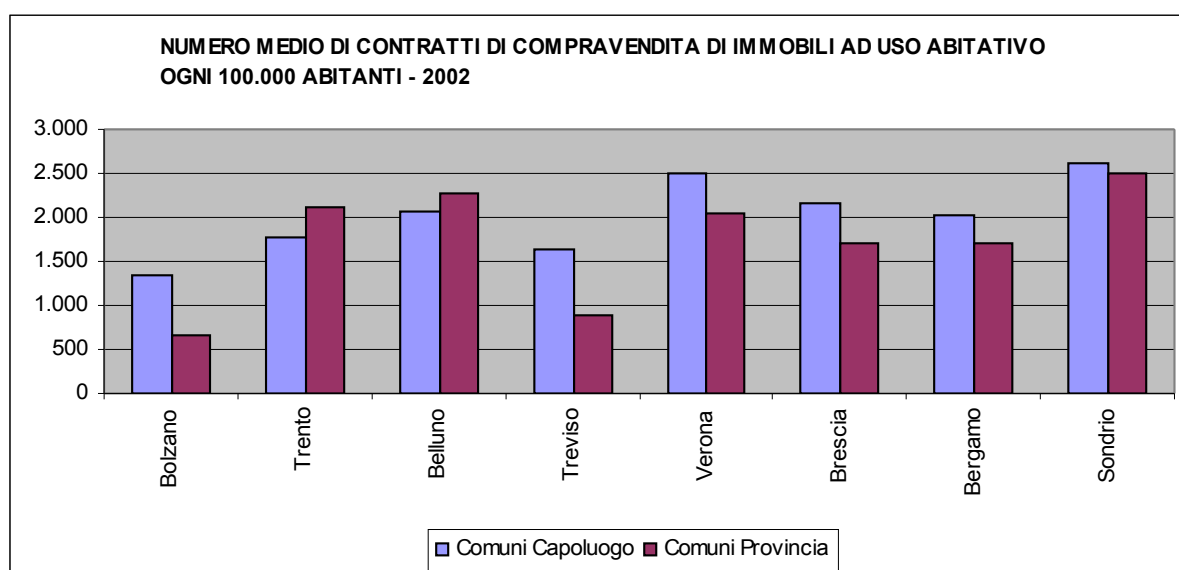
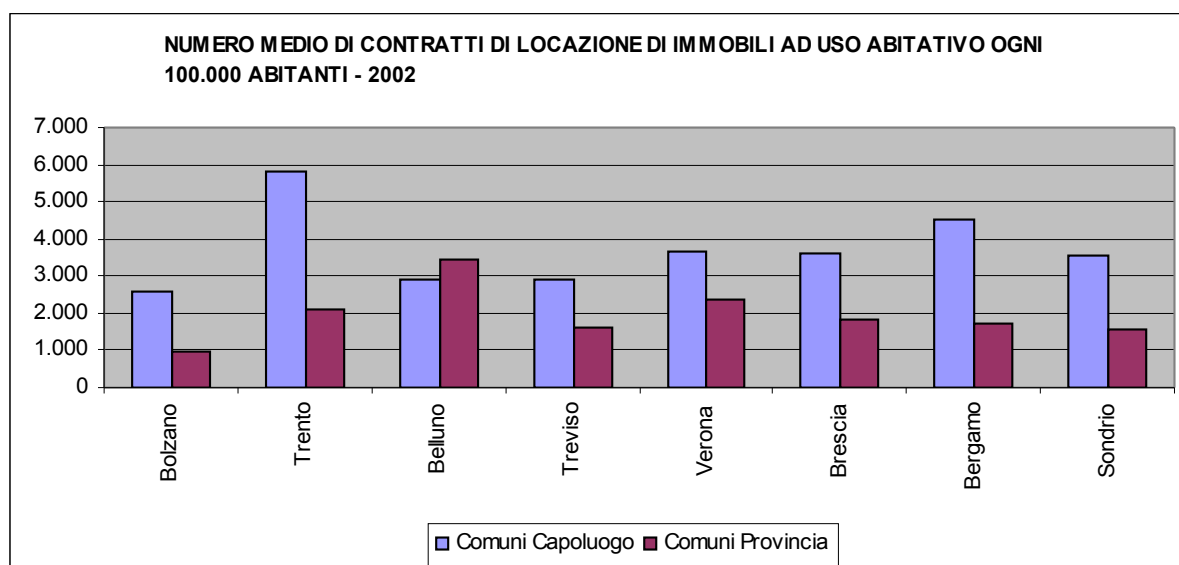
per i contratti di locazione la dinamica risulta sostanzialmente stabile negli anni '80 ed in costante crescita dal 1992, che è anche risultato l’anno in cui si sono registrati i valori più bassi;

per i contratti di compravendita invece si assiste ad una sostanziale stabilità per tutto il periodo dal 1985 al 1999 ed invece un raddoppio dei valori negli ultimi tre anni.

Nel 2002, in rapporto alla popolazione residente, a Bolzano si stipulano molti più contratti sia di locazione che di compravendita rispetto agli altri comuni dell’Alto Adige, ma molti di meno rispetto agli altri comuni capoluogo delle province vicine. Infatti nel capoluogo dell’Alto Adige i contratti di locazione e di compravendita risultano rispettivamente 2.595 e 1.344 ogni 100.000 abitanti, mentre nei comuni della provincia sono rispettivamente solo 963 e 667 e a Trento città invece 5.808 e 1.773.

Non è possibile valutare quanto la maggior quantità di scambi censiti in tutti gli altri capoluoghi di provincia esaminati (e anche nei loro contesti provinciali) sia da attribuire a fenomeni reali e quanto invece a limiti della rilevazione. Certamente però si può affermare che, nonostante le dinamiche di crescita sia delle compravendite che dell’affitto, a Bolzano registriamo un mercato più limitato per numero di scambi, dovuto ad una offerta certamente più ridotta, che ha poi effetti rilevanti sui valori immobiliari dei beni affittati o venduti.





Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ministero degli Interni

Prezzi di vendita ed affitto degli alloggi

Il secondo aspetto indagato è quello dei valori di mercato e di locazione registrato dalle fonti ufficiali negli ultimi anni fino al 2007. Nell'ambito di questa analisi sono state considerate le seguenti fonti:

- il Consulente Immobiliare, la rivista de "Il Sole 24 Ore";
- l'Osservatorio Immobiliare a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip);
- l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Se le prime due fonti (Consulente Immobiliare e Fiaip), già ampiamente riconosciute ed accreditate, scontano una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale e, forse, la seconda (Fiaip) sconta una minor indipendenza (poiché i dati provengono dagli associati), la terza (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio), di più recente costituzione, fornisce un quadro aggiornato, indipendente e con una buona articolazione territoriale nel contesto della città.



L'analisi del periodo compreso tra il 1998 ed il 2007 evidenzia un progressivo aumento dei valori di mercato delle abitazioni nuove in tutte le ripartizioni territoriali fino al 2003 e una sostanziale stabilizzazione nel periodo più recente. I valori espressi in euro/mq commerciale infatti passano:

- in centro da 2.900 euro a mq nel 1998 a 4.000 nel secondo semestre del 2007 (+37,9%);
- nelle zone semicentrali da 2.300 a 3.500 (+ 52,2%);
- e in periferia da 1.950 a 2.900 (+ 48,7%).

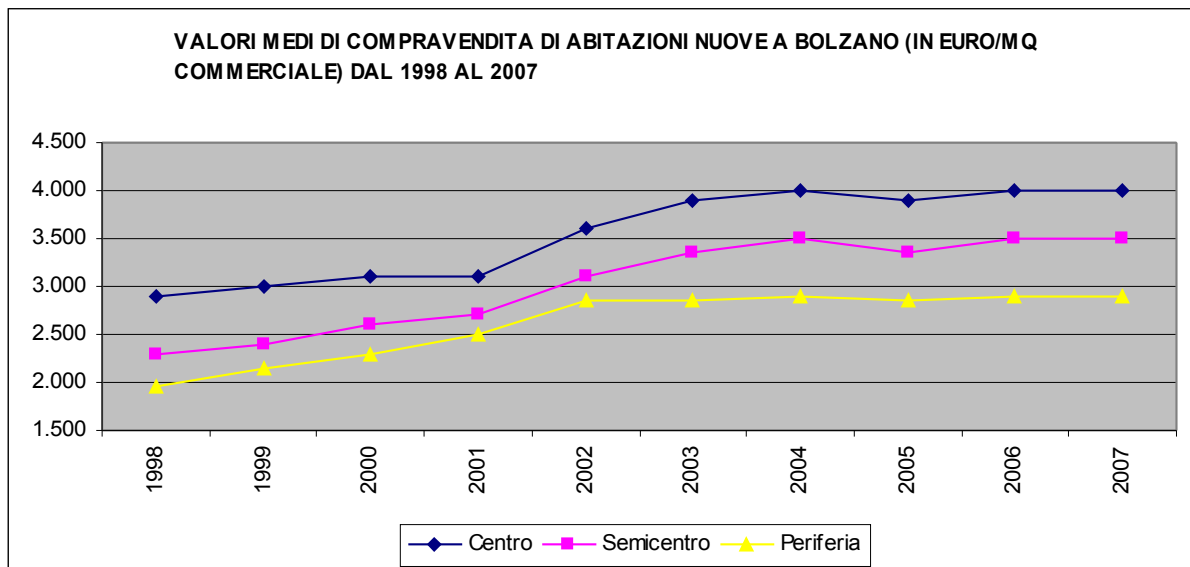
La crescita è meno sostenuta fino al 2001, per poi aumentare in modo più consistente fino al 2003. Negli anni recenti per gli elevati livelli raggiunti i prezzi si stabilizzano. Risulta interessante notare però come i valori medi per alloggi nuovi a Bolzano risultino elevati in tutte le ripartizioni territoriali, pur con significative differenze secondo la loro localizzazione nel contesto urbano: un alloggio in zona centrale costa nel 1998 il 48,7% in più di un alloggio in periferia e nel 2007 il 37,9% in più. Nel periodo considerato i prezzi in semicentro e periferia sono cresciuti di più di quelli delle zone centrali e quindi si sono avvicinati a questi ultimi.

VALORI MEDI DI COMPRAVENDITA DI ABITAZIONI NUOVE A BOLZANO (IN EURO/MQ COMMERCIALE) DAL 1998 AL 2007

Ripartizione territoriale	1998*	1999*	2000*	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Centro	2.900	3.000	3.100	3.100	3.600	3.900	4.000	3.900	4.000	4.000
Semicentro	2.300	2.400	2.600	2.700	3.100	3.350	3.500	3.350	3.500	3.500
Periferia	1.950	2.150	2.300	2.500	2.850	2.850	2.900	2.850	2.900	2.900

Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente Immobiliare

* € x 1.936,27 arrotondato



Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente immobiliare

L'analisi del periodo più recente trova parzialmente discordanti le due fonti consultate, infatti:

- secondo i dati del Consulente Immobiliare dal 2006 al 2007 siamo in presenza di una totale stabilità in tutte le circoscrizioni territoriali;
- secondo i dati della Fiaip, che però si riferiscono al 2005 e 2006, siamo in presenza di valori per alloggi nuovi che risultano in calo nelle aree centrali, stabili nelle zone semicentrali ed in crescita in periferia.

Si può anche notare che la media dei valori indicati dalla Fiaip per il 2006 risultano più elevati rispetto a quelli indicati dal Consulente Immobiliare sia per il 2006 che 2007.

Risulta comunque significativo evidenziare che, dopo una lunga fase di crescita dei valori di compravendita delle abitazioni, la dinamica si sia invertita con una sostanziale stabilizzazione dei

prezzi, che comunque risultano elevati. La dinamica trova spiegazione nella recente offerta di alloggi realizzati ed in corso di realizzazione nelle nuove grandi zone residenziali.

L'altro aspetto significativo da evidenziare è il rapporto tra alloggi nuovi e da ristrutturare e tra alloggi in centro ed in periferia. Secondo i dati della Fiaip in centro una casa nuova costa il doppio di una casa da ristrutturare e circa il 50% in più di una casa nuova in periferia. Secondo questa fonte quindi i valori di mercato presentano anche a Bolzano scarti significativi in funzione della localizzazione e dello stato di conservazione degli immobili.

VALORI MEDI DI COMPRAVENDITA DI ABITAZIONI NUOVE E RECENTI A BOLZANO (IN EURO/MQ COMMERCIALE) NEL 2006 E 2007

Ripartizione territoriale	Abitazioni nuove		Abitazioni recenti		Variazione % 2006/07	
	2006	2007	2006	2007	nuove	recenti
Centro	4.000,00	4.000,00	3.200,00	3.200,00	0,00	0,00
Semicentro	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00
Periferia	2.900,00	2.900,00	2.400,00	2.400,00	0,00	0,00

Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente Immobiliare

VALORI MEDI DI COMPRAVENDITA DI ABITAZIONI A BOLZANO (IN EURO/MQ COMMERCIALE) NEL 2005 E 2006

Anno	Ripartizione territoriale	case nuove o ristrutturate		case in buono stato abitabili		case da ristrutturare	
		minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
2005	Centro	5.000,00	6.000,00	3.500,00	4.500,00	2.000,00	2.500,00
	Residenziale	3.700,00	5.000,00	2.500,00	3.200,00	2.000,00	2.500,00
	Periferia	2.500,00	3.000,00	1.800,00	2.300,00	1.400,00	1.900,00
2006	Centro	4.000,00	5.000,00	3.500,00	4.500,00	2.000,00	2.500,00
	Residenziale	3.700,00	5.000,00	2.700,00	3.500,00	2.200,00	2.700,00
	Periferia	2.700,00	3.200,00	2.000,00	2.500,00	1.500,00	2.000,00
Variazione 2005/06	%Centro	-20,0	-16,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	Residenziale	0,0	0,0	8,0	9,4	10,0	8,0
	Periferia	8,0	6,7	11,1	8,7	7,1	5,3

Fonte: elaborazione Sistema su dati Fiaip

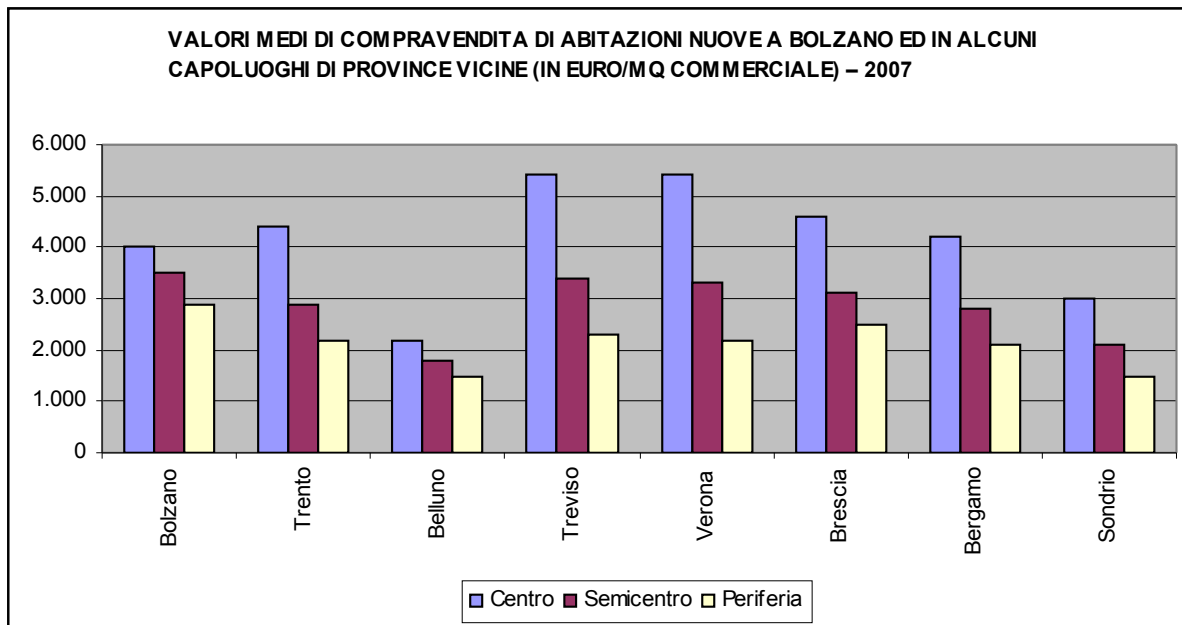
Se paragoniamo i valori medi di compravendite di abitazioni a Bolzano con i capoluoghi delle province vicine si conferma che nelle zone semicentrali e periferiche Bolzano presenta valori sempre più elevati rispetto a tutte le altre realtà, mentre nelle zone centrali i valori si vanno ad allineare alla media di quelli registrati dai capoluoghi consultati. Il raffronto con Trento evidenzia che le dinamiche dei valori medi di compravendita, stabili a Bolzano ed in crescita a Trento, stanno riducendo in modo significativo il divario tra i due capoluoghi. Per le abitazioni nuove la differenza in centro vede Trento superare Bolzano di un 10%, mentre nelle zone semicentrali e in periferia i prezzi risultano inferiori rispettivamente del 21% e del 32%.

VALORI MEDI DI COMPRAVENDITA DI ABITAZIONI A BOLZANO ED NEI CAPOLUOGHI DELLE PROVINCE VICINE (IN EURO/MQ COMMERCIALE) – 2007

Comune	Ripartizione territoriale	Abitazioni nuove		Abitazioni recenti		Variazione % 2006/07	
		2006	2007	2006	2007	nuove	recenti
Bolzano	Centro	4.000,00	4.000,00	3.200,00	3.200,00	0,00	0,00
	Semicentro	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00
	Periferia	2.900,00	2.900,00	2.400,00	2.400,00	0,00	0,00
Trento	Centro	4.000,00	4.400,00	3.000,00	3.200,00	10,00	6,67
	Semicentro	2.800,00	2.900,00	2.100,00	2.200,00	3,57	4,76
	Periferia	2.200,00	2.200,00	1.800,00	1.800,00	0,00	0,00
media province vicine (a)	Centro	4.166,67	4.366,67	3.083,33	3.216,67	4,80	4,32
	Semicentro	2.783,33	2.883,33	2.133,33	2.216,67	3,59	3,91
	Periferia	2.116,67	2.133,33	1.633,33	1.683,33	0,79	3,06

Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente Immobiliare

(a) I valori si riferiscono alla media di Trento, Belluno, Treviso, Verona, Brescia, Bergamo e Sondrio



Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente Immobiliare

Gli alti valori che si registrano per i prezzi di vendita si ripercuotono anche sugli alloggi in affitto. Analogamente ai prezzi di vendita, e contrariamente al recente passato, anche i prezzi degli affitti si sono stabilizzati. Da un lato il fenomeno trova spiegazione negli alti livelli raggiunti e dall'altro, probabilmente, da una ripresa dell'offerta di alloggi in affitto. La consistente edificazione recente nelle nuove zone di espansione di alloggi pubblici, in cooperativa e privati, nei quali si sono trasferite famiglie che prima occupavano un alloggio in affitto, ha liberato numerosi alloggi in altre zone della città. Si è così rialimentato il mercato dell'affitto privato, non tanto per una crescita del numero complessivo degli alloggi affittati, ma per una crescita di quelli che si liberavano e venivano riaffittati. In parte può aver contribuito anche il forte sostegno pubblico attraverso il sussidio casa e il crescente investimento privato in alloggi da collocare sull'affitto.

In centro un alloggio di 100 mq nel 2007 costa 14.000 euro all'anno con contratti di locazione libero e 12.600 euro in caso di proroga del contratto. I prezzi in zona semicentrale si attestano rispettivamente su valori di 11.200 e 10.000 euro ed in periferia su 9.600 e 9.000 euro

CANONI DI LOCAZIONE DI ALLOGGI A BOLZANO (IN EURO X MQ/ANNO) NEL 2006 E 2007

Ripartizione territoriale	locazioni libere		locazioni proroghe		Variazione % 2006/07	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Centro	140	140	126	140	140	126
Semicentro	112	112	100	112	112	100
Periferia	96	96	90	96	96	90

Fonte: elaborazione Sistema su dati Consulente Immobiliare

L'ultimo livello di indagine riporta i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati, aggiornati al 2° semestre del 2007, provengono dall'incrocio di più fonti di rilevazione e cioè dalle agenzie immobiliari, dalle stime interne all'Agenzia del territorio, da atti di compravendita, ecc. L'assoluta prevalenza degli alloggi si colloca nella tipologia di abitazioni civili in stato normale. I valori di mercato per le abitazioni civili nel 2007 oscillano tra i valori massimi di quasi 7.000 euro/mq per abitazioni in ottimo stato nelle zone "Dorf e S.Osvaldo" e "Gries" e quelli minimi di 2.100 euro/mq per abitazioni in stato normale della Zona di "Via Claudia Augusta e del Quartiere di Aslago". I rispettivi valori delle locazioni oscillano per un alloggio di 100 mq tra 2.330 euro al mese di "Gries" e i 730 euro al mese della Zona di "Via Claudia Augusta e del Quartiere di Aslago". Nella zona di "Via Resia ed ex Semirurali" i prezzi di vendita di abitazioni civili in ottimo stato oscillano tra valori minimi di

2.600 e massimi di 3.250 euro al mq commerciale. I prezzi degli affitti per un alloggio di 100 mq da 860 a 1.080 euro al mese.

Il confronto con la situazione di due anni fa evidenzia, contrariamente alle altre fonti fin qui consultate, un calo dei valori di mercato che oscilla attorno al 3%, sia nei valori minimi che massimi, in quasi tutte le zone della città. Le sole eccezioni si registrano nei valori massimi a S.Osvaldo e a Gries, che crescono rispettivamente del 6,7% e del 2,1%. Per quanto riguarda la variazione degli affitti la situazione è più articolata: da un lato diminuiscono tutti i valori minimi e anche i valori massimi delle case in ottimo stato di conservazione, dall'altro crescono in modo significativo quelli massimi delle case in stato di conservazione normale.

VALORI DI MERCATO E DELLE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI CIVILI NEL COMUNE DI BOLZANO - 2° SEMESTRE 2007

Fascia/Zona	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Tipologia (a)
	Min	Max	Min	Max	
Centrale					
Centro storico	3.100	3.700	10,3	13,8	NORMALE
	3.850	5.300	12,8	17,6	Ottimo
Centro storico compreso tra la P.Verdi e il fiume Isarco	2.900	3.650	9,6	13,6	NORMALE
	3.650	5.000	12,2	16,6	Ottimo
Dorf e S.Osvaldo	3.300	4.800	9,6	15,2	NORMALE
	4.800	6.800	14,0	19,8	Ottimo
Gries	3.400	4.800	9,9	15,2	NORMALE
	4.800	6.900	14,0	20,1	Ottimo
S. Maddalena	2.900	4.050	9,7	15,2	NORMALE
	4.800	6.250	16,0	20,8	Ottimo
Città nuova	2.800	3.200	9,3	12,0	NORMALE
	3.250	4.150	10,8	13,8	Ottimo
Semicentrale					
Città nuova - viale Europa	2.600	3.150	8,6	11,9	NORMALE
	3.050	3.850	10,2	12,8	Ottimo
Quartiere dei Piani	2.200	2.800	7,4	10,5	NORMALE
	2.700	3.300	8,9	11,0	Ottimo
Quartiere di Rencio	2.600	3.100	8,6	11,6	NORMALE
	3.250	3.850	10,8	12,8	Ottimo
Via Claudia Augusta e Quartiere di Aslago	2.100	2.700	7,0	10,1	NORMALE
	2.800	3.600	9,3	11,9	Ottimo
Periferica					
Via Resia ed ex Semirurali	2.200	2.650	7,4	9,9	Normale
	2.600	3.250	8,6	10,8	OTTIMO
Rurale					
Guncina, Bagni di Zolfo, S.Pietro, S. Osvaldo, S. Maddalena	2.750	3.450	8,6	10,9	NORMALE
	3.650	4.600	11,5	14,6	Ottimo
Zona rurale e boschiva del Colle	1.920	2.500	5,6	7,3	NORMALE
	2.500	2.880	7,3	8,4	Ottimo
Sinistra Adige e Bagni di Zolfo, Castel Firmiano, Agruzzo, Virgolo	2.750	3.350	8,0	9,8	NORMALE

Fonte: elaborazione Sistema su dati Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

(a) Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona



DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA A BOLZANO

DOMANDA E OFFERTA DI ALLOGGI IPES

Consistenza e caratteristiche della domanda IPES

Complessivamente le domande presentate nel 2007 sono state 1.808 di cui 1.381 valide e quindi inserite in graduatoria (definitiva nel 2008), con una percentuale di esclusione pari al 23,6%. Sul totale delle 1.381 domande ammesse in graduatoria, la fascia di maggior bisogno rappresentata da quelle con 25 e più punti, è costituita da 201 domande, pari al 14,6%. La quota di maggior bisogno e il punteggio medio riferito alla totalità delle domande risulta più elevata nel gruppo tedesco ed in quello italiano. Diversa invece è la situazione per gli stranieri che fanno registrare una quota più ridotta sia del punteggio medio che del fabbisogno con 25 e più punti.

DOMANDE PRESENTATE NEL 2007 E AMMESSE NEL 2008 IN GRADUATORIA A BOLZANO PER TIPO DI GRADUATORIA

Tipo di graduatoria	domande			
	presentate	escluse	ammesse	25 e + punti
generale	1.373	311	1.062	141
emigrati all'estero	3	1	2	0
anziani	207	73	134	6
handicappati	14	4	10	1
categorie speciali	211	38	173	53
totale	1.808	427	1.381	201

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

DOMANDE PRESENTATE NEL 2007 E AMMESSE NEL 2008 IN GRADUATORIA A BOLZANO PER GRUPPO LINGUISTICO

Tipo di graduatoria	domande			
	presentate	escluse	ammesse	25 e + punti
italiani	986	325	661	123
tedeschi	263	89	174	34
ladini	6	2	4	0
cittadini UE	24	7	17	0
cittadini non UE	529	4	525	44
totale	1.808	427	1.381	201

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

Gli elementi che concorrono maggiormente alla formazione del punteggio sono anzianità di residenza, condizioni di reddito e familiari a carico.⁶ Oltre a contribuire al punteggio individuale in modo diffuso (sostanzialmente la totalità delle famiglie in graduatoria possiede tali requisiti) e quantitativo (una media rispettivamente di 6,6, 7,0 e 4,4 punti per richiedente) contribuiscono in modo prevalente al punteggio complessivo (92,7%).

I punteggi per invalidità e matrimonio, con rispettivamente 219 e 50 domande con punteggio, pesano per il 3,0% e l'1,0% del totale dei punti. Infine troviamo sfratto, inabitabilità, sovraffollamento e anni di disagio che, dato anche il basso numero di richiedenti con tali requisiti, incidono in modo molto limitato sul punteggio complessivo (assieme per l'1,5%), anche se proprio questi sono gli elementi, assieme al reddito, che in misura maggiore dovrebbero esprimere il fabbisogno. I fattori propri del disagio abitativo, per le famiglie che hanno questi requisiti, incidono in modo significativo alla formazione del loro punteggio totale.

⁶ L'analisi sulla composizione dei punteggi è svolta sulla graduatoria dell'anno precedente, in quanto le informazioni di dettaglio per l'ultima non erano disponibili.

COMPOSIZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE DELLE DOMANDE IN GRADUATORIA NEL 2007

Requisiti	Domande con punteggio		Somma punteggi		Punteggio medio su domande	
	v.a.	%	v.a.	%	con punteggio	totali
residenza	1.277	99,9	8.427	33,9	6,6	6,6
reddito	1.260	98,6	8.979	36,1	7,1	7,0
familiari a carico	1.277	99,9	5.662	22,7	4,4	4,4
richiedente singoli+figli	197	15,4	394	1,6	2,0	0,3
figli fino a 14 anni	40	3,1	75	0,3	1,9	0,1
invalidità	219	17,1	740	3,0	3,4	0,6
sovraffollamento	88	6,9	177	0,7	2,0	0,1
anni disagio	65	5,1	158	0,6	2,4	0,1
matrimonio	50	3,9	249	1,0	5,0	0,2
sfratto	8	0,6	24	0,1	3,0	0,0
inabitabilità	1	0,1	5	0,0	5,0	0,0
totale	1.278	100,0	24.890	100,0	19,5	19,5

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

Consistenza ed evoluzione della domanda

La successione delle graduatorie presentate dal 1999 al 2007, costruite con i nuovi criteri della L.P. 13/98, permette un confronto omogeneo in merito alla consistenza, alle caratteristiche e all'evoluzione della domanda sociale negli ultimi nove anni.

Il numero complessivo delle domande presentate è calato dal 1999 al 2001 per poi risalire in tutti gli anni successivi. La dinamica del totale delle domande ammesse è calata fino al 2004 per poi risalire negli anni più recenti. Se analizziamo la dinamica delle domande ammesse per gruppo linguistico e per tipo di graduatoria si evidenzia che dal 1999 al 2007:

- calano le domande degli italiani, dei tedeschi e dei ladini e invece crescono quelle dei cittadini UE, ma soprattutto quelle degli extracomunitari (questi ultimi da 109 a 525);
- per quanto riguarda il tipo di graduatoria crescono i richiedenti ammessi nella graduatoria generale, in quella delle categorie speciali e, leggermente, in quella degli handicappati, mentre calano le altre.

DOMANDE DI ALLOGGI IPES AMMESSE PER TIPO DI GRADUATORIA A BOLZANO DAL 1999 AL 2007

tipo di graduatoria	1999	2001	2003	2004	2006	2007
generale	914	818	842	801	930	1.062
emigrati all'estero	8	8	3	3	2	2
anziani	256	200	181	135	147	134
handicappati	8	13	4	9	7	10
categorie speciali	70	94	121	140	192	173
totale	1.256	1.133	1.151	1.088	1.278	1.381

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

DOMANDE DI ALLOGGI IPES AMMESSE PER GRUPPO LINGUISTICO A BOLZANO DAL 1999 AL 2007

gruppo linguistico	1999	2001	2003	2004	2006	2007
italiano	882	763	696	601	644	661
tedesco	252	198	196	176	199	174
ladino	8	2	3	3	1	4
cittadini UE	5	4	5	10	13	17
cittadini non UE	109	165	251	298	421	525
totale	1.256	1.132	1.151	1.088	1.278	1.381

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

La dinamica delle domande ha inciso sul punteggio medio dei richiedenti ammessi, che dal 1999 al 2007 è sceso da 22,0 a 17,9. Italiani e tedeschi rimangono sopra la media. Più elevato rimane il punteggio medio delle categorie speciali e degli emigrati all'estero. Anche per quanto riguarda il punteggio massimo dei primi in graduatoria nei nove anni presi in considerazione si registra un calo con la sola eccezione dei cittadini UE e delle categorie speciali.



Più significativa invece risulta l'analisi delle domande con 25 e più punti, sia in termini assoluti che percentuali: dal 1999 al 2007 si passa da 401 a 201 domande ammesse ed il loro peso sul totale scende da 31,9% al 14,6%. Il calo risulta significativo per tutti i gruppi linguistici e tutte le tipologie di graduatoria con la sola eccezione dei cittadini non UE e le categorie speciali, che però presentano numeri ancora ridotti.

CONSISTENZA DELLE DOMANDE CON 25 E PIÙ PUNTI SUL TOTALE DELLE DOMANDE AMMESSE PER TIPO DI GRADUATORIA A BOLZANO DAL 1999 AL 2007

tipo di graduatoria	1999		2007	
	n.	%	n.	%
generale	328	35,9	141	13,3
emigrati all'estero	2	25,0	0	0,0
anziani	41	16,0	6	4,5
handicappati	5	62,5	1	10,0
categorie speciali	25	35,7	53	30,6
totale	401	31,9	201	14,6

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

CONSISTENZA DELLE DOMANDE CON 25 E PIÙ PUNTI SUL TOTALE DELLE DOMANDE AMMESSE PER GRUPPO LINGUISTICO A BOLZANO DAL 1999 AL 2007

gruppo linguistico	1999		2007	
	n.	%	n.	%
italiano	296	33,6	123	18,6
tedesco	81	32,1	34	19,5
ladino	4	50,0	0	0,0
cittadini UE	0	0,0	0	0,0
cittadini non UE	20	18,3	44	8,4
totale	401	31,9	201	14,6

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

La variazione della consistenza dei richiedenti nelle diverse graduatorie ed in particolare la crescita degli extracomunitari ha inciso sul punteggio medio (che diminuisce da 22 punti a 19,5) e, soprattutto sulla sua composizione per singolo requisito: infatti diminuisce l'incidenza del punteggio medio determinato dalla residenza a favore del reddito.

COMPOSIZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI IPES AMMESSE A BOLZANO DAL 1999 AL 2006

Requisiti	Domande con punteggio		Punteggio medio	
	1999	2006	1999	2006
residenza	1.256	1.277	9,7	6,6
reddito	1.256	1.260	6,1	7,0
familiari a carico	1.256	1.277	4,4	4,4
invalidità	198	219	0,7	0,6
sovraffollamento	85	88	0,2	0,1
anni disagio	87	65	0,2	0,1
matrimonio	85	50	0,3	0,2
sfratto	102	8	0,2	0,0
inabitabilità	8	1	0,0	0,0
totale	1.256	1.278	22,0	19,5

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

L'offerta di alloggi IPES

Al 31.12.2001 gli alloggi dell'IPES a Bolzano erano 5.434 dei quali 5.304 risultavano occupati. Dalla fine del 2001 alla fine del 2007 sono stati realizzati 546 alloggi nella zona ex-Fiera, in viale Druso, nella zona Ausserer, nelle Semirurali, in via Maso della Pieve, a Firmian, ecc. Così alla fine del 2007 gli alloggi dell'IPES a Bolzano erano 5.980 dei quali 5.826 risultavano occupati. Circa la metà del patrimonio dell'Istituto si concentra a Bolzano. La ripartizione per gruppo linguistico però registra un peso più consistente del gruppo italiano e, in termini relativi, anche degli stranieri.

PATRIMONIO DI ALLOGGI IPES A BOLZANO PER ANNO (AL 31.12) DAL 2001 AL 2007

Anno	occupati	liberi	in ristrutturazione	totale
2001	5.304	12	118	5.434
2002	5.374	25	77	5.476
2003	5.470	32	135	5.637
2004	5.649	42	125	5.816
2005	5.737	15	88	5.840
2006	5.840		141	5.981
2007	5.826		154	5.980

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

Nel corso degli anni '90 la capacità di risposta dell'IPES attraverso nuove costruzioni è stata pari 91 alloggi all'anno. Nel periodo recente il dato risulta leggermente superiore, con una media annua di 111 alloggi, pari a quasi la metà di quelli di nuova costruzione assegnati a livello provinciale. Inoltre l'IPES ha assegnato dal 2001 al 2007 mediamente ogni anno circa 165 alloggi del suo patrimonio, che si liberano per passaggio degli inquilini dall'affitto alla proprietà, per decesso o decadenza dei requisiti. A livello provinciale dal 2001 al 2007 la media annua è stata di 312 alloggi. Si tratta di una quota particolarmente elevata e crescente nel tempo, pari a 1.153 alloggi dal 2001 al 2007.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IPES DI NUOVA COSTRUZIONE A BOLZANO DAL 1990 AL 1999

periodo	italiani		tedeschi		ladini		totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
media annua 1990-99	72,2	79,3	18,6	20,4	0,3	0,3	91,1	100,0
totale	754	79,7	189	20,0	3	0,3	946	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IPES A BOLZANO E PROVINCIA DAL 2001 AL 2007

Anno	Alloggi di nuova costruzione		Alloggi resisi liberi	
	Bolzano	Alto Adige	Bolzano	Alto Adige
2001	100	192	187	284
2002	150	184	176	296
2003	172	357	176	301
2004	154	286	213	421
2005	43	176	201	345
2006	21	214	100	252
2007	135	239	100	287
totale	775	1.648	1.153	2.186
media annua	111	235	165	312

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

Programmi in corso e futuri

Con delibera della Giunta provinciale n. 3822 del 23.10.2006 è stato approvato il programma di costruzione dell'Istituto per l'edilizia sociale (IPES) per gli anni 2006-2010. Tale programma, riferito a tutto l'Alto Adige e definito per ogni singolo comune, teneva conto:

- del precedente programma 2001-2005 ed in particolare della parte di tale programma ancora da realizzare;
- degli alloggi in locazione da privati;
- di una stima del fabbisogno abitativo nei singoli comuni sulla base della domande in graduatoria generale 2004 con 25 e più punti, in graduatoria anziani con 20 e più punti e quelle appartenenti alle categorie sociali;
- di una stima di incremento di tale fabbisogno nel periodo 2006-2010 pari alla media dei cinque anni precedenti;
- della copertura stimata di tale fabbisogno attraverso la riassegnazione di vecchie abitazioni che si rendono libere (la stima fa riferimento alla media degli alloggi che si sono liberati negli ultimi cinque anni ed è stata proiettata ai quattro anni successivi).



Nel programma di costruzione 2001-2005 erano previsti per Bolzano 1.131 alloggi (di cui 351 del precedente programma fino al 2001), pari alla metà del totale degli alloggi che erano programmati in tutto l'Alto Adige. Al 31.12.2005 ne erano stati realizzati e consegnati 416, 259 risultavano in costruzione e altri 456 risultavano in progettazione e con disponibilità dell'area (zona Casanova). Dal 2001 al 2005 sono state riassegnate a Bolzano 744 abitazioni di vecchia costruzione con una media annua di 149, pari al 48% del totale provinciale. Viene riportato lo sviluppo del fabbisogno di alloggi come definito in premessa e come risulta dalle singole graduatorie annuali dal 1999 al 2004. Per Bolzano risultava pari a 1.239 alloggi. La copertura di tale fabbisogno (1.239 alloggi) è avvenuta con l'assegnazione di abitazioni di vecchia costruzione (744) e con l'assegnazione di abitazioni di nuova costruzione (416) per un totale di 1.160 alloggi. Il fabbisogno non coperto risulta così di 79 alloggi. Il quadro finale che emerge, che poi corrisponde al programma approvato dalla Giunta Provinciale per gli anni 2006-2010, prevede per Bolzano :

- un fabbisogno di 883 alloggi, come somma di 29 alloggi in affitto, di 307 domande presenti nella graduatoria del 2004 (con le caratteristiche ed i punteggi già citati) e di 547 domande previste come incremento per i successivi 4 anni;
- che la copertura di parte di tale fabbisogno avverrà con assegnazione di alloggi di vecchia costruzione (stimati in 744), rimanendo così un fabbisogno di 139 alloggi;
- che i 715 alloggi previsti dai programmi di costruzione correnti sarebbero sufficienti per coprire la domanda.

Nel caso specifico di Bolzano però l'IPES e la Provincia hanno ugualmente ritenuto necessario prevedere ulteriori 100 alloggi sulla base della seguente considerazione: *"Si presume che nel comune di Bolzano il fabbisogno di abitazioni in locazione dell'Istituto per l'edilizia sociale sarà superiore al fabbisogno calcolato applicando i criteri di cui sopra."*

PROGRAMMA DI COSTRUZIONE DELL'IPES PER GLI ANNI 2006-2010

	Bolzano		Altri comuni		Alto Adige	
	n.	%	n.	%	n.	%
Abitazioni in affitto	29	10,0	260	90,0	289	100,0
Fabbisogno abitativo-domande 2004	307	34,0	597	66,0	904	100,0
Incremento domande 4 anni	547	32,3	1.144	67,7	1.691	100,0
Fabbisogno complessivo	883	30,6	2.001	69,4	2.884	100,0
Riassegnazione di abitazioni	744	48,0	807	52,0	1.551	100,0
Differenza	139	10,0	1.251	90,0	1.390	100,0
Programmi di costruzione correnti	715	47,3	797	52,7	1.512	100,0
Fabbisogno 2006-2010	100	12,0	730	88,0	830	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

Tale valutazione trova conferma anche nel fatto che complessivamente le domande nella graduatoria del 2004 erano 1.088 e in quella del 2005 erano salite a 1.232 e che si tratta di soggetti che non hanno possibilità di rivolgersi al mercato privato.

Rispetto alle circa 300 domande stimate come fabbisogno (con 25 e più punti, ecc.), il fabbisogno si raddoppia se includiamo anche le domande in graduatoria generale con 20-24 punti e si triplica se includiamo anche quelle in graduatoria generale ed anziani con 15 e più punti.

SIMULAZIONE DEL FABBISOGNO DELLA GRADUATORIA 2004

punteggio	tipo di graduatoria					Totale
	A	E	C	F	N	
graduatoria generale con 25 e + punti	140					140
graduatoria anziani con 20 e + punti		43				43
categorie sociali tutte			3	9	140	152
totale 1	140	43	3	9	140	335
graduatoria generale con 20-24 punti	283					283
totale 2	423	43	3	9	140	618
graduatoria generale ed anziani con 15-19 punti	264	80				344
totale 3	687	123	3	9	140	962

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

A fine marzo del 2008 dei 1.231 alloggi previsti nel programma fino al 2010 (si tratta dei 1.131 del precedente programma, più i 100 del nuovo programma), 584 erano stati realizzati e assegnati, 91 risultavano in costruzione e altri 547 risultavano in progettazione o con disponibilità dell'area. Ne rimarrebbero fuori solo 9. E' noto inoltre che l'IPES ha già avanzato richiesta al Comune di Bolzano di prevedere nel nuovo PUC aree per realizzarvi 500 alloggi nel quinquennio successivo all'attuale programma (100 all'anno).

BILANCIO INTERMEDIO: PROGRAMMA DI COSTRUZIONE FINO AL 2010 - SITUAZIONE A MARZO 2008

Alloggi	Bolzano		Altri comuni		Alto Adige	
	n.	%	n.	%	n.	%
programma	1.231	36,9	2.106	63,1	3.337	100,0
realizzati	584	36,6	1.012	63,4	1.596	100,0
in costruzione	91	40,6	133	59,4	224	100,0
in progettazione o area promessa	547	59,1	378	40,9	925	100,0
totale	1.222	44,5	1.523	55,5	2.745	100,0
residui	9	1,5	583	98,5	592	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

In particolare i 584 alloggi realizzati e consegnati, oltre ad 1 alloggio acquistato, sono:

- 16 nel lotto 3.1.c delle Semirurali;
- 34 nella zona "Frick";
- 12 nella zona "Druso 4";
- 24 nella zona "Ausserer";
- 35 nella zona "Resia 2";
- 179 nel lotto 4.7 delle Semirurali;
- 28 nella zona di "Maso della Pieve";
- 23 alloggi in via Vintola;
- 87 nella zona della ex Fiera;
- 145 a Firmian.

Gli alloggi in corso di realizzazione erano quelli rimanenti a Firmian, che nel frattempo sono stati terminati e consegnati.

Infine i 547 in progettazione sono:

- 16 nella zona di Maso della Pieve (concessionati ormai da anni, ma l'area non è ancora disponibile per avviare i lavori),
- 70 in via Resia in un'area di proprietà dell'IPES, ma per la quale non vi sono ancora le premesse urbanistiche (l'area non è prevista nel PUC);
- e 461 nella zona Casanova/Kaiserau, tutti già concessionati.



DOMANDA E OFFERTA DI ALLOGGI COMUNALI

La domanda di alloggi comunali

Anche nel 2005, 2006 e 2007 sono stati fatti dei bandi per l'assegnazione di alloggi comunali. Con delibera della Giunta Comunale n. 913/91593 del 5/11/2008 è stata approvata la graduatoria definitiva per le domande del 2007.

Le domande ammesse in graduatoria risultano complessivamente 216 e quelle con 25 e più punti sono risultate 38. Il punteggio medio è risultato di 20,3 punti, con una oscillazione da un massimo di 33 ad un minimo di 6 punti.

Dal 2000 al 2007 sono stati assegnati 219 alloggi, dei quali 141 erano nuove assegnazioni e 78 cambi alloggi.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI A BOLZANO DAL 2000 AL 2007

Anno	nuovi inquilini		cambio alloggio		totale	
	N.	%	N.	%	N.	%
2000	10	45,5	12	54,5	22	100,0
2001	29	78,4	8	21,6	37	100,0
2002	13	50,0	13	50,0	26	100,0
2003	28	68,3	13	31,7	41	100,0
2004	9	40,9	13	59,1	22	100,0
2005	18	69,2	8	30,8	26	100,0
2006	9	56,3	7	43,8	16	100,0
2007	25	86,2	4	13,8	29	100,0
totale	141	64,4	78	35,6	219	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano

L'offerta di alloggi comunali

Il Comune di Bolzano al 31.12.2007 risulta proprietario di 705 alloggi, dei quali 648 risultano occupati. I restanti sono temporaneamente liberi e in ristrutturazione. Si tratta di un patrimonio che risulta distribuito in numerosi edifici, in alcuni dei quali il Comune di Bolzano è condomino con altri soggetti privati. Da rilevare in questo contesto che l'Amministrazione comunale ha attivato negli ultimi anni significativi interventi di manutenzione straordinaria per valorizzare il patrimonio comunale.

Gli ultimi interventi di nuova costruzione realizzati dal Comune sono i 72 alloggi in via Passeggiata dei Castagni e anche per il prossimo futuro non sono previsti nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica da parte del Comune.

E' quindi evidente che la possibilità di risposta alla domanda di alloggi è relativamente ridotta, anche se nel periodo 2000-2007 sono stati assegnati complessivamente 141 alloggi.

In questo quadro sono state avviate due iniziative di cessione di parte del patrimonio di immobili di proprietà comunale con lo scopo di reperire risorse per far fronte da un lato alla manutenzione e gestione del proprio patrimonio e dall'altro all'acquisto di nuovi alloggi.

La prima iniziativa prevede di vendere con un piano triennale 2003-2006 alcuni alloggi comunali in base ad apposito piano di cessione. Nel piano per la cessione sono stati inseriti 148 alloggi, di cui 51 in edifici in comproprietà e 97 perché necessitano di notevoli interventi di manutenzione. Entro il periodo triennale di validità del piano di cessione, che scadeva in aprile del 2006, hanno aderito alla proposta e stipulato il contratto di acquisto 21 inquilini.

La seconda iniziativa riguarda un edificio in via Marconi venduto ad operatori privati. Con le entrate previste si è proceduto da un lato all'acquisto di 18 alloggi nuovi in Via Piani d'Isarco ai Piani (la consegna è avvenuta in marzo del 2007) per sistemarvi parte degli inquilini di via Marconi e dall'altro ad interventi di ristrutturazione di altri alloggi comunali.

Infine merita evidenziare alcune iniziative avviate dal Comune, in particolare in merito agli alloggi in affitto calmierato per giovani e ad alloggi protetti per anziani.

La prima iniziativa, che prende avvio dalla valutazione di rilanciare in città il mercato dell'affitto, prevede nel nuovo quartiere Casanova, su un'area di proprietà pubblica, la realizzazione di circa 90 alloggi in affitto calmierato per i giovani. L'amministrazione Comunale in accordo con la Provincia sta preparando un bando rivolto ad un soggetto terzo per la realizzazione di questo progetto innovativo e ha fatto elaborare un progetto in tal senso.

La seconda prevede la realizzazione di alloggi protetti per anziani a Casanova e nella zona di espansione Resia 1, che si andranno ad aggiungere a quelli di proprietà comunale di via Claudia Augusta 105 e di via Vintler 4.

L'intervento di Via Vintler 4, che è costituito da 16 alloggi protetti per anziani e da un centro diurno, è stato completato nel mese di marzo del 2007.

E' stato approvato il regolamento per la gestione di abitazioni protette per anziani, primo regolamento presente sul territorio provinciale per l'accesso a questa nuova tipologia di alloggi pubblici con il quale verranno gestiti quelli già esistenti di proprietà comunale e quelli che verranno costruiti. La particolarità di questi alloggi protetti per anziani è costituita dal fatto che presso l'immobile, sarà operativa una struttura dell'Azienda Servizi Sociali per garantire la "protezione" degli alloggi. I locatari degli immobili potranno decidere se e quando utilizzare le strutture pubbliche presenti.

L'accesso agli alloggi protetti per anziani è garantito da una graduatoria di merito che viene elaborata dagli uffici competenti dell'assessorato alle politiche della casa e dal distretto socio-sanitario competente per zona.



DOMANDA E OFFERTA DI SUSSIDIO CASA

Con la legge provinciale 1 del 1978, in Alto Adige è stata introdotta la possibilità di chiedere all'Istituto il cosiddetto "sussidio casa", cioè una integrazione dell'affitto. Hanno diritto a questa integrazione gli inquilini di un alloggio privato, nelle condizioni di reddito fino alla seconda fascia, e costretti a pagare un canone di affitto più elevato di quello che pagherebbero se fossero inquilini IPES. L'integrazione del reddito può raggiungere la quota del corrispondente affitto convenzionato.

Le domande ammesse dal 1995 al 2007 evidenziano un progressivo aumento della funzione di questo strumento di politica abitativa di sostegno alle famiglie, che non sarebbero in grado altrimenti di pagare gli elevati affitti richiesti sul libero mercato.

Nel 2007 i beneficiari residenti in città sono stati 2.868 e l'importo del contributo annuo che hanno percepito è stato complessivamente pari a circa 8,7 milioni di euro (circa 3.035 euro per richiedente). Erano pari al 30,7% dell'intera provincia e gli importi erogati erano il 29,9% degli importi erogati nell'intera provincia.

La crescita delle domande risente certamente di una maggior diffusione delle informazioni in merito, ma anche dell'incremento dei prezzi degli affitti.

E' interessante notare la crescita continua dei richiedenti stranieri, sia a Bolzano (dove sono il 37,8% del totale) che in provincia (33,8%), che evidenzia anche l'elevata quota di privati che affittano ad extracomunitari.

DOMANDE AMMESSE DI SUSSIDIO CASA A BOLZANO PER GRUPPO LINGUISTICO

Anno	Richiedenti					Importi erogati (milioni di €)				
	Totale	Italiano	Tedesco	Ladino	Stranieri	Totale	Italiano	Tedesco	Ladino	Stranieri
1995	895	652	239	4		1,208	0,848	0,357	0,004	0,000
1996	1.384	1.034	344	6		2,137	1,560	0,569	0,009	0,000
1997	1.701	1.265	428	8		2,473	1,841	0,623	0,009	0,000
1998	1.948	1.443	499	6		2,833	2,101	0,724	0,007	0,000
1999	1.496	1.105	388	3		2,737	2,029	0,698	0,010	0,000
2000	1.656	1.101	424	8	123	3,088	1,998	0,824	0,006	0,260
2001	1.859	1.186	458	5	210	3,737	2,328	0,931	0,015	0,463
2002	1.917	1.165	467	6	279	3,855	2,274	0,921	0,015	0,645
2003	2.009					4,139				
2004	2.134	1.156	492	10	476	5,488	2,778	1,202	0,018	1,490
2005	2.450	1.237	502	9	702	6,713	3,090	1,278	0,017	2,328
2006	2.697	1.293	524	10	870	7,877	3,441	1,422	0,024	2,990
2007	2.868	1.262	513	10	1.083	8,705	3,452	1,397	0,025	3,831

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

DOMANDE AMMESSE DI SUSSIDIO CASA IN PROVINCIA PER GRUPPO LINGUISTICO

Anno	Richiedenti					Importi erogati (milioni di €)				
	Totale	Italiano	Tedesco	Ladino	Stranieri	Totale	Italiano	Tedesco	Ladino	Stranieri
1995	2.175	1.077	1.080	18		3,063				
1996	2.727	1.506	1.208	13		4,380				
1997	3.840	2.074	1.747	19		5,855				
1998	4.703	2.434	2.246	23		7,282	3,707	3,539	0,036	0,000
1999	3.365	1.484	1.570	13	298	6,611	3,368	3,209	0,034	0,000
2000	5.176	2.282	2.440	43	411	9,826	3,980	4,889	0,061	0,896
2001	5.892	2.406	2.759	41	686	12,110	4,623	5,811	0,098	1,578
2002	5.569	2.117	2.515	41	896	13,631	4,772	6,308	0,105	2,445
2003	6.291	2.244	2.798	44	1.205	15,902	5,135	7,127	0,140	3,500
2004	7.820	2.597	3.378	66	1.779	18,594	5,645	7,956	0,165	4,827
2005	7.142	2.253	2.884	62	1.943	21,285	5,972	8,547	0,203	6,563
2006	9.892	2.899	3.899	75	3.019	26,618	6,981	10,081	0,210	9,345
2007	9.344	2.538	3.567	81	3.158	29,100	7,078	10,569	0,239	11,213

Fonte: elaborazione Sistema su dati IPES

GLI SFRATTI

Per analizzare il fenomeno degli sfratti nel suo aspetto di emergenza, il dato più significativo è costituito dalle richieste di esecuzione presentate e dal numero di sfratti realmente eseguiti. Dal 2000 al 2007, a Bolzano, le richieste di esecuzione sono state 1.143, con una media annua di 143. Nello stesso periodo gli sfratti eseguiti ammontano a 600, mediamente 75 ogni anno.

La dinamica nel tempo risulta molto variabile e in misura rilevante dipendente dalle variazioni normative in materia di sfratti e locazioni. Se negli anni '80 si sono registrati mediamente ogni anno 124 richieste di sfratti e se ne eseguono 51, negli anni '90 se ne sono registrati rispettivamente 191 e 99 e nei primi otto anni del 2000 rispettivamente 143 e 75. Nel periodo recente quindi si è in presenza di un calo rispetto agli anni '90 sia delle richieste che delle esecuzioni.

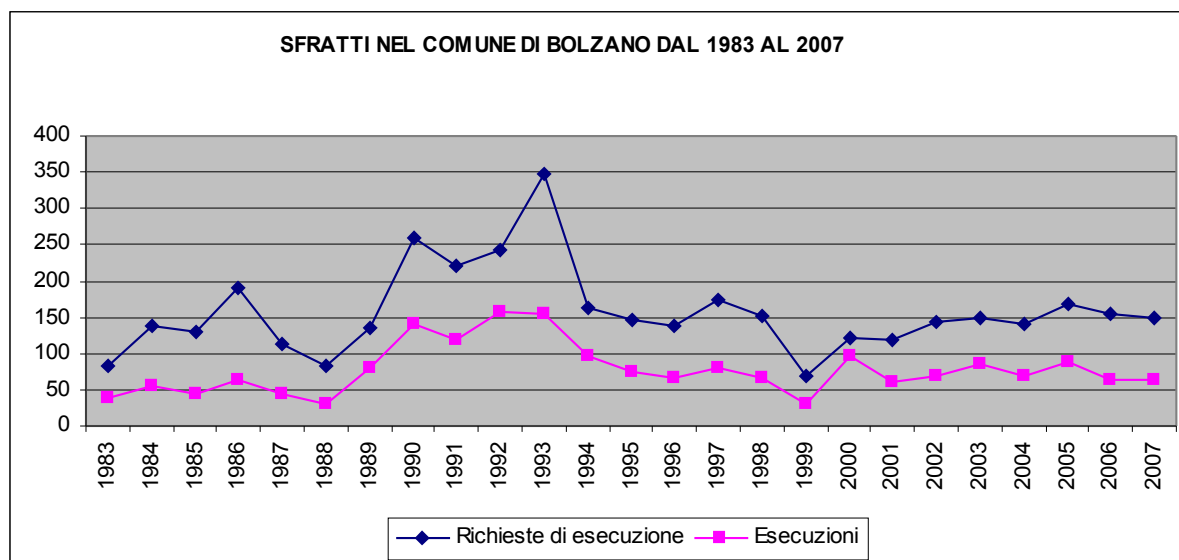
Negli anni '90 si registrano differenze elevate nei singoli anni ed in particolare risulta evidente un andamento decrescente. Il punto di svolta è stato il 1994, in seguito agli effetti dell'introduzione della normativa sui patti in deroga, che permettevano ai proprietari di alloggi di aumentare l'affitto senza ricorrere allo sfratto. Anche il dato riferito al 1999 risente della proroga concessa dalla L. 431/98, che in concreto ha sospeso da maggio a settembre sia le richieste che le esecuzioni.

La riduzione degli sfratti emessi in coincidenza con l'entrata in vigore dei patti in deroga era riconducibile al calo di quelli per finita locazione e viceversa alla crescita di peso di quelli per morosità, perché alcune famiglie non sono in grado di pagare i costi crescenti dei canoni di locazione.

SFRATTI NEL COMUNE DI BOLZANO DAL 1983 AL 2007

Periodo	Richieste di esecuzione	Esecuzioni	
		n.	%
1983/1989 - media annua	124	51	41,5
1990/1999 - media annua	191	99	51,6
2000/2006 - media annua	143	75	52,5

Fonte: elaborazione Sistema su dati Tribunale di Bolzano



Fonte: elaborazione Sistema su dati Tribunale di Bolzano



DOMANDA E OFFERTA DI AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA

Un segmento consistente della domanda abitativa trova soluzione tramite i diversi canali delle agevolazioni creditizie per l'accesso alla prima casa attraverso la nuova costruzione, l'acquisto o il recupero. A questi interventi si affiancano i contributi concessi per l'acquisizione di aree, per l'urbanizzazione primaria e secondaria di tali aree, per casi sociali di emergenza, per interventi in caso di calamità naturali, per il superamento delle barriere architettoniche.

Un primo dato rilevante riguarda lo **stanziamento nel bilancio provinciale** per l'insieme degli interventi nel settore dell'edilizia abitativa agevolata, che comprende oltre agli interventi appena citati, anche quelli dell'IPES per la residenza pubblica e per il sussidio casa. Pur riferiti al livello provinciale, risultano importanti anche nella lettura del tema casa a Bolzano, in quanto evidenziano l'impegno straordinario della Provincia negli ultimi sei anni, che ha riguardato in modo consistente anche interventi del Comune, dell'IPES e delle cooperative nelle nuove zone di espansione nel capoluogo.

Nella tabella si vede che da una media di 152 milioni di euro stanziati dal 1995 al 2001 si è passati ad una media di 211 milioni di euro negli ultimi sei anni.

DISPONIBILITA' FINANZIARIA A LIVELLO PROVINCIALE DAL 1995 AL 2007

periodo	stanziamento in bilancio (in euro)
1995/2001 - media annua	152.275.821
2002/2007 - media annua	211.042.893
1995/2007 - media annua	179.399.085

Fonte: elaborazione Sistema su dati Provincia autonoma di Bolzano - Ripartizione Edilizia Abitativa

L'impegno complessivo di contributi concessi al Comune per l'acquisizione di aree destinate all'edilizia abitativa agevolata e per l'urbanizzazione primaria e secondaria dal 1995 al 2007 è stato pari a 95,1 milioni di euro, dei quali 75,3 per l'acquisizione di 22,3 ettari di zone di espansione e 19,8 per urbanizzazioni primarie e secondarie. Anche in questo caso è evidente che il maggior impegno di contributi si è concentrato nei primi anni del 2000.

Le domande approvate per la nuova costruzione, l'acquisto e il risanamento dal 1995 al 2007 sono state nell'intero periodo pari a 7.722, con una media annua di 594 ed un importo complessivo e medio annuo rispettivamente di 176,3 e 13,6 milioni di euro.

La parte più consistente ha riguardato i contributi per l'acquisto (compreso l'acquisto con risanamento), con 4.960 domande approvate per un importo complessivo di 105 milioni di euro erogati, seguita da quelli per la nuova costruzione con 1.435 domande e 51,4 milioni di euro. Le domande approvate per il risanamento, pur numerose (1.327 domande approvate), hanno comportato l'erogazione di importi più ridotti (19,9 milioni di euro).

La dinamica delle domande totali ammesse nei singoli anni considerati evidenzia un calo negli anni più recenti rispetto agli anni '90, dovuto prevalentemente alla diminuzione delle domande per risanamento.

L'aspetto però più interessante è un calo delle domande per l'acquisto a favore invece di quelle per la nuova costruzione in cooperativa. Dal 1995 al 2000 la media di domande ammesse annualmente di nuova costruzione erano 54 e quelle di acquisto 458 (compreso l'acquisto con risanamento). Negli ultimi sette anni pur rimanendo simile il totale, il rapporto si è profondamente modificato, infatti la media annua è stata di 159 domande di nuova costruzione e di 316 di acquisto.

Il fenomeno risulta ancor più evidente se si considerano gli importi: dal 1995 al 2000 le domande delle cooperative incidono solo per il 20,8% sul totale degli importi erogati (escluso quelli per il recupero), mentre negli ultimi sette anni sono saliti al 39,8%. La situazione è radicalmente mutata rispetto agli anni precedenti in stretto rapporto con la disponibilità di aree per l'edificazione da parte delle cooperative.

DOMANDE APPROVATE PER NUOVA COSTRUZIONE, ACQUISTO E RECUPERO DAL 1995 AL 2007 A BOLZANO

periodo	nuova costruzione	acquisto	acquisto- risanamento	risanamento	totale
1995/2000 - media annua	54	427	31	131	642
2001/2007 - media annua	159	266	51	77	553
1995/2007 - media annua	110	340	42	102	594
totale 1995/2007	1.435	4.419	541	1.327	7.722

Fonte: elaborazione Sistema su dati Provincia autonoma di Bolzano - Ripartizione Edilizia Abitativa

In rapporto alle realtà provinciale le domande presentate e ammesse a Bolzano incidono per il 24,2%, una quota ormai simile al peso demografico della città capoluogo. Questo dato assieme al calo delle domande testimonia dei miglioramenti intercorsi negli ultimi anni.

La domanda di contributi da parte delle imprese e dei privati per il recupero convenzionato di abitazioni risulta a Bolzano pari a 271 domande approvate per 283 alloggi dal 2000 al 2007, con una media annua di 34 domande approvate. Si tratta di numeri particolarmente ridotti sia in termini assoluti che in rapporto alle realtà provinciale, dove sono state approvate 1.627 domande per 2.178 alloggi.

DOMANDE APPROVATE PER IL RISANAMENTO CONVENZIONATO DAL 2000 AL 2007 A BOLZANO E IN ALTO ADIGE

periodo	Bolzano			Alto Adige	
	esaminate	approvate	nr. alloggi	esaminate	nr. alloggi
totale	344	271	283	2.270	2.178
media annua	43	34	35	284	272

Fonte: elaborazione Sistema su dati Provincia autonoma di Bolzano - Ripartizione Edilizia Abitativa

LA DOMANDA DI AREE DA PARTE DELLE COOPERATIVE

Le due aree sulle quali si è concentrata l'attività delle cooperative negli ultimi anni sono l'area della "ex Mignone/Rosenbach" e la zona "Resia 1/Firmian". Più recentemente per rispondere alla domanda sociale, che non poteva trovare soddisfazione in queste due zone, è stata prevista la nuova zona residenziale di espansione "Bivio - Kaiserau", a ovest della città.

Per quanto riguarda l'area della **Ex Mignone/Rosenbach**, il piano di attuazione è stato redatto per iniziativa della Giunta provinciale e le aree stesse sono state assegnate dalla Provincia, d'intesa con il Comune di Bolzano. Nella graduatoria definitiva la domanda di assegnazione di aree riservate a cooperative edilizie (oltre a quelle dei militari) vedeva la presenza di 28 cooperative per complessivi 391 soci ammessi, a fronte di una offerta di 316 alloggi. Rimanevano quindi escluse 75 domande. In fase di assegnazione definitiva e di concessione edilizia il numero di alloggi è risultato di 358, compresi 48 di "militari", e quindi l'offerta si è ulteriormente ridotta. Per i ritiri di alcuni soci delle cooperative, che si sono verificati in fase di assegnazione definitiva, anche il numero degli esclusi però si è ridotto (15 in tutto).

Per quanto riguarda la **zona di espansione Resia 1/Firmian** il Piano di attuazione della zona destinava alle cooperative 112.799 m³, pari a 352 alloggi. Nella graduatoria provvisoria la domanda di assegnazione di aree riservate a cooperative edilizie vedeva la presenza di 56 cooperative per complessivi 817 soci ammessi, a fronte di una offerta di 352 alloggi. Rimanevano quindi escluse 465 domande.

In fase di assegnazione della zona Firmian però i soci confermati sono risultati 534 e quindi quelli che hanno rinunciato sono stati 283, una quota pari a circa il 35%. In tal modo hanno trovato soddisfazione alcuni soci singoli e alcune cooperative che non figuravano tra quelle assegnatarie e si è ridotto il numero di quelle escluse (182 in tutto).

Risulta evidente come la consistente offerta complessiva della ex Mignone e di Resia 1 di oltre 700 alloggi, concentrata in un breve periodo, abbia anche indotto ad un incremento della domanda, con spostamenti verso il canale della nuova costruzione di molti soggetti, che tradizionalmente accedevano alla casa in proprietà attraverso l'acquisto.



DOMANDA E OFFERTA DI AREE PER LE COOPERATIVE EDILIZIE A BOLZANO

descrizione	Ex Mignone			Firmian
	cooperative	militari	totale	totale
domande ammesse nelle graduatorie definitive	391	48	439	817
preassegnatari	316	48	364	352
non preassegnatari	75	0	75	465
dimissionari	66	0	66	283
% dei dimissionari su domande in graduatoria	16,9	0,0	15,0	34,6
domande confermate	325	48	373	534
assegnazioni	310	48	358	352
esclusi	15	0	15	182

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano

Per quanto riguarda la **zona di espansione "Bivio - Kaiserau"** è stata approvata la graduatoria definitiva per l'assegnazione delle aree. Il Piano di attuazione della zona destinava alle cooperative 148.480 m³, pari a 480 alloggi. Nella graduatoria definitiva la domanda di assegnazione di aree riservate a cooperative edilizie ed a richiedenti singoli vedeva la presenza di 33 cooperative e 3 richiedenti singoli, per un totale di 511 richiedenti ammessi. Se sommiamo i 511 richiedenti ai 182 esclusi da Via Resia il totale della domanda risulta pari a 693 richiedenti a fronte di 480 alloggi realizzabili e gli esclusi risultano pari a 213 (30,7% del totale).

Con l'assegnazione effettuata con la delibera di G.C. n. 281/34716 del 22.04.2008 la graduatoria è stata completamente esaurita e a causa di ulteriori rinunce sono rimasti ancora disponibili 21 alloggi che saranno prossimamente assegnati agli aventi diritto da individuarsi con un apposito bando, pubblicato entro il mese di ottobre 2008 (delibera di G.C. n. 823/81233 del 8.10.2008). Le domande presentate sono state quasi 300 e attualmente è in corso la definizione della nuova graduatoria.

GRADUATORIA DEFINITIVA PER RICHIEDENTI L'ASSEGNAZIONE DI TERRENO DESTINATO A COOPERATIVE EDILIZIE NELLA ZONA "BIVIO - KAISERAU" (D.G.C. NR. 224/22454 DEL 28.09.2004)

Cooperative	numero	soci ammessi	
		N.	%
Unione Provinciale Cooperative	15	254	49,7
Lega Cooperative	9	139	27,2
Acli Casa	3	37	7,2
KVV Wb Gen	6	78	15,3
Richiedenti singoli	3	3	0,6
Domande totali	36	511	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano

L'EDILIZIA CONVENZIONATA

Come è noto l'assoluta prevalenza degli interventi dell'IPES e delle cooperative vengono realizzati nella parte "pubblica" delle zone di espansione (con esproprio delle aree) oppure in zone di completamento solo laddove l'area sia già di proprietà pubblica (come nel caso delle Semirurali e dell'ex caserma Mignone). Si è così determinata una situazione assolutamente anomala nella legislazione della Provincia di Bolzano rispetto al contesto delle altre regioni italiane, che da un lato ha ampliato la quota destinata all'edilizia sovvenzionata ed agevolata nelle nuove zone residenziali (con la destinazione del 60% della nuova cubatura) e dall'altro ha introdotto la possibilità di individuare nuove zone residenziali completamente su aree pubbliche a fronte di un fabbisogno sociale accertato (come sta avvenendo nella zona "Casanova" dove il 100% degli alloggi saranno di edilizia pubblica o agevolata). Ne consegue che per soddisfare il fabbisogno sociale di residenza la scelta quasi obbligata è quella di espandere la città utilizzando terreni agricoli.

Queste dinamiche hanno progressivamente limitato l'iniziativa dei privati, sia in termini quantitativi (riducendo la quota che possono realizzare nelle zone di espansione) che nell'uso delle abitazioni che realizzano (con l'obbligo di convenzionarne il 60%). Un effetto, forse sottovalutato, è che i nuovi interventi dell'imprenditoria privata, che in passato avevano svolto un ruolo più ampio nel rispondere alla domanda abitativa, risultano più limitati nell'entità e gli alloggi da loro realizzati diventano sempre più cari.

Il quadro esposto nella parte sull'offerta di aree del piano urbanistico di Bolzano evidenzia che la quota dei privati sul totale delle aree sottoposte a pianificazione attuativa in termini di alloggi è pari solo al 41,6% (711 alloggi su 1.707) e che i 467 in costruzione sono il 35,5% del totale. In altri termini oggi a Bolzano i privati in queste zone edilizie stanno costruendo poco più di un terzo degli alloggi.

In questo quadro diventa rilevante approfondire la consistenza e l'efficacia dell'edilizia convenzionata nella realtà di Bolzano. La legge urbanistica provinciale all'articolo 27 - Obblighi al convenzionamento - prevede che il 60% della nuova cubatura nelle zone di completamento e nella parte privata delle nuove zone di espansione debba essere destinata alla costruzione di alloggi da affittare o vendere come prima casa.

L'analisi degli alloggi convenzionati nel Comune di Bolzano evidenzia che il fenomeno è particolarmente rilevante, infatti dal 1990 al 2008 ha riguardato 167 interventi edilizi per complessivi 2.045 alloggi. La media annua è risultata quindi di 9 interventi e 127 alloggi.

Il fenomeno risulta crescente nel tempo, infatti gli alloggi convenzionati con inizio del vincolo nel periodo 1990-1994 sono 235 (47 all'anno), quelli dal 1995 al 1999 sono 662 (132 all'anno), quelli dal 2000 al 2004 sono 748 (150 all'anno) e quelli convenzionati negli ultimi quattro anni sono 760 (190 all'anno).

Il vincolo non risulta completamente rispettato, nel senso che gli alloggi ancora da convenzionare sono 319, dei quali 235 (73,7%) dell'ultimo anno, 72 (22,6%) di due anni fa e 12 di anni precedenti. Il rispetto del vincolo nell'assoluta prevalenza dei casi avviene attraverso vendita ad aventi titolo e solo in pochi casi tramite affitto a canone convenzionato.

Come risulta evidente l'entità degli alloggi convenzionati risulta particolarmente consistente, nonostante il ridimensionamento complessivo dell'iniziativa dell'imprenditoria privata nel campo dell'edilizia residenziale.

NUMERO DI INTERVENTI ED ALLOGGI DA CONVENZIONARE PER PERIODO DI INIZIO DEL CONVENZIONAMENTO - SITUAZIONE AL 30.9.2008

periodo inizio vincolo	concessioni		alloggi	
	N.	%	N.	%
1990-1994	12	7,2	235	9,8
1995-1999	45	26,9	662	27,5
2000-2004	60	35,9	748	31,1
2005-2008	50	29,9	760	31,6
Totale	167	100,0	2.405	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano – Assessorato all'Urbanistica



L'OFFERTA DI AREE DEL PIANO URBANISTICO

In linea generale si può affermare che la pianificazione urbanistica svolge un ruolo rilevante sul versante dell'offerta abitativa, in quanto, attraverso un insieme di norme e piani determina la quantità e la localizzazione delle aree dove costruire nuove abitazioni o recuperare a scopi abitativi il patrimonio edilizio esistente.

Nella realtà dell'Alto Adige, la scarsità assoluta di territorio e specifiche politiche territoriali, volte alla limitazione del consumo di suolo, hanno contribuito in modo determinante a limitare l'offerta di aree edificabili e di abitazioni e ad elevarne i costi.

Nel caso di Bolzano inoltre hanno inciso anche politiche provinciali degli anni '70 e '80, che ne hanno bloccato l'espansione residenziale per motivi di riequilibrio territoriale ed etnico.

Risulta quindi rilevante delineare il ruolo svolto dalla pianificazione urbanistica a Bolzano rispetto all'offerta abitativa.

Come noto il Piano urbanistico comunale di Bolzano attualmente in vigore ha avuto un iter particolarmente lungo di elaborazione e approvazione. L'incarico al Prof. Marcello Vittorini per il coordinamento della rielaborazione del PUC è stato affidato nel 1988 ed il nuovo Piano Urbanistico è stato approvato dal Comune di Bolzano nel 1992 e definitivamente dalla Provincia nel 1995.

Il Piano individuava aree residenziali per complessivi 37 ettari per rispondere ad un fabbisogno stimato di 3.000 alloggi. Si tratta di 26 ettari di nuove zone di espansione localizzate in Via Druso ed in Via Resia e di 11 ettari di aree da riutilizzare e riqualificare all'interno del tessuto edilizio esistente. In particolare le zone di completamento più rilevanti sono l'area dell'ex Caserma Mignone ad Oltrisarco, quella all'ex Fiera in via Roma e alcune zone ai Piani e a Rencio.

Va sottolineato che, per poter anticipare i programmi di utilizzo delle nuove zone residenziali, le aree su via Druso (ex Dasser, Druso 1, 2, 3 ed ex Maso Frick) e Ausserer di via Brennero sono state approvate con una variante specifica al PUC. In tal modo si sono potuti anticipare i tempi di redazione e approvazione dei piani di attuazione e, soprattutto con le aree di via Druso, dare risposta ad una consistente quota di domanda abitativa arretrata proveniente soprattutto dalle cooperative e dai privati.

Il piano urbanistico è stato integrato con la nuova zona residenziale "Casanova" ad ovest della città, per rispondere alle domande che non trovavano possibilità di soddisfazione nelle zone attivate dal Piano del 1995.

Per tutte le aree citate era necessario procedere alla pianificazione attuativa, che a seconda dei casi ha richiesto numerosi anni per giungere a termine. In alcuni casi è tuttora in corso e cioè per le zone di completamento ai Piani-Rencio.

Nel febbraio del 2003 l'offerta abitativa delle zone di espansione e di completamento sottoposte a pianificazione attuativa risultava stimabile in 3.396 alloggi dei quali 1.112 dell'IPES, 1.120 delle cooperative e 1.164 dei privati.

Fino a giugno del 2006 erano state completate le zone di espansione Ausserer e Druso 4, la zona di completamento delle Semirurali, della Fiera, la prevalenza della zona Rosenbach (ex Caserma Mignone), la Trafojer ai Piani e si è conclusa la zona di recupero "Casa rossa" ad Oltrisarco. Nella zona di espansione di via Maso della Pieve erano stati realizzati 64 alloggi dell'IPES (in parte minialloggi) e parte di quelli privati. A Firmian le cooperative avevano realizzato 122 alloggi ed i privati 59. Inoltre sono stati approvati alcuni piani di attuazione e due nuovi piani di recupero a Gries ed ai Piani. A giugno del 2006 l'offerta abitativa delle zone sottoposte a pianificazione attuativa risultava stimabile in 2.654 alloggi dei quali 856 dell'IPES, 696 delle cooperative e 1.102 dei privati.

Nel frattempo a Firmian l'IPES ha concluso i suoi 236 alloggi, le cooperative tutti i 352 previsti e i privati 499, a Casanova sono terminati i 92 alloggi realizzati dalle cooperative delle Acli e del KVW, a Maso della Pieve è stata data l'abitabilità per 26 alloggi. Inoltre è stato approvato un nuovo piano di recupero in Centro.

A settembre del 2008 l'offerta abitativa delle zone di espansione, di completamento e di recupero sottoposte a pianificazione attuativa risulta stimabile in 1.707 alloggi, dei quali 608 dell'IPES, 388 delle cooperative e 711 dei privati. Quelli in costruzione risultano 1.315, dei quali 460 dell'IPES, 388 delle cooperative e 467 dei privati.

QUADRO DEGLI ALLOGGI IN CORSO DI REALIZZAZIONE O REALIZZABILI A BOLZANO NELLE ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO SOTTOPOSTE A PIANO DI ATTUAZIONE O DI RECUPERO

Denominazione della zona	Tipo di zona	Alloggi				Note
		Pubbl.	Coop	Privati	Totale	
Firmian	espansione	0	0	354	354	I dati si riferiscono alle concessioni rilasciate, che riguardano tutti i lotti ancora non edificati (IPES, cooperative e privati)
Casanova	espansione	550	388	0	1.018	Per le cooperative e per l'IPES i dati si riferiscono alle concessioni rilasciate, che riguardano tutti i lotti a loro destinati, togliendo quelli recentemente terminati dalle Acli e KVW (92 alloggi). Si sono inoltre aggiunti agli alloggi pubblici in realizzazione da parte dell'IPES i 90 alloggi previsti dal Comune per i giovani.
Maso della Pieve	espansione	16	0	19	61	I dati si riferiscono alle concessioni rilasciate, che riguardano tutti i lotti privati ancora non edificati. Per i 16 alloggi pubblici dell'IPES, pur concessionati, non sono ancora partiti i lavori per indisponibilità dell'area.
Mignone	complet.	42	0	0	42	
Comune	complet.	42	-	-	42	Si tratta di alloggi per anziani che realizzerà il Comune su area pubblica.
Rencio		0	0	115	115	
Rencio-Tosolini	recupero	0	0	80	80	I dati si riferiscono alla concessione rilasciata.
Rencio-F.lli Staffler	recupero	0	0	35	35	piano di recupero
Piani		0	0	177	177	stima in base ai dati urbanistici
Piani-Kettmeier	complet.	0	0	37	37	stima in base ai dati urbanistici
Piani-Rehbichler e Gottardi	complet.	0	0	23	23	stima in base ai dati urbanistici
Piani-Eder,Sittam,Reinisch	complet.	0	0	102	102	stima in base ai dati urbanistici
Piani-v.C.Abba	recupero	0	0	14	14	I dati si riferiscono alla concessione rilasciata.
Gries		0	0	19	19	
Gries-G.Telser	recupero	0	0	19	19	piano di recupero
Centro		0	0	27	27	
Ca' de Bezzi	recupero	0	0	27	27	piano di recupero
Totale		608	388	711	1.707	
di cui in costruzione		460	388	467	1.315	

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano – Assessorato all'Urbanistica (situazione a settembre 2008)