

## LETTERE • OPINIONI E COMMENTI

## CASA CLIMA RISPONDE

ULRICH SANTA

ABITARE A PREZZO  
EQUO ED EDILIZIA  
SOSTENIBILE

**N**egli ultimi anni i prezzi per immobili e affitti sono saliti considerevolmente. Il tema dell'abitare a prezzi accessibili è sempre più centrale, soprattutto per le implicazioni sociali ad esso legate. L'aumento dei prezzi genera il fenomeno dell'esclusione abitativa, che colpisce soprattutto le fasce più deboli della popolazione, come giovani, famiglie a basso reddito e anziani. La difficoltà di accedere a un'abitazione dignitosa è, infatti, una delle cause della riduzione della mobilità sociale. L'Alto Adige si trova ad affrontare importanti sfide legate alla disponibilità di alloggi accessibili, specialmente nelle zone più turistiche e nelle città.

Secondo i dati dei maggiori enti di statistica l'Alto Adige insieme al Trentino detengono il primato di essere la regione dove si spende di più per l'acquisto di una casa in Italia e nello specifico Bolzano, si attesta come la città più cara dopo Milano. A marzo 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nel Trentino-Alto Adige è stato il più alto della penisola, con € 3.324 al metro quadro. Se si confronta con un immobile in vendita in Calabria dove il costo si aggira intorno ai € 950 per metro quadro, il valore più basso di tutta Italia, si comprende bene la disparità. In particolare, nella Provincia di Bolzano il prezzo è di € 4.500 a fronte dei € 2.500 della provincia di Trento. Tra i principali indiziati di questa situazione spesso figurano le numerose leggi che regolano questo settore come il rispetto dei requisiti di statica e sicurezza, di efficienza energetica, di protezione acustica e antincendio, l'eliminazione delle barriere architettoniche e quant'altro. In Alto Adige, spesso si cita lo standard CasaClima come uno degli elementi determinanti per i costi elevati delle abitazioni. In verità i requisiti per l'efficienza energetica rappresentano solo una parte molto piccola delle direttive e anche le loro ripercussioni sul costo dell'immobile sono marginali.

È innegabile che i prezzi degli immobili in zone attrattive sono quasi raddoppiati negli ultimi 10 anni, ma solo una parte relativamente piccola di questi aumenti può essere imputata ai costi di costruzione. Secondo l'ASTAT, l'indice dei costi di costruzione è aumentato tra il 2013 e il 2023 solo del 29%. Ciò si evince anche dal report immobiliare 2024 dell'Associazione Mediatori dell'Alto Adige: sul mercato libero, il prezzo al metro quadro per le nuove costruzioni con gli stessi standard energetici è di 1.750 euro a Ponte Gardena e di 11.250 euro a Selva di Gardena. Inoltre, lo sviluppo dei prezzi negli ultimi anni ha interessato in egual misura sia le nuove costruzioni che gli immobili esistenti. Nello specifico, la quota dei costi di costruzione imputabile all'efficienza energetica è di soli pochi punti percentuali e la differenza tra una CasaClima A e una CasaClima B è inferiore ad un punto percentuale in termini di costi d'investimento. Rapportato a una vita utile di 30 anni, tuttavia, lo standard più basso causa evidenti costi aggiuntivi nella gestione e, a seconda della fonte energetica utilizzata, produce emissioni di CO2 ben maggiori. È sempre opportuno riflettere in tutti gli ambiti dell'edilizia sul possibile contenimento dei costi di costruzione e approcci low-tech. Soprattutto, però, dobbiamo pensare a strumenti "non tecnici" come la promozione di alloggi popolari, a modelli di affitto-acquisto e di costruzione a prezzi fissi, al recupero di immobili sfitti e a incentivi mirati, in modo che la creazione di spazi abitativi diventi più orientata ai fabbisogni dei cittadini.

LETTERE  
AL  
GIORNALElettere@altoadige.it  
Via A. Volta 10 - BolzanoL'emergenza abitativa  
A Bolzano serve  
un «piano-casa»

• Adesso, e direi finalmente, la politica si rende conto che sul tema "casa" non ci siamo proprio. A soffrire più di tutti evidentemente Bolzano, in calo di abitanti negli ultimi anni, ma non stanno poi meglio molti comuni della Provincia. Decenni di politiche sbagliate, anche orientate a non permettere immigrazione in Alto Adige mantenendo alto il prezzo delle abitazioni, hanno fatto sì che oggi il caro-vita non permetta nemmeno più a chi viene, o verrebbe, a lavorare qui di trovare una sistemazione. Caro casa, caro vita, mobilità allo stremo, carenza di servizi. Tutto ovviamente correlato, sebbene sicuramente in diversa misura, a rendere complicata la situazione. A mio parere non ha funzionato nemmeno il sistema dei contributi provinciali per l'acquisto della prima casa. L'effetto è stato solo quello di far ulteriormente lievitare i prezzi da «x» a «x+contributo». Rattoppi estemporanei quindi sono poco utili. Prendiamo in considerazione la norma sull'IMI al 2,5% che nelle intenzioni avrebbe dovuto rimettere sul mercato immobili da adibire ad abitazioni. Noi la abbiamo fortemente contestata proprio perché avevamo la seria preoccupazione che sarebbe servita a poco o nulla. Ne avremo contezza nei prossimi mesi allorché i comuni presentassero i dati degli aumenti delle comunicazioni per concessione di case a parenti o la fioritura di contratti di locazione spesso a canone irrisorio avvenuti nel 2023 in confronto con gli anni precedenti. Anche sostenere che si costruiranno solo abitazioni vincolate di per sé non può risolvere il problema. Anzi! Il primo effetto che si ottiene a breve è un ulteriore innalzamento dei valori delle unità immobiliari prive di vincoli. E' quindi necessario dapprima uno studio che possa indirizzare la politica verso soluzioni strutturate non, come detto, estemporane.

## RISPONDE IL DIRETTORE

Sulla riforma dell'autonomia  
vanno coinvolti i cittadini

• Egregio Direttore, il Prof. Francesco Palermo, nell'intervista pubblicata il 6 maggio dal suo quotidiano, ha fatto presente che, «entro il primo semestre 2024», è previsto il via libera al nuovo Statuto, come previsto nell'accordo di maggioranza che ha portato Fratelli d'Italia in Giunta Provinciale con SVP, Lega e Civica, aggiungendo che «sostanzialmente si punta a togliere il controllo della Corte Costituzionale sulle leggi provinciali». La questione per la sua importanza merita di essere portata a conoscenza dei cittadini di Bolzano e provincia. Un'informazione approfondita in merito si impone anche per consentire un dibattito e la partecipazione democratica ai processi decisionali che seguiranno. O no?

Alfred Frei

• Gentile signor Frei, informare i nostri lettori in merito ad un tema - quello della riforma dello statuto di autonomia - che giustamente indica come fondamentale per il nostro territorio, è esattamente quello che stiamo cercando di fare. Negli ultimi giorni abbiamo raccolto l'opinione di un costituzionalista esperto come il professor Francesco Palermo, ma abbiamo anche

raccontato le posizioni dei partiti che stanno lavorando più direttamente alla proposta di riforma, sentendo il nuovo Obmann della Svp Dieter Steger e il deputato di FdI e presidente della Commissione dei Sei, Alessandro Urzì. Continueremo su questa strada, con l'obiettivo di promuovere un dibattito il più partecipato possibile sul futuro della nostra autonomia.

nee. Un piano casa che guardi al futuro su basi diverse da quelle create sin d'ora ed a step. Interventi quindi a breve, medio e lungo termine. In modo serio, mi sento di dire, tralasciando chimeri e progetti realizzabili forse in decenni. Ed anche così non è assolutamente detto che si vedano degli effetti prima di qualche lustro.

La base di tutto è la disponibilità

di aree, molte, da poter edificare. Anche una rivisitazione della Legge sull'urbanistica potrebbe produrre effetti. Chi oggi è impegnato nelle imprese o nelle professioni sa che non si trovano collaboratori. Allarme peraltro già lanciato dalle categorie e destinato probabilmente a peggiorare nell'immediato e medio futuro. Non c'è più tempo.

Alessandro Forest

## LA FOTO DEL LETTORE



## La bellezza dei papaveri

Lo scatto di oggi ci è stato inviato da Walter Pojer

Maestri del lavoro  
In ricordo  
di Arthur F. Stoffella

• Come ogni anno, il primo maggio persone meritevoli nel lavoro vengono insigniti con la Stella dei Maestri del Lavoro. Fino a qualche anno fa la cerimonia si svolgeva per altoatesini e trentini solamente a Trento. È stato il merito del Console Maestro del Lavoro Comm. e Cav. Uff. Arthur F. Stoffella - con il sostegno di Confindustria Alto Adige e di politici come Luis Durnwalder, Hans Widmann e Michele Di Puppo - che questa cerimonia si celebra da vari anni anche a Bolzano. Stoffella entrò a far parte della "famiglia" dei Maestri del Lavoro nel 1995. Da sempre attivo nel sociale (era pure stato per decenni sindacalista, responsabile del sindacato dei media nel sindacato autonomo tedesco ASGB per cui ricevette la Medaglia al merito del Land Tirolo), cominciò da subito ad impegnarsi come Maestro del Lavoro, prima come segretario dal 1998, poi come console dal 2003.

Progettò incontri con politici e imprenditori per portare la conoscenza del mondo del lavoro pure nelle scuole. Ricevette l'onorificenza di ufficiale dell'ordine al merito della Repubblica. Nel 2007 venne nominato Commendatore dal Presidente della Repubblica. Durante il suo consulto il Comune di Bolzano dedicò una via in zona industriale ai Maestri del Lavoro. Inoltre, Stoffella predispose l'edizione di un libro, pubblicato in italiano, tedesco e ladino, in occasione del 50° anniversario del Consolato dei Maestri del Lavoro dell'Alto Adige, sulla storia dello stesso, il primo in Italia a disporre di una tale pubblicazione.

Dr. med. Jvonne Stoffella

Poste, altre lamentele  
Un calendario  
mai arrivato

• Anche io ho problemi con la posta. In novembre mi hanno mandato un calendario fatto con foto di famiglia, con raccomandata, per essere sicuri che arrivi. Ma il calendario è rimasto ventinove giorni fermo a Bolzano, e da lì invece di consegnarlo a Merano lo hanno mandato a Novara, da dove lo hanno rimandato al mittente, a Vienna. Chi me lo ha spedito ha pagato ventidue euro per mandarlo e altri ventidue per riaverlo indietro. Ho scritto al servizio clienti, ho mandato tutte le carte, pure lo scontrino, ben tredici fogli, mandati ognuno con una mail. Adesso mi chiedono di mandare di nuovo il tutto, ancora una volta tredici mail...

Paula Covi

## ALTO ADIGE

Direttore responsabile: Mirco Marchioli

## S.I.E. Spa

## Società Iniziative Editoriali

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente:

Orfeo Donatini

Amministratori delegati:

Michl Ebner

Roberto Rangoni

Consiglieri:

Giovanni Bort, Fabrizio Lorenz

Mauro Marcantoni, Enrico Zobel

Collegio Sindacale:

Michele Iori, Peter Giera

Patrizia Pizzini

Sede legale:

Via d. Missioni Africane, 17

38121 Trento

Redazione:

Via Volta 10, 39100 Bolzano

S.I.E. s.p.a. ha designato, ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), il responsabile della protezione dei dati (Data Protection Officer, DPO) che è contattabile per la tutela dei dati personali attraverso dpo@siespa.it

Autorizzazione

Tribunale di Bolzano n. 3 del 2/8/1948

Stampa: Athesia Druck S.r.l.

via del vigneto 7 - 39100 Bolzano

Certificato ADS n. 8621 del 18/12/2018

Codice ISSN 2499-0604

FIEG ads

Accertamenti Offshore Stampa

Abbonamenti e tariffe "Alto Adige"

7 numeri: € 359,90

12 mesi: € 339,90

6 mesi: € 204,90

6 mesi: € 184,90

Media Alpi Pubblicità srl

Via Missioni Africane 17 - Trento

Pubblicità Bolzano:

Via Volta 10 - Tel. 0471.307900

Pubblicità Trento:

Gall. Scudai 28/A - Tel. 0461.886257

Pubblicità Rovereto:

Corso Rosmini 66 - Tel. 0464.432223

Pubblicità Riva del Garda:

Viale Dante 8 - Tel. 0464.522031

Pubblicità nazionale:

A. Manzoni &amp; C. S.p.A.

via Ferrante Aporti, 8 - 20125 Milano

tel. 02.57494802

OROSCOPO  
DEL GIORNO

## ARIETE 21/3 - 20/4

• L'incontro tanto atteso diventerà presto realtà, ma fate attenzione perché l'ansia potrebbe rovinare tutto. Mostratevi sicuri di voi e non abbiate paura di commettere errori.

## TORO 21/4 - 20/5

• Non lasciate il discorso in sospeso con il partner e risolvete le questioni ancora aperte quando se ne presenterà l'occasione. La vostra predisposizione al dialogo sarà particolarmente accettata.

## GEMELLI 21/5 - 20/6

• La situazione finanziaria inizia a preoccuparvi, ma non agitatevi eccessivamente perché con qualche piccola rinuncia supererete anche questo periodo complicato.

## CANCRO 21/6 - 22/7

• Non sottovalutate mai disturbi o acciacchi anche se sembrano di lieve entità. Se il fastidio dovesse persistere contattate subito un medico e seguite i suoi consigli.

## LEONE 23/7 - 22/8

• Avete bisogno di un po' di riposo o non riuscirete a portare a termine tutti i compiti assegnati. Cercate di trascorrere il weekend in famiglia e lontani da stress e preoccupazioni.

## VERGINE 23/8 - 22/9

• È giunto il momento di voltare pagina e di smetterla con i dubbi legati al rapporto di coppia. All'orizzonte si intravedono alcune interessanti novità che dovrete cogliere al volo.

## BILANCIA 23/9 - 22/10

• Nei prossimi giorni affronterete una situazione difficile ma non impossibile da superare. Tirate fuori la grinta e concentratevi solo ed esclusivamente su quello che state facendo.

## SCORPIONE 23/10 - 22/11

• Ultimamente vi sentite stanchi e questo si riflette su tutto ciò che fate. State tranquilli perché si tratta solo di una fase passeggera e destinata a scomparire tra pochi giorni: abbiate pazienza.

## SAGITTARIO 23/11 - 21/12

• Alcuni rapporti che consideravate superati torneranno a far parte della vostra quotidianità e questo potrebbe generarvi confusione. Se non ve la sentite ditelo e prendete le distanze.

## CAPRICORNO 22/12 - 19/1

• Dedicate un po' di tempo a voi stessi e concedetevi una giornata all'insegna dello sport, dello shopping. In questo periodo vi state trascurando troppo ed è giunta l'ora di invertire la rotta.

## ACQUARIO 20/1 - 19/2

• Lo stress potrebbe giocarvi dei brutti scherzi, mettendo a repentaglio la credibilità che vi siete costruiti nel corso degli anni. Cercate di evitare gli errori di distrazione e non andate nel panico.

## PESCI 20/2 - 20/3

• Prestate attenzione alla vista, soprattutto se trascorrete molte ore al computer. Prenotate una visita oculistica. Potreste aver bisogno di un collirio o di un paio di occhiali da riposo.

Per questa pubblicità rivolgersi a:

## ALTO ADIGE

pubblicita@altoadige.it

BOLZANO - Via Volta 10 - Tel. 0471 307900