



BILANCIO DI METÀ LEGISLATURA

ASSESSORA ALL' EDILIZIA ABITATIVA, SICUREZZA E PREVENZIONE DELLA VIOLENZA ULLI MAIR

EDILIZIA ABITATIVA

- **Riforma Abitare 2025:** approvata dal Consiglio provinciale il 6 giugno 2025, rappresenta la più importante riforma nel settore dell'edilizia abitativa da decenni e offre un pacchetto complessivo di misure per la creazione e la tutela di spazi abitativi destinati alla popolazione locale. Da un lato, i canali di agevolazione esistenti sono stati ottimizzati attraverso la sburocratizzazione, una maggiore accessibilità e l'aumento degli importi. Ciò include in particolare la riforma del mutuo risparmio casa e la nuova regolamentazione dei contributi per l'acquisto, la costruzione e il recupero della prima casa. Dall'altro lato, sono state create possibilità di sostegno del tutto nuove: prima fra tutte il modello dell'edilizia abitativa in locazione di utilità sociale come nuova, terza colonna del mercato delle locazioni, nonché il mutuo agevolato, che integra l'edilizia agevolata classica e il risparmio casa ed è cumulabile con essi. A tutela del mercato locale, la nuova cubatura residenziale è riservata al 100% ai residenti, mentre controlli intensificati e capillari in collaborazione con la Guardia di Finanza contrastano l'abuso e il mutamento di destinazione d'uso degli alloggi agevolati e convenzionati. Di seguito si riporta una panoramica delle misure cardine della riforma della casa:
- **Introduzione del modello di edilizia abitativa in locazione di utilità sociale (*in vigore dal 1° luglio 2025*):** la misura, introdotta nell'ambito della Riforma Abitare, consente agli enti del terzo settore e ai Comuni di realizzare non solo progetti di recupero, ma anche interventi di nuova costruzione di immobili destinati alla locazione. L'obiettivo è quello di creare una terza colonna nel mercato locativo altoatesino, accanto al libero mercato e all'IPES, creando su scala provinciale alloggi in affitto a prezzi accessibili. La Provincia finanzia la nuova costruzione fino al 55 % dei costi di progettazione e costruzione, e fino al 65 % in caso di immobili non utilizzati da molto tempo. Come controprestazione, gli alloggi devono essere locati a residenti per 30 anni e a un canone calmierato (inferiore di almeno il 5 % rispetto al canone provinciale). Solo nel corso del primo anno, sono stati presentati in tutta la Provincia complessivamente otto progetti tra recupero e nuova costruzione, per un totale di quasi 100 alloggi in via di realizzazione.
- **Nuovo modello mutuo risparmio casa (*in vigore dal 1° settembre 2025*):** con l'evoluzione di questo collaudato modello, i giovani e le famiglie vengono sostenuti in modo ancora più mirato. Per i richiedenti sotto i 36 anni, il periodo minimo di contribuzione al fondo pensione complementare è sceso da 8 a 5 anni, mentre l'importo potenziale del mutuo è aumentato di 25.000 euro. Inoltre, il tasso d'interesse è stato ridotto allo 0,7 %. Le coppie beneficiano di una maggiore flessibilità nel periodo di iscrizione, le famiglie di proroghe della durata del mutuo in caso di nascita di figli, e anche l'accesso per chi rientra da un periodo di residenza fuori Provincia è stato notevolmente facilitato, grazie alla possibilità di un versamento in un'unica soluzione.
- **Nuova regolamentazione dei contributi per acquisto, costruzione e recupero (*in vigore dal 1° febbraio 2026*):** il pilastro principale dell'edilizia agevolata è stato radicalmente sburocratizzato e potenziato dal punto di vista finanziario. Grazie allo snellimento delle normative e alla digitalizzazione, le procedure diventano nettamente meno burocratiche, più accessibili e più rapide. Al contempo, il sostanziale aumento dei contributi e dei limiti di reddito garantisce un maggiore sostegno al ceto medio.



- **Digitalizzazione delle agevolazioni edilizie (in vigore dal 1° febbraio 2026):** la presentazione delle domande avviene senza carta ed esclusivamente in via digitale attraverso il portale del cittadino myCivis. I lavori di digitalizzazione all'interno della Ripartizione Edilizia abitativa proseguono a pieno ritmo: l'obiettivo, una volta completati, è una massiccia automazione dei processi interni, anche attraverso l'uso dell'intelligenza artificiale, al fine di accelerare drasticamente i tempi di elaborazione delle domande.
- **Mutuo agevolato (in vigore dal 1° gennaio 2026):** introduzione di una nuova, terza linea di sostegno nell'ambito dell'edilizia agevolata, cumulabile con i contributi a fondo perduto per la costruzione, l'acquisto e il recupero, nonché con il risparmio casa. Il modello si basa sulla concessione di mutui a condizioni prestabilite da parte di banche convenzionate, combinato con un contributo provinciale di sostegno a favore del mutuatario. Gli importi del mutuo arrivano fino a 250.000 euro per i singoli e a 350.000 euro per le coppie. Il contributo provinciale annuo viene calcolato per la metà della durata del mutuo, per un massimo di 10 anni, sulla base del rispettivo debito residuo alla fine dell'anno.
- **Controlli rigorosi contro l'abuso degli alloggi convenzionati:** un obiettivo centrale della riforma della casa è il contrasto rigoroso all'uso abusivo degli spazi abitativi agevolati e convenzionati attraverso controlli intensificati e sanzioni più elevate, in particolare nel caso di locazioni turistiche irregolari. A tal fine, la competenza di controllo per tutti i Comuni è stata trasferita all'Agenzia per la vigilanza sull'edilizia abitativa (AVE). Inoltre, il personale dell'Agenzia è stato notevolmente potenziato, è stato siglato un accordo con la Guardia di Finanza (firmato il 24 luglio 2025) e le sanzioni sono state notevolmente inasprite. Il risultato parla da sé: già nel corso del 2025 l'Agenzia di vigilanza ha quasi raddoppiato i propri controlli.

IPES

- **Alloggi IPES per il ceto medio (in vigore dal 1° ottobre 2024):** approvazione dei criteri per la locazione a canone sostenibile. Le persone che soddisfano i criteri di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che finora erano escluse dal canone sociale a causa di un reddito troppo elevato, possono fare richiesta per un alloggio IPES a canone sostenibile. Il modello apre l'edilizia sociale al ceto medio e promuove un maggiore mix sociale. A gennaio 2025 è stata avviata la procedura di bando per 60 alloggi a Bolzano e 30 alloggi a Merano, seguita nell'ottobre 2025 da un bando per sette alloggi a Bressanone. Prossimamente, l'attuale e burocraticamente complesso sistema di assegnazione per gli alloggi a canone sostenibile sarà allineato a quello dell'edilizia sociale. Invece di bandi e graduatorie per ogni singola procedura, in futuro verranno formulate graduatorie permanenti a livello comunale, alle quali si potrà attingere per l'assegnazione.
- **Adeguamento del canone minimo IPES (in vigore dal 1° marzo 2025 e dal 1° gennaio 2026):** la correzione di rotta del canone di locazione IPES garantisce maggiore equilibrio ed equità all'interno della rete sociale. Attraverso il duplice adeguamento del canone minimo – nel marzo 2025 da 50 a 80 euro e nel gennaio 2026 a 120 euro – si richiede un livello sostenibile di partecipazione individuale. Ciò assicura che la funzione sociale dell'IPES rimanga accettata dalla collettività. I canoni tengono conto di situazioni di disagio sociale e si orientano in base al reddito, mentre una partecipazione adeguata garantisce la valorizzazione dell'alloggio.
- **Riorganizzazione dell'IPES (in vigore dal 15 maggio 2026):** per rendere l'Istituto per l'edilizia sociale pronto per le sfide future, è stata deliberata una riorganizzazione degli organi amministrativi al fine di aumentare l'efficienza e accelerare i processi decisionali. In futuro, il Consiglio di amministrazione assumerà il compito primario di



garantire, nell'ambito delle proprie competenze, l'attuazione delle direttive strategiche e degli obiettivi della Giunta provinciale. La composizione del Consiglio di amministrazione viene adeguata, eliminando il diritto di proposta da parte dei singoli gruppi di interesse. L'approvazione dello statuto e delle sue modifiche sarà in futuro di competenza della Provincia di Bolzano. Anche la nomina del Direttore generale avverrà d'intesa con la Giunta provinciale. Alcune competenze amministrative attualmente in capo al Presidente dell'IPES saranno trasferite al Direttore generale, in linea con un'efficiente ripartizione dei compiti tra organi amministrativi e dirigenti.

- **Tolleranza zero per chi viola le regole (*in vigore dal 22 ottobre 2024*):** ai locatari di alloggi IPES o comunali che violano ripetutamente il regolamento interno per gli inquilini verrà in futuro revocato il contributo per le spese accessorie erogato dai Distretti sociali. In questo modo si sfrutta al meglio il quadro normativo esistente per lanciare un segnale chiaro: i comportamenti contrari alla legge non saranno tollerati e gli inquilini che non rispettano le regole dovranno affrontare conseguenze tangibili.
- **Diritto di prelazione IPES nell'edilizia a prezzo calmierato (*in vigore dal 21 novembre 2025*):** nei progetti per alloggi con vincolo di prezzo nei Comuni classificati con emergenza abitativa, l'IPES ottiene un diritto di prelazione per il 30 % della cubatura residenziale. Questi alloggi saranno messi a disposizione come appartamenti in affitto a canone sostenibile per il ceto medio e i giovani, offrendo un'alternativa interessante alla proprietà.

SICUREZZA E PREVENZIONE DELLA VIOLENZA

- **Legge provinciale per la valorizzazione della Polizia locale (*approvata l'11 giugno 2026*):** la riforma valorizza la Polizia locale e ne rafforza il ruolo nella rete di sicurezza territoriale. L'obiettivo è una forza ben addestrata, bilingue e vicina ai cittadini, pronta a operare nei Comuni come primo e affidabile punto di riferimento per la sicurezza e l'ordine. L'ampliamento degli organici viene sostenuto in modo mirato attraverso un finanziamento incentivante per i Comuni.
- **Messa in rete e scambio continuo con le autorità di sicurezza statali:** le limitate competenze della Provincia di Bolzano in materia di ordine e sicurezza pubblica richiedono uno scambio continuo e stretto con le autorità di sicurezza statali. L'obiettivo è sfruttare attivamente e appieno tutti i margini di manovra esistenti per coordinare al meglio le risorse disponibili e impiegarle per un miglioramento della situazione della sicurezza. Un'espressione concreta di questa rafforzata collaborazione è la presenza costante ai Comitati per l'ordine e la sicurezza pubblica presso il Commissariato del Governo, dove in precedenza i rappresentanti della Provincia erano presenti solo sporadicamente, mentre dall'inizio di questa legislatura sono diventati una componente fissa.
- **Accordi di cooperazione con Polizia di Stato e Carabinieri (*firmati nell'ottobre 2024*):** con due accordi è stato concordato l'acquisto di dotazioni e strumenti di lavoro per la Polizia di Stato e i Carabinieri da parte della Provincia. In contropartita, la Questura e i Carabinieri mettono a disposizione attività di aggiornamento e informazione per la formazione della Polizia locale e per il personale provinciale. Gli accordi costituiscono un tassello centrale della strategia di sicurezza concordata nel programma di coalizione, che prevede il massimo supporto possibile alle forze di sicurezza statali, la valorizzazione delle Polizie locali e la loro interconnessione reciproca, al fine di consentire complessivamente un lavoro di polizia e un contrasto alla criminalità più efficaci.
- **Più sicurezza per le aziende (*deliberato il 12 novembre 2024*):** per rafforzare la sicurezza delle imprese, nel novembre 2024 è stato introdotto il finanziamento di moderni impianti antirapina, antintrusione e di video-



sorveglianza per le aziende. A causa della forte domanda, la misura è stata prorogata per il periodo 2026–2028 e potenziata in modo mirato. In collaborazione tra i dipartimenti per la Sicurezza, l'Economia e il Turismo, i criteri sono stati ampliati: le imprese ricevono ora un sostegno economico anche per l'installazione di sistemi di localizzazione GPS e per l'affidamento di incarichi a servizi di vigilanza privata, con sussidi fino al 50 % (max. 7.000 euro per sede aziendale), per proteggere ancora più efficacemente collaboratori, ospiti e beni aziendali.

- **Collaborazione con la Questura per passaporti e porti d'arma:** attraverso la messa a disposizione temporanea di personale provinciale, l'impiego temporaneo di tirocinanti nell'ambito di un progetto di occupazione finanziato con fondi PNRR e una riorganizzazione dell'ufficio passaporti, è stato possibile ridurre significativamente i tempi di attesa per il rilascio e il rinnovo di passaporti e porti d'arma. La stretta collaborazione della Provincia di Bolzano con la Questura per il miglioramento di questi servizi burocratici essenziali proseguirà anche in futuro.
- **Svolgimento annuale della Conferenza provinciale sulla sicurezza:** la conferenza, che si tiene una volta all'anno, offre uno spazio di scambio e informazione su tematiche prioritarie e variabili nel campo della sicurezza pubblica. In occasione della prima conferenza nel novembre 2024, alla presenza del Ministro dell'Interno Matteo Piantedosi, è stato approvato un accordo quadro tra la Provincia di Bolzano e il Ministero dell'Interno per coordinare le misure di promozione della sicurezza e di prevenzione della violenza e per consolidare a lungo termine la collaborazione istituzionale e finanziaria. Durante la seconda conferenza, il 28 ottobre 2025, sono stati presentati i risultati del primo studio rappresentativo sulla sicurezza in Alto Adige.
- **Primo studio rappresentativo sulla sicurezza in Alto Adige (presentato il 28 ottobre 2025):** nello studio rappresentativo condotto dall'istituto di ricerca d'opinione *rcm-solutions* sono state intervistate telefonicamente o online complessivamente 1.500 persone. L'obiettivo dell'indagine era rilevare un quadro dettagliato dello stato d'animo della popolazione residente in Alto Adige per quanto riguarda la percezione soggettiva della sicurezza e la percezione di vari aspetti della criminalità. Il risultato funge da base dati affidabile e fattuale per orientare in modo mirato le future misure di sicurezza e prevenzione della politica provinciale.
- **Istituzione di un servizio di streetworker su scala provinciale (delibera della Giunta provinciale dell'8 ottobre 2025):** come misura centrale nel settore della prevenzione, è previsto un servizio di streetworker organizzato centralmente, incardinato presso il Dipartimento e strutturato in modo uniforme. Per la creazione del servizio sotto una regia unitaria, verranno integrate 10 posizioni a tempo pieno nella pianta organica della Provincia. L'obiettivo è un impiego su scala provinciale nei punti caldi del disagio sociale, puntando sul dialogo e sullo scambio e fungendo da collegamento tra la popolazione, le scuole, i servizi sociali, le famiglie e le forze di sicurezza. Poiché la ricerca di personale si sta rivelando difficile, la data effettiva di avvio non è ancora stabilita.