



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

**Nr. 82 del – vom 26/11/2025**

In data 26/11/2025 alle ore 18:00 è stato convocato il Consiglio Comunale nella Sala Consiliare del Palazzo Municipale con regolari avvisi recapitati a termini di legge.

Il medesimo si è riunito in Seduta pubblica alle ore 18:30 e fatto l'appello si ha il seguente risultato:

Am 26/11/2025 um 18:00 Uhr wurde der Gemeinderat im Gemeinderatssaal des Rathauses mittels ordnungsgemäßen und im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zugestellten Mitteilungen einberufen.

Der Gemeinderat hat sich um 18:30 Uhr in öffentlicher Sitzung versammelt. Der Namensaufruf brachte folgendes Ergebnis:

Cognome e nome Zu- und Vorname	Pres Anw	Ass Abw	Cognome e nome Zu- und Vorname	Pres Anw	Ass Abw	Cognome e nome Zu- und Vorname	Pres Anw	Ass Abw
ANDRIOLLO JURI	X		CORRARATI CLAUDIO	X		MARINO PASQUALINA	X	
BARATTA SILVANO		X	DAIDONE PATRIZIA	X		MARTUCCI GIUSEPPE	X	
BARONCELLI STEFANIA		X	DELLA RATTA CLAUDIO	X		MURARO ROBERTO	X	
BATTISTI CHRISTIAN	X		DI BIASIO LUCA LAURENTI	X		MYFTIU TRITAN	X	
BENEDIKTER RUDOLF	X		DRAGOGNA GIULIANA	X		NARDO MANUEL	X	
BERGER ANDREAS	X		FATTOR STEFANO	X		PEGORARO BARBARA	X	
BONOMINI MONICA		X	FRANCH MONICA	X		RABINI CHIARA	X	
BORGO PIETRO		X	HOFER SYLVIA	X		RAMOSER JOHANNA	X	
BRANCAGLION THOMAS		X	IARDINO DENIS		X	REPETTO GABRIELE	X	
BRILLO PATRIZIA	X		KONDER STEPHAN	X		RIBEIRO DA SILVA TUTZER ELIZABETH	X	
BRUGGER CORNELIA	X		LARATTA DIEGO	X		ROSSATO GIANNI	X	
BURATTI CHRISTOPH	X		LIUZZI ANGELO	X		SELLE ROBERTO	X	
CARUSO MARCO	X		LONGO ANTONELLA	X		VETTORI CARLO		X
CHNIOULI ABDALLAH	X		LUCCI ANDREA	X		WARASIN PETER	X	
COLOGNA MATTHIAS	X		MAHMUDY DAVIDE	X		ZINE SEKALI SAMIR	X	

Constatato che il numero dei presenti **38** è sufficiente per la legalità dell'adunanza, la Signora

Nachdem festgestellt wurde, dass die Versammlung aufgrund der Anzahl von **38** Anwesenden beschlussfähig ist, übernimmt Frau

**Dott.ssa / Dr. Longo Antonella**

assume la presidenza ed apre la seduta con l'assistenza del Vice Segretario Generale

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung mit dem Beistand des Vizegeneralsekretärs, Herrn

**Dott. / Dr. Johann Neumair**

Vengono indi nominati scrutatori i Consiglieri

Folgende Gemeinderäte werden zu Stimmzählern ernannt

**Barbara Pegoraro – Chiara Rabini**

Entrano successivamente i Sigg. Consiglieri

Folgende Gemeinderäte kommen später

**Baratta, Bonomini, Borgo (pres. 41 Anw.)**

Escono i Sigg. Consiglieri:

Es entfernen sich die Gemeinderäte:

Il Consiglio passa poi alla trattazione del seguente OGGETTO:

**MOZIONE N. 08/2025 DEL CONSIGLIERE COMUNALE STEFANO FATTOR: VARIANTE URBANISTICA SECONDA TORRE A FIRMIAN**

Der Gemeinderat behandelt nun folgenden GEGENSTAND:

**BESCHLUSSANTRAG NR. 08/2025 DES GEMEINDERATES STEFANO FATTOR: BLP-VARIANTE, ZWEITES HOCHHAUS IN FIRMIAN-KAISERAU**

SU PROPOSTA DEL CONSIGLIERE COMUNALE  
STEFANO FATTOR

Vista la seguente Mozione n. 08/2025 "Variante urbanistica seconda torre a Firmian" che testualmente recita:

*L'istituto Tagliacarne per conto di Unioncamere ha incrociato nel febbraio 2025 i dati del valore del mq abitativo dei 105 comuni capoluogo italiani con gli stipendi medi relativi al comune di pertinenza, calcolando quanti metri siano finanziabili con un mutuo al 3% fisso per 30 anni compatibile con il reddito familiare. Leggendo l'estratto delle ultime in classifica (Biella è al primo posto con 194mq!), Bolzano non si smentisce; 40,7mq. Peggio lo fa solo Venezia (città d'arte), Napoli (a causa dei redditi bassissimi) e Firenze (altra città d'arte). Anche Milano è meglio di noi (43,6mq) perché a fronte di un costo a mq maggiore garantisce stipendi più alti. Un disastro. Bolzano ha bisogno in fretta di 3000 alloggi a prezzo controllato e non si possono attendere i tempi lunghissimi dell'approvazione del Piano Territorio e Paesaggio prima, e di quello Urbanistico propriamente detto poi, né i tempi ancora più lunghi dell'areale ferroviario o quelli medio-lunghi delle caserme Huber. Entro la fine del 2025 si potrebbe invece ottenere la disponibilità di aree e cubature per 220 alloggi di edilizia non libera da realizzare con le diverse modalità che la legge sulla casa consente. Basterebbe una variante urbanistica per cambiare la destinazione d'uso di tre lotti: l'US5 a Casanova (proprietà del Comune di Bolzano, potenziale 60 alloggi), la seconda torre mai costruita di Firmian in piazza Montessori (proprietà Provincia, potenziale 30 alloggi), l'area della giardiniera tra le vie Rio Molino e Eisenkeller (proprietà del Comune, 13.000mq, potenziale 140 alloggi). I primi due sono lotti destinati a servizi mai definiti; si dovrebbe modificarne solo la destinazione d'uso. In particolare, la seconda torre a Firmian, oggetto di questa mozione, non ha mai visto la luce per vicissitudini non risolte sulla cessione della proprietà risalenti alla originaria pianificazione. Si tratterebbe altresì di una cubatura potenziale in un contesto residenziale ormai consolidato e ben servito dai servizi.*

AUF VORSCHLAG VON GEMEINDERAT  
STEFANO FATTOR

Nach Einsichtnahme in den nachstehenden Beschlussantrag Nr. 08/2025 „BLP-Variante, zweites Hochhaus in Firmian-Kaiserau“ welcher wörtlich lautet:

*Im Februar 2025 hat das Institut Tagliacarne im Auftrag von Unioncamere die Daten über den Wert pro Quadratmeter von Wohnungen in den 105 italienischen Hauptstädten mit den Durchschnittsgehältern der jeweiligen Gemeinde abgeglichen und berechnet, wie viele Quadratmeter mit einer Hypothek zu 3 % mit einer Laufzeit von 30 Jahren finanziert werden können, die mit dem Familieneinkommen vereinbar ist. Liest man den Auszug der letzten in der Rangliste (Biella ist an erster Stelle mit 194m<sup>2</sup>!), dann bestätigt Bozen ihren Ruf: nur 40m<sup>2</sup>. Schlechter schneiden nur Venedig (eine Kunststadt), Neapel (wegen der sehr niedrigen Einkommen) und Florenz (eine weitere Kunststadt) ab. Selbst Mailand ist besser dran als wir (43,6 qm), weil die höheren Kosten pro m<sup>2</sup> durch höhere Gehälter ausgeglichen werden. Eine echte Katastrophe.*

*Bozen braucht dringend 3.000 Wohnungen zu einem geregelten Preis, und man kann nicht die lange Zeit abwarten, die erforderlich ist, um zuerst den Raum- und Landschaftsplan und dann den eigentlichen Stadtbauleitplan zu genehmigen, und auch nicht die noch längere Zeit, die für das Bahnhofsgelände oder die mittellange Zeit, die für die Huber-Kaserne erforderlich sind. Stattdessen wäre es möglich, innerhalb Ende 2025 Flächen und Kubaturen für 220 geförderte Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen, die auf die verschiedenen Arten gebaut werden können, die das Wohnbaugesetz zulässt. Eine städtebauliche Variante würde ausreichen, um die Zweckbestimmung von drei Grundstücken zu ändern: das US5-Grundstück in Casanova (im Besitz der Gemeinde Bozen, potenziell 60 Wohnungen), das zweite und nie errichtete Hochhaus auf dem Montessori-Platz in Firmian-Kaiserau (im Besitz der APB, potenziell 30 Wohnungen), die Fläche des Gartens zwischen der Mühlbachpromenade und dem Eisenkellerweg (im Besitz der Gemeinde, 13.000 Quadratmeter, potenziell 140 Wohnungen). Bei den ersten beiden handelt es sich um Grundstücke, die für Dienstleistungen vorgesehen sind, die nie festgelegt wurden; es würde lediglich genügen, die vorgesehene Nutzung zu ändern. Was insbesondere das zweite Hochhaus in Firmian-Kaiserau betrifft, das Gegenstand dieses Antrags ist, hat es aufgrund ungelöster Streitigkeiten über die Abtretung des*

*Grundstücks, die auf die ursprüngliche Planung zurückgehen, nie die Chance gehabt, das Licht der Welt zu erblicken. Es handelt sich zudem um eine potentielle Kubatur in einem etablierten und gut erschlossenen Wohnumfeld.*

*Tutto ciò premesso si impegna il Sindaco e la giunta*

*a trattare con l'amministrazione provinciale affinché si possa procedere con una variante urbanistica che modifichi la destinazione d'uso in residenziale della seconda torre mai costruita di Firmian (collocata tra chiesa ed ufficio anagrafe) per destinarla, eventualmente, a IPES o assegnandola alle cooperative*

Chiusa la discussione la Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio comunale la mozione.

*All dies vorausgeschickt verpflichtet der Gemeinderat den Bürgermeister und den Stadtrat,*

*mit der Landesverwaltung zu verhandeln, damit eine städtebauliche Variante zur Änderung der Zweckbestimmung des zweiten Hochhauses in Firmian, das nie gebaut wurde (zwischen Kirche und Standesamt), in Wohnnutzung vorgenommen werden kann, möglicherweise für das Wohnbauinstitut oder für die Zuweisung an Genossenschaften.*

Nach Abschluss der Debatte unterbreitet die Präsidentin dem Gemeinderat den Beschlussantrag zur Genehmigung.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

vista la Mozione n. 08/2025 "Variante urbanistica seconda torre a Firmian";

preso atto delle considerazioni e delle proposte in essa riportate;

ritenuto di condividerne i contenuti;

tutto ciò premesso  
impegna il Sindaco e la Giunta

a trattare con l'amministrazione provinciale affinché si possa procedere con una variante urbanistica che modifichi la destinazione d'uso in residenziale della seconda torre mai costruita di Firmian (collocata tra chiesa ed ufficio anagrafe) per destinarla, eventualmente, a IPES o assegnandola alle cooperative.

Eseguita elettronicamente la votazione palese la Presidente proclama che il Consiglio comunale ha **accolto** con 39 voti favorevoli e 2 non votanti la mozione.

Di dare atto che, ai sensi dell'art 183, comma 5 della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 "Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige" e ss.mm.ii., entro il periodo di pubblicazione, ogni cittadino può presentare alla giunta comunale opposizione a tutte le deliberazioni. Entro 60 giorni dall'intervenuta esecutività della delibera è ammesso avverso il presente provvedimento ricorso innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, sezione autonoma di Bolzano.

Nach Einsichtnahme in den Beschlussantrag Nr. 08/2025 „BLP-Variante, zweites Hochhaus in Firmian-Kaiserau“;

nach Kenntnisnahme der im Dokument angeführten Vorschläge und Bemerkungen.

In der Auffassung, die Inhalte des Dokumentes zu teilen,

verpflichtet **DER GEMEINDERAT**  
den Bürgermeister und den Stadtrat,

mit der Landesverwaltung zu verhandeln, damit eine städtebauliche Variante zur Änderung der Zweckbestimmung des zweiten Hochhauses in Firmian, das nie gebaut wurde (zwischen Kirche und Standesamt), in Wohnnutzung vorgenommen werden kann, möglicherweise für das Wohnbauinstitut oder für die Zuweisung an Genossenschaften.

Nach der elektronisch durchgeführten offenen Abstimmung verkündet die Präsidentin das Ergebnis, dass der Gemeinderat den Beschlussantrag mit 39 Jastimmen und 2 Nichtstimmenden **angenommen** hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Art. 183, Abs. 5 des Regionalgesetzes vom 3. Mai 2018, Nr. 2 „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“ i.g.F. jeder Bürger gegen alle Beschlüsse während des Zeitraumes ihrer Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben kann. Innerhalb von 60 Tagen ab der Vollstreckbarkeit des Beschlusses kann gegen die vorliegende Maßnahme Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof, Aut. Sektion Bozen, eingelegt werden.

Di quanto sopra detto, si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene firmato dal Presidente e dal Vice Segretario Generale, come segue:

---

Il Vice Segretario Generale  
Der Vizegeneralsekretär  
Dott. / Dr. Johann Neumair

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

Über das Obengesagte wurde dieses Protokoll verfasst, welches nach erfolgter Lesung und Bestätigung vom Vorsitzenden und vom Vizegeneralsekretär wie folgt unterzeichnet wird:

---

Il/La Presidente  
Der/Die Präsident/Präsidentin  
Dott.ssa / Dr. Longo Antonella

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

---