



Team K
Gruppo consiliare | Ratsfraktion
Comune di Bolzano | Gemeinde Bozen

bolzano.bozen@team-k.eu
www.team-k.eu/bolzano

SEGRETERIA GENERALE
CONSIGLIO COMUNALE

30 -03- 2026

GENERALSEKRETARIAT
GEMEINDERAT

Alla Presidente del Consiglio comunale
e al Sindaco

MOZIONE M. 09/2026

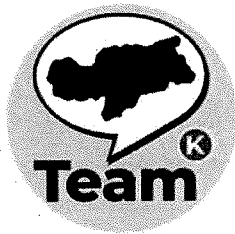
**Modifica del regolamento edilizio comunale per favorire il recupero abitativo di
unità immobiliari esistenti**

Premesso che

- la città di Bolzano sta vivendo da anni una forte tensione sul mercato abitativo, caratterizzata da scarsità di alloggi disponibili e da un costante aumento dei prezzi di locazione e di acquisto;
- nel territorio comunale esistono numerose unità immobiliari — in particolare appartamenti nel centro storico e spazi attualmente adibiti a ufficio — che in passato erano destinati ad abitazione e che potrebbero ragionevolmente essere reimmessi in uso residenziale;
- la normativa comunale vigente prevede, in caso di ristrutturazioni o interventi di recupero, restrizioni che ostacolano il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione; in tale contesto appare necessario aggiornare le disposizioni in materia di oneri di intervento, prevedendo l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori — fino al minimo degli oneri di urbanizzazione ovvero della totalità degli oneri di intervento — per la riconversione di uffici in abitazioni e per il recupero di mansarde e sottotetti con destinazione d'uso residenziale comprovata;
- di conseguenza diverse unità immobiliari, pur essendo state abitate per decenni o pur essendo potenzialmente idonee all'abitazione, non possono oggi essere reimmesse sul mercato abitativo, aggravando ulteriormente la carenza di alloggi.

Considerato che

- il recupero e la riattivazione del patrimonio edilizio esistente rappresentano una delle misure più efficaci e sostenibili per contrastare la carenza di alloggi;
- appare opportuno distinguere, anche sul piano regolamentare, tra i requisiti applicabili alle nuove costruzioni e quelli relativi alla ristrutturazione o al recupero di edifici esistenti, sottoponendo a revisione critica le disposizioni del regolamento edilizio al fine di eliminare ostacoli normativi non giustificati da esigenze di sicurezza, igiene o salubrità;



Team K
Gruppo consiliare | Ratsfraktion
Comune di Bolzano | Gemeinde Bozen

bolzano.bozen@team-k.eu
www.team-k.eu/bolzano

- diverse città e ordinamenti urbanistici prevedono già criteri più flessibili per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, purché siano garantiti i requisiti essenziali di sicurezza, igiene e salubrità;
- ogni intervento di recupero a uso abitativo potrà essere assoggettato al vincolo di destinazione a favore dei residenti, ai sensi dell'art. 39 della legge urbanistica provinciale (abitazioni riservate ai residenti);

Tutto ciò premesso, il Consiglio comunale impegna il Sindaco e la Giunta comunale:

1. a predisporre una proposta di modifica del regolamento edilizio comunale che introduca criteri più flessibili per il recupero e la riattivazione di unità immobiliari esistenti, consentendo la dichiarazione di abitabilità anche in presenza di parametri difformi dagli standard previsti per le nuove costruzioni, purché siano garantiti i requisiti fondamentali di sicurezza, igiene e salubrità;
2. a ridurre al minimo di legge gli oneri di urbanizzazione per la riconversione di uffici in abitazioni: gli oneri di urbanizzazione e di costruzione vengono stabiliti dal Consiglio comunale entro i limiti previsti dalla normativa (art. 78 LP. 9/2018 "territorio e paesaggio"). Nel centro storico, tra gli anni '80 e '90, numerosi appartamenti sono stati trasformati in uffici; in caso di riconversione all'uso residenziale tornano dovuti gli oneri di urbanizzazione. Per questi casi specifici, il Consiglio comunale potrebbe ridurre la percentuale al minimo previsto dalla legge (5% del costo di costruzione, art. 79 LP. 9/2018 "territorio e paesaggio"), rispetto all'attuale aliquota del 10% dei costi edilizi fissati dalla Provincia;
3. a rivedere le norme igienico-sanitarie del regolamento edilizio che ostacolano il recupero abitativo, in particolare: (a) l'art. 5 dell'Allegato 2, che impone la presenza di un camino o di una canna fumaria dedicata per cucine e angoli cottura, requisito non più adeguato alle ristrutturazioni odierne in cui gli impianti di ventilazione meccanica rappresentano lo standard; (b) l'art. 7, comma 3, che vieta le unità abitative dotate esclusivamente di finestre su chiostrine, senza fornire una definizione precisa di "chiostrina": ove la dimensione del vuoto superi le distanze previste dal Codice Civile (3m), dovrebbe essere riconosciuta un'illuminazione conforme alle norme; (c) l'art. 7, comma 4, che considera finestre valide ai fini dell'affaccio, per i piani terra, solo quelle aperte su area privata o con pavimento almeno 1m sopra il piano del marciapiede: tale disposizione ostacola la riconversione di negozi e laboratori in abitazioni, e andrebbe differenziata tra interventi di nuova costruzione e interventi di recupero/riconversione;
4. a modificare i piani di recupero per consentire il recupero dei sottotetti e ampliare le tipologie di intervento ammesse nel centro storico: l'art. 103, comma



Team K
Gruppo consiliare | Ratsfraktion
Comune di Bolzano | Gemeinde Bozen

bolzano.bozen@team-k.eu
www.team-k.eu/bolzano

- 24, della LP. 9/2018 "*territorio e paesaggio*" vieta qualsiasi modifica all'involucro edilizio non prevista dal piano di recupero vigente, rendendo di fatto impossibile il recupero di sottotetti o l'apertura di abbaini nel nucleo storico, mentre la modifica del piano risulta onerosa e lenta per i privati. Il Consiglio comunale potrebbe adottare direttamente le seguenti modifiche al piano: (i) consentire il recupero di tutti i sottotetti, indipendentemente da quanto indicato nel piano vigente; (ii) garantire a tutti gli edifici almeno la tipologia di intervento "c/bis" (risanamento con ristrutturazione limitata), che comprende la riorganizzazione funzionale e strutturale degli edifici, incluso lo spostamento di volumi e superfici all'interno delle singole unità minime di intervento, nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio; restano ferme le distanze previste dal Codice Civile, il parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali, le disposizioni in materia di tutela degli insiemi architettonici, il divieto di aumento di volume e le norme del regolamento edilizio;
5. a verificare la possibilità di semplificare e ridurre generalmente gli oneri di intervento applicabili agli interventi di recupero abitativo — in particolare per la riconversione di locali già destinati a ufficio in unità abitative e per il recupero di sottotetti e mansarde con uso residenziale storicamente documentato — prevedendo esenzioni o riduzioni fino al minimo degli oneri di urbanizzazione;
 6. a presentare al Consiglio comunale, entro sei mesi dall'approvazione della presente mozione, una proposta normativa organica finalizzata a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'immissione sul mercato di alloggi oggi inutilizzati, contribuendo così ad alleviare la situazione di carenza abitativa nella città di Bolzano.

Bolzano, 27 marzo 2025

I consiglieri e la consigliera comunale – Die Gemeinderäte und die Gemeinderätin

Thomas Brancaglioni

Matthias Cologna

Giuliana Dragogna