

STRATEGIE E MISURE PER IL PROGRAMMA DI SVILUPPO COMUNALE TERRITORIO E PAESAGGIO COMUNE DI BOLZANO

Francesco Sbeti

Novembre 2025

Documento realizzato su incarico di Confindustria Alto Adige

Sommario

UNA NUOVA AGENDA PER LA CITTÀ	3
Parte 1 - QUADRO CONOSCITIVO	5
STRUTTURA MORFOLOGICA E USO DEL SUOLO	6
DEMOGRAFIA: UNA POPOLAZIONE IN CRESCITA	7
SVILUPPO ECONOMICO 1: È ANCORA INDUSTRIA	8
SVILUPPO ECONOMICO 2: SERVIZI E APPARATO AMMINISTRATIVO	9
BOLZANO CITTÀ TURISTICA IN UNA PROVINCIA TURISTICA.....	10
CASA 1: CRESCONO LE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE	11
CASA 2: VALORI IMMOBILIARI SEMPRE ALTI	12
CASA 3: VECCHI E NUOVI FABBISOGNI	13
SPAZI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE 1: CRESCONO GLI STOCK E LA DOMANDA	14
SPAZI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE 2: ALTI PREZZI PER UNA DOMANDA CHE RISCHIA DI NON ESSERE SOLVIBILE E DI MIGRARE.....	15
STATO E TREND	16
Parte 2 - TEMI E AZIONI PER IL IL PROGRAMMA DI SVILUPPO COMUNALE TERRITORIO E PAESAGGIO (PSCTP)	17
COSTRUIRE UN PROGETTO PER UNA CITTÀ AMBIENTALMENTE SOSTENIBILE ED ECONOMICAMENTE E SOCIALMENTE ATTRATTIVA	18
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ	19
BOLZANO IN UNA PROSPETTIVA DI AREA VASTA	20
PIANI E POLITICHE PER LA CASA 1: RECUPERO DI EDIFICI DISMESSI, ATTIVAZIONE DI PROGETTI, ZONE DI ESPANSIONE	21
PIANI E POLITICHE PER LA CASA 2: UN VENTAGLIO DI POLITICHE	22
AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	23

Unternehmerverband Südtirol • Confindustria Alto Adige

Schlachthofstraße/Via Macello, 57 • 39100 Bozen/Bolzano
Tel. +39 0471 22 04 44 • info@unternehmerverband.bz.it • info@confindustria.bz.it
www.unternehmerverband.bz.it • www.confindustria.bz.it
St.-Nr./Cod. Fisc. 80011470210 • pec@pec.confindustria.bz.it

UNA NUOVA AGENDA PER LA CITTÀ

A trent'anni di distanza dall'approvazione del PUC cittadino e a quindici dall'approvazione del Masterplan è doveroso elaborare un nuovo piano. Strumento necessario e obbligatorio dopo l'approvazione della Legge Provinciale 9/2018 che prevede la predisposizione del Programma di Sviluppo Comunale Territorio e Paesaggio (PSCTP), un Programma strategico che deve anticipare il piano urbanistico (PCTP) e che deve garantire il più alto livello possibile di qualità della vita alla popolazione, tenendo conto delle esigenze dello sviluppo economico.

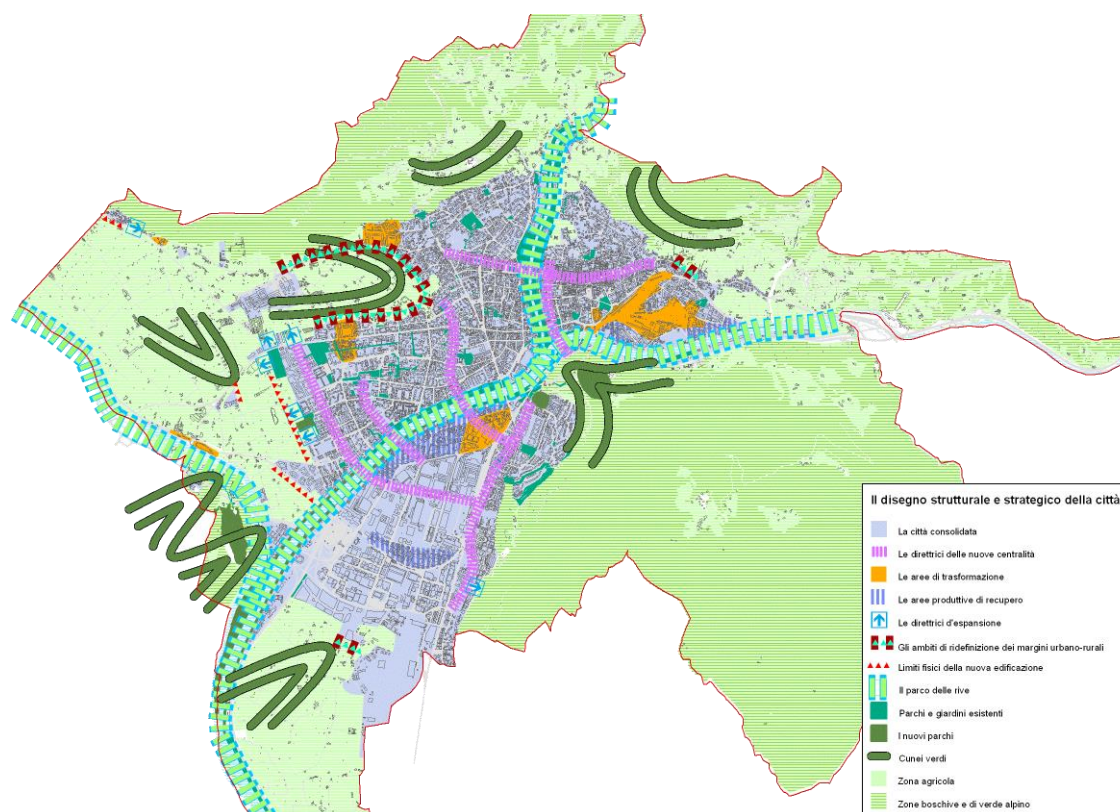
Il PSCTP è uno strumento obbligatorio che deve produrre un confronto con l'Amministrazione provinciale e la collaborazione con i Comuni confinanti per affermare il ruolo di città capoluogo con il conseguente reperimento di risorse finanziarie adeguate in tempi certi.

Il piano oggi vigente è stato elaborato e discusso in una fase storica profondamente diversa da quella attuale; va quindi verificato se e come vi sia la necessità di una revisione marginale o radicale delle scelte e degli strumenti adottati.

Ciò che è avvenuto ha inciso non solo sul modo in cui prospettiamo il futuro della nostra economia e della nostra società, ma anche - e ancora più profondamente - sul modo in cui guardiamo complessivamente al futuro. La sensibilità verso la sostenibilità ambientale e la trasformazione delle nostre città in vista dei cambiamenti climatici è diventato un tema largamente condiviso. Lo spreco edilizio, per riprendere una potente espressione del secolo scorso, ha reso urgente il contenimento della trasformazione dei suoli del territorio aperto in suoli urbani.

Le nuove condizioni economiche e sociali impongono forme nuove di intervento che devono essere capaci di promuovere efficacemente le domande che la comunità rivolge a chi del territorio si occupa. Le considerazioni che seguono precisano le condizioni della demografia e dell'economia di Bolzano e precisano le nuove agende con cui il futuro PSCTP deve necessariamente confrontarsi e da cui devono prendere le mosse i suoi obiettivi.

Il Masterplan 2010: una innovazione non perseguita.



Parte 1

QUADRO CONOSCITIVO

STRUTTURA MORFOLOGICA E USO DEL SUOLO

In relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, il **territorio comunale** di Bolzano può essere suddiviso in tre differenti zone:

- il **fondovalle agricolo**, costituito da aree bonificate e trasformate nel tempo in colture intensive a frutteto e vigneto e punteggiato da edificazione di carattere rurale;
- la **parte pianeggiante urbanizzata**, caratterizzata da un tessuto edilizio compatto e continuo;
- i **pendii montani** del Virgolo, del Colle, del Guncina e del Monte Tondo.



Il **territorio urbanizzato** è nettamente superiore rispetto sia ai comuni limitrofi che alla media provinciale.

La **densità** è decisamente elevata sia se misurata sulla superficie territoriale che sulla superficie di suolo consumato (impermeabile).

Uso del suolo

Uso del suolo	Bolzano		Comuni limitrofi		Alto Adige	
	ha	%	ha	%	ha	%
territori urbanizzati	1.374,00	26,2	1.605,09	3,6	17.034,23	2,3
territori agricoli	1.431,89	27,4	10.851,83	24,2	86.735,32	11,7
territori naturali	2.428,37	46,5	32.446,01	72,2	635.206,21	86,0
totale	5.234,26	100	44.902,93	100	738.975,76	100

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Densità territoriale e densità su suolo consumato (confronto)

	Bolzano	Trento	Belluno	Bergamo	Bologna	Napoli
superficie (ha)	5.234	15.754	14.784	4.024	14.073	11.672
popolazione	106.463	118.911	35.497	120.580	390.734	908.082
suolo consumato (ha 2023)	1.364	2.586	102	1.814	4.806	7.559
densità territoriale (ab/km²)	2.034	755	240	2.996	2.776	7.780
densità suolo consumato (ab/km²)	7.805	4.598	348	6.647	813	12.013

Fonte: elaborazione su dati ISPRA

Si evidenzia la necessità di programmare politiche per il soddisfacimento dei fabbisogni di spazi per abitare e lavorare indirizzate a utilizzare, in primo luogo, contenitori e aree dismesse.

DEMOGRAFIA: UNA POPOLAZIONE IN CRESCITA

Tra i determinanti della crescita delle città, la demografia occupa un ruolo di evidente importanza. A Bolzano la dinamica della popolazione è legata, oltre che ai comportamenti sociali (invecchiamento, dimensione della famiglia, immigrazione, ecc.), anche all'offerta abitativa del comune e di quelli limitrofi. Bolzano perde popolazione dagli anni '80 al 2001, mentre nei comuni della cintura cresce in misura costante. Negli ultimi 20 anni abbiamo nel capoluogo un'inversione di tendenza con una ripresa della crescita demografica (11.612 abitanti, + 12,22%), crescita che continua anche nei comuni limitrofi (8.787 abitanti, + 18,1%).

La tendenza al ritorno in città sembra trovare alcune conferme in questi dati, che segnalano la forza attrattiva di Bolzano.

Popolazione ai censimenti

Comuni	1971	1981	1991	2001	2011	2021
Bolzano	105.757	105.180	98.158	94.989	102.575	106.601
Comuni limitrofi	35.177	39.518	42.894	48.521	53.841	57.308
Alto Adige	414.041	430.568	440.508	462.999	504.643	532.616

Fonte: elaborazione su dati ASTAT/ISTAT

A Bolzano si concentra circa il 20% della popolazione di tutta la provincia, ma il 33% degli stranieri residenti. Si può anche evidenziare che questa maggior presenza di stranieri nel capoluogo è ancor più elevata per gli extracomunitari: 12.764, pari al 40,4%, dei 31.628 residenti in Alto Adige.

Residenti per cittadinanza (2021 - valori %)

	Alto Adige	Bolzano	% BZ su AA
Italiani	91	85,5	19,2
Stranieri	9	14,5	33,0
Popolazione residente	100	100	20,5

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

La dinamica delle famiglie registra una crescita superiore rispetto a quella della popolazione; inoltre, la dimensione media è calata fino a 2,14 nel 2021.

La distribuzione delle famiglie per numero di componenti ha visto aumentare in termini assoluti le famiglie composte da una o due persone (il 68,8% del totale) a scapito di quelle con 3 o 4.

Andamento anagrafico della popolazione negli anni 2000 e previsioni demografiche al 2040

Indicatori	2001	2024	2001-24	2040	2024-40
Popolazione residente	96.864	107.727	+10.863	113.286	+5.554
Famiglie	43.035	50.990	+7.955	53.788	+2.798
Dimensione media	2,25	2,11		2,11	

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Le previsioni demografiche indicano un'ulteriore crescita, anche se più rallentata, per i prossimi 16 anni: una media annua prevista di 426 persone contro le 499 del periodo 2001-2024.

SVILUPPO ECONOMICO 1: È ANCORA INDUSTRIA

L'economia cittadina nel corso dell'ultimo decennio segue un percorso di crescita ininterrotto che interessa in particolare il numero di Unità Locali dell'industria e costruzioni che aumentano il loro peso sia in termini assoluti che relativi. La crescita, per quanto riguarda gli addetti, interessa in modo più accentuato i settori del commercio e servizi.

Il fenomeno dell'aumento delle Unità Locali del settore Industria e Costruzioni presenta una dinamica più marcata a Bolzano rispetto al resto della provincia.

Unità locali

Settore economico	2012		2022	
	Nr.	%	Nr.	%
Industria e Costruzioni	1.844	16,2	2.525	19,8
Commercio, trasporti e alberghi	3.581	31,5	3.519	27,5
Altri servizi	5.949	52,3	6.734	52,7
Totale	11.374	100,0	12.778	100,0

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Addetti

Settore economico	2012		2022	
	Nr.	%	Nr.	%
Industria e costruzioni	9.364	21,3	10.097	19,1
Commercio, trasporti e alberghi	16.862	38,3	19.349	36,7
Altri servizi	17.776	40,4	23.283	44,2
Totale	44.002	100,0	52.729	100,0

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Variazione a Bolzano e Resto Provincia Unità locali e Addetti 2012-2022

	Settore di attività	Variazione assoluta		Variazione %	
		UL	Addetti	UL	Addetti
Bolzano	Industria e costruzioni	681	773	36,9	7,8
	Commercio, trasporti e alberghi	-62	2.487	-1,7	14,7
	Altri servizi	785	5.507	13,2	31,0
	Totale	1.404	8.767	12,3	19,9
Resto provincia	Industria e costruzioni	1.233	7.952	14,8	17,4
	Commercio, trasporti e alberghi	-876	9.653	-5,2	4,3
	Altri servizi	2.864	5.053	27,4	21,0
	Totale	3.221	22.658	9,0	16,5

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

SVILUPPO ECONOMICO 2: SERVIZI E APPARATO AMMINISTRATIVO

Il mercato del lavoro negli ultimi dieci anni registra una crescita molto marcata dei lavoratori dipendenti con sede di lavoro a Bolzano: essi sono aumentati di 12.170 unità, incremento dovuto per 8.380 unità a chi lavora e nello stesso tempo risiede a Bolzano. Molto significativa è anche la quota di quanti entrano giornalmente per lavoro, pari a 27.394.

I settori di occupazione prevalenti sono i servizi privati e il comparto pubblico, significativa la consistenza dell'industria e costruzioni che al 2024 raggiunge la quota di 10.243 lavoratori dipendenti con sede di lavoro a Bolzano così come la crescita nel decennio 2014 - 2024 pari a 1.624 lavoratori (+ 18,8%).

Mercato del lavoro

Lavoratori dipendenti	2014	2024	variazione 2014-2024	
			Nr.	%
residenti a Bolzano	36.055	46.060	10.005	27,7
di cui pendolari in uscita	5.135	6.760	1.625	31,6
di cui occupati a Bolzano	30.920	39.300	8.380	27,1
pendolari in entrata	23.604	27.394	3.790	16,1
con sede lavoro a Bolzano	54.524	66.694	12.170	22,3

Fonte: elaborazione su dati Mercato del lavoro Provincia di Bolzano

Lavoratori dipendenti con sede di lavoro Bolzano

settore	anno		variazione	
	2014	2024	assoluta	%
agricoltura	782	896	114	14,6
Industria e costruzioni	8.619	10.243	1.624	18,8
commercio	8.104	10.287	2.183	26,9
turismo	2.344	3.286	942	40,2
settore pubblico	18.244	20.714	2.470	13,5
altri servizi	16.431	21.267	4.836	29,4
totale	54.524	66.694	12.170	22,3

Fonte: elaborazione su dati Mercato del lavoro Provincia di Bolzano

Nel loro insieme le imprese di Bolzano associate a Confindustria Alto Adige, comprendenti anche altri settori quali la logistica e la ricerca, ammontano a circa 170 unità per oltre 16.000 addetti.

Che l'economia e il futuro della crescita si giochino sul terreno della conoscenza e del valore aggiunto immateriale apportato da beni e servizi appare chiaro. Quello che caratterizza però l'economia della città di Bolzano è dato dal peso assoluto (20.714 dipendenti), percentuale (31,1% del totale dei dipendenti) e della crescita negli ultimi 10 anni (+2.470 unità pari al 13,5%) del settore pubblico. Fenomeno che rappresenta l'origine e la conseguenza del ruolo di Bolzano nella Provincia.

Bolzano è il capoluogo dell'Alto Adige, il nodo dove si concentrano la popolazione, i servizi, la produzione, la ricerca e le principali funzioni di scambio. L'apparato amministrativo, dilatato in ragione dell'Autonomia, svolge un ruolo dominante in termini di risorse economiche, professionali e di servizi che contemporaneamente eroga e assorbe.

Funzioni che rappresentano il motore di tutta la provincia, ma che producono a Bolzano congestioni e criticità sociali, ambientali e territoriali.

BOLZANO CITTÀ TURISTICA IN UNA PROVINCIA TURISTICA

Il ruolo turistico di Bolzano risulta evidente dal numero di posti letto (5.053) e dal numero delle presenze (oltre 870 mila all'anno). La struttura ricettiva di Bolzano è costituita nel 2023¹ da 43 esercizi alberghieri con 2.679 posti letto e da 297 esercizi extra-alberghieri con 2.734 posti letto. Dal punto di vista strettamente quantitativo, i 388.743 ospiti, con 870.822 pernottamenti nel 2023, sono per il 64,4% stranieri e per il 35,6% italiani.

L'analisi di come si è evoluto il fenomeno turistico negli anni 2000 evidenzia, a fronte di una sostanziale stabilità del numero degli esercizi alberghieri, l'esplosione dell'offerta extralberghiera in termini di esercizi e di posti letto.

Nel periodo più recente è, inoltre, scoppiato il fenomeno degli **affitti brevi** destinati a turisti. Pur non disponendo di dati completi e aggiornati, un indicatore è fornito dalla piattaforma Airbnb che dichiara che a Bolzano nel 2022 erano 465 contro 273 del 2018. Se consideriamo l'incremento dell'extralberghiero e che esistono altre piattaforme oltre Airbnb, possiamo stimare che la quota di abitazioni per turisti e quindi sottratte al mercato abitativo possa essere almeno il doppio.

Arrivi e presenze per provenienza

Anno	arrivi			presenze		
	italiani	stranieri	totale	italiani	stranieri	totale
2000	84.080	95.654	179.734	232.542	263.881	496.423
2010	113.705	145.022	258.727	251.730	323.119	574.849
2023	138.512	250.231	388.743	288.109	582.713	870.822

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Struttura ricettiva

Anno	Esercizi			Posti letto		
	alberghieri	extralberghieri	totale	alberghieri	extralberghieri	totale
2000	52	35	87	2.558	494	3.052
2010	44	44	88	2.955	659	3.614
2023	43	297	340	2.679	2.374	5.053

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Indicatori del turismo nel 2023

Indicatori	Bolzano	Alto Adige
posti letto totali	5.053	243.418
arrivi totali	388.743	8.445.974
presenze totali	870.822	36.134.880
permanenza media (in giorni)	2,2	4,3

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Mentre nel secolo scorso Bolzano era il capoluogo di una provincia turistica delle più importanti di Italia, oggi **Bolzano è diventata una città turistica e svolge una triplice funzione:**

- **porta di ingresso diretta** per il turismo in Alto Adige (stazione AV, stazione Bus pubblici e privati, Aeroporto, casello A22);
- **attrattore giornaliero** per gli oltre 8 milioni di arrivi turistici dell'Alto Adige (si veda in particolare nei giorni di pioggia e brutto tempo);
- **meta di destinazione** turistica per le sue qualità storico culturali, musei, musica ed enogastronomia.

¹ Il 2023 è stato assunto come anno di riferimento in quanto i dati 2020 erano influenzati dai comportamenti conseguenti il COVID 19.

CASA 1: CRESCONO LE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE

Le abitazioni al 2021 sono 53.364 a fronte di 50.990 famiglie residenti. Si registra però una forte pressione di pendolari in entrata, indicatore di come la domanda e l'offerta di abitazioni non si incontrano.

Le abitazioni in affitto sono 19.219 di cui 6.531 dell'IPES e 11.938 nel mercato dell'affitto privato.

La stima del non occupato corrisponde a 4.415 abitazioni.

Abitazioni 2001 - 2021

Abitazioni	2001		2021		Variaz. 2001-2021	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Totali	42.558	100,0	53.997	100,0	11.439	26,9
Occupate	40.964	96,3	49.582	91,8	8.618	21,0
di cui in proprietà	24.838	58,4	28.663	53,1	3.825	15,4
di cui altro titolo	1.852	4,4	1.700	3,1	-152	-8,2
di cui in affitto	14.274	33,5	19.219	35,6	4.945	34,6
Abitazione IPES			6.531	12,1		
Altri pubblici (stima)			750	1,4		
Abitazione in locazione privata			11.938	22,1		
Non occupate	1.594	3,7	4.415	8,2	+ 2.821	+ 177,0

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Abitazioni per titolo di possesso delle famiglie 2021 (%)

Tipo di possesso	proprietà	affitto	altro titolo	totale
Bolzano	57,8	38,8	3,4	100,0
Appiano sulla strada del vino	69,2	21,0	9,8	100,0
Cornedo all'Isarco	85,5	10,6	3,9	100,0
Laives	70,3	22,3	7,4	100,0
Nova Ponente	78,0	16,9	5,2	100,0
Renon	76,1	17,3	6,7	100,0
Terlano	75,6	18,1	6,2	100,0

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

La **produzione edilizia** nei 20 anni di riferimento (2001-2021) ha realizzato **4.657 abitazioni**, di cui 3.038 nei primi 10 anni.

Attività edilizia - Abitazioni ultimate

Anno	Residenziali	Non residenziali	Totale	Var. famiglie
2001-2011	2.913	125	3.038	5.321
2012-2021	1.584	35	1.619	1.746
2001-2021	4.497	160	4.657	7.067

Fonte: elaborazione su dati ASTAT/anagrafe

Sul mercato abitativo si assiste a un significativo rallentamento della risposta ai fabbisogni abitativi a fronte di un loro aumento; dal 2001 al 2021 le famiglie crescono di 7.067 unità.

CASA 2: VALORI IMMOBILIARI SEMPRE ALTI

Una recente ricerca di Eurac Research e ASTAT² sui costi dell'abitare e le sue conseguenze sociali evidenzia come l'80% del campione dei residenti in Provincia considera i prezzi elevati degli immobili e degli affitti come il problema più pressante e più di un terzo delle persone intervistate ha risposto che per loro è stato difficile far fronte ai costi dell'abitare. A seguire i tassi di interesse elevati e le difficoltà connesse nell'ottenere un prestito (39%). Inoltre, sono stati menzionati anche fattori indiretti legati ai costi abitativi, come l'alto numero di seconde case e case vacanze (38%), la speculazione immobiliare (33%) e gli appartamenti sfitti e inutilizzati (29%).

L'analisi dei valori immobiliari indica come:

- I prezzi delle compravendite risultano particolarmente elevati nel capoluogo;
- anche i prezzi delle locazioni sono decisamente elevati;
- i prezzi dipendono per almeno 1/3 dal costo dei terreni edificabili.

Il confronto con i prezzi delle abitazioni delle città italiane pone la città di Bolzano sempre nella parte alta della graduatoria, avvicinandola ai valori che si registrano a Bologna, Firenze e per alcune punte anche a Milano e Roma.

Bolzano con valori medi superiori a 5.000 euro al metro quadro e con punte che raggiungono 8.000 euro presenta un mercato con prezzi particolarmente alti e non paragonabile a quello delle città della sua dimensione come Trento, Vicenza, Bergamo, per citare alcuni capoluoghi del nord.

Prezzi elevati per la compravendita e una ridotta dimensione del mercato dell'affitto privato rappresentano una delle maggiori criticità della città di Bolzano che si ripercuote nella rilevante quota di pendolari che lavorano, ma non abitano a Bolzano.

I prezzi nel capoluogo sono condizionati dalla scarsità delle nuove edificazioni e l'usato costituisce al momento la parte principale dello stock di offerta. In presenza di una domanda sempre elevata, ciò determina un costo degli immobili preesistenti talvolta superiore al loro reale valore.

² Eurac Research e ASTAT "Così pensa l'Alto Adige. La pressione dei costi abitativi tra ecologia, politica e società", Bolzano 2025

CASA 3: VECCHI E NUOVI FABBISOGNI

La domanda esplicita di abitazioni pubbliche corrisponde a 1.239 domande ammesse nella graduatoria dell'IPES di cui 400 con fabbisogno urgente. Inoltre, 4.171 famiglie sono assistite attraverso il contributo al canone di locazione.

Per il sostegno all'acquisto, nuova costruzione e recupero con acquisto nel comune di Bolzano dal 2000 al 2020 hanno ottenuto un contributo 6.738 famiglie.

Domande graduatoria IPES – 2024 Bolzano

Tipo di graduatoria	Presentate		Escluse		Ammesse		Fabbisogno	
	N	%	N.	%	N.	%	N.	%
tedeschi	153	100,0	21	13,7	132	86,3	53	40,2
italiani	763	100,0	112	14,7	651	85,3	220	33,8
ladini	2	100,0	0	0,0	2	100,0	2	100,0
stranieri	530	100,0	76	14,4	454	85,6	125	27,6
totale	1.448	100,0	209	14,4	1.239	85,6	400	32,3

Fonte: elaborazione su dati IPES

Contributi alla locazione

anno	Bolzano			Provincia		
	Spesa	Assistiti	Spesa media	Spesa	Assistiti	Spesa media
2016	16.013.441	4.732	3.384	43.037.786	13.712	3.139
2020	13.985.786	4.402	3.177	37.334.261	12.237	3.051
2023	12.200.083	4.171	2.925	32.892.444	11.294	2.912

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Domande di contributo 2001-2020

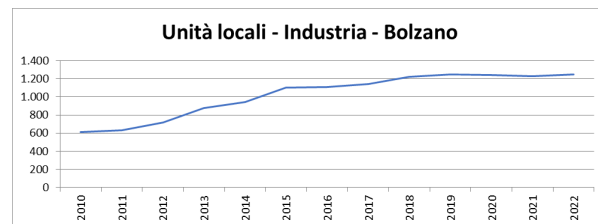
Periodo	Nuova costruzione	Acquisto	Acquisto e recupero	Recupero	Totale
Comune di Bolzano					
2001-2010	1.186	2.373	468	555	4.582
2011-2020	336	1.929	446	496	3.207
Totale	1.522	4.302	914	1.051	7.789
Provincia di Bolzano					
2001-2010	7.451	10.150	901	2.995	21.497
2011-2020	4.021	8.509	792	2.704	16.026
Totale	11.472	18.659	1.693	5.699	37.523

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Il fabbisogno abitativo, in particolare di case in affitto, costituisce una costante del capoluogo.

SPAZI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE 1: CRESCONO GLI STOCK E LA DOMANDA

Le dinamiche particolarmente intense del periodo 2012 - 2022 che hanno riguardato sia le Unità Locali sia gli addetti sono un fenomeno che ha interessato anche il settore artigianale e industriale in senso stretto e le costruzioni.



Dinamica 2012 – 2022 Unità Locali e Addetti settore industriale

Attività economica	2012		2022		var 2012/2022	
	UL	Add	UL	Add	UL	Add
08 - Altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere	1	1	1	1	0	0
10 - Industrie alimentari	35	402	35	626	0	224
11 - Industria delle bevande	12	64	9	90	-3	26
13 - Industrie tessili	14	218	10	57	-4	-161
14 - Confezione di articoli di abbigliamento	17	73	36	411	19	338
15 - Fabbricazione di articoli in pelle e simili	5	13	6	10	1	-3
16 - Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero	24	120	20	56	-4	-64
17 - Fabbricazione di carta e di prodotti di carta	7	174	4	93	-3	-81
18 - Stampa e riproduzione di supporti registrati	58	604	44	562	-14	-42
19 - Fabbricazione di coke e prodotti derivanti del petrolio	1	2	2	37	1	35
20 - Fabbricazione di prodotti chimici	8	63	7	23	-1	-40
21 - Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base	1	2	0	0	-1	-2
22 - Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	6	19	7	13	1	-6
23 - Fabbricazione di minerali non metalliferi	36	350	26	94	-10	-256
24 - Metallurgia	7	581	3	600	-4	19
25 - Fabbricazione di prodotti in metallo	47	396	52	552	5	156
26 - Fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica	11	80	16	166	5	86
27 - Fabbricazione di apparecchiature elettriche	12	46	17	93	5	47
28 - Fabbricazione di macchinari ed apparecchiature	30	449	37	557	7	108
29 - Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	3	798	4	55	1	-743
30 - Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	2	5	7	886	5	881
31 - Fabbricazione di mobili	17	68	8	17	-9	-51
32 - Altre industrie manifatturiere	63	135	67	153	4	18
33 - Riparazione, manutenzione ed installazione di macchine	64	275	72	233	8	-42
35 - Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	214	857	735	744	521	-113
36 - Raccolta, trattamento e fornitura di acqua	0	0	0	0	0	0
37 - Gestione delle reti fognarie	1	18	3	104	2	86
38 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti	19	316	18	350	-1	34
39 - Attività di risanamento e altri servizi di gestione dei rifiuti	4	25	4	19	0	-6
Totale	719	6.151	1.250	6.600	531	446
Costruzioni	1.125	3.213	1.275	3.497	150	284
TOTALE GENERALE	1.844	9.364	2.525	10.097	681	733

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Si tratta di una domanda di spazio legata a specifiche aree della città come la zona dei Piani e la zona Industriale Bolzano sud e sembrano indicare una tendenza ancora in atto, rallentata solo dalla non disponibilità di aree e dal loro prezzo.

SPAZI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE 2: PREZZI ALTI PER UNA DOMANDA CHE RISCHIA DI NON ESSERE SOLVIBILE E DI MIGRARE

La dimensione delle zone produttive a Bolzano

	zone produttive	peso % su superficie totale di Bolzano	peso % su superficie insediata di Bolzano
	(ha)	(%)	(%)
Zona industriale BZ sud	252,4	4,8	21,6
Zona dei Piani	23,7	0,5	2,0
Totale	276,1	5,3	23,6
superficie totale BZ (ha)	5.233,7		
superficie insediata BZ (ha)	1.169,7		

Fonte: elaborazione su dati PUC

I prezzi dei terreni, valutati dall'Ufficio estimo della provincia, nelle zone produttive del comune di Bolzano variano da 270 a 400 Euro/m². **I reali valori di mercato registrati nelle compravendite in Zona Industriale Bolzano Sud oscillano tra i 700 e i 1.000 Euro/m².**

Da una valutazione del mercato degli immobili a destinazione produttiva, che registra una sostanziale assenza di transazioni in particolare per quanto riguarda capannoni nuovi, il dato caratterizzante è rappresentato **da una stagnazione per assenza di offerta** (anche gli spazi disponibili non sono sul mercato). Fenomeno questo probabilmente influenzato da attese speculative di ulteriori aumenti dei prezzi e/o di possibili modifiche di destinazioni d'uso urbanistiche che aumentino i valori mobiliari.

I prezzi delle aree produttive, contrariamente al passato, quando vigeva il regime di assegnazione delle aree produttive pubbliche, sono oggi regolati dal mercato privato e seguono tendenze speculative anche in ragione delle opportunità offerte da destinazioni d'uso diverse da quelle produttive (abitazioni, commercio e servizi).

STATO E TREND

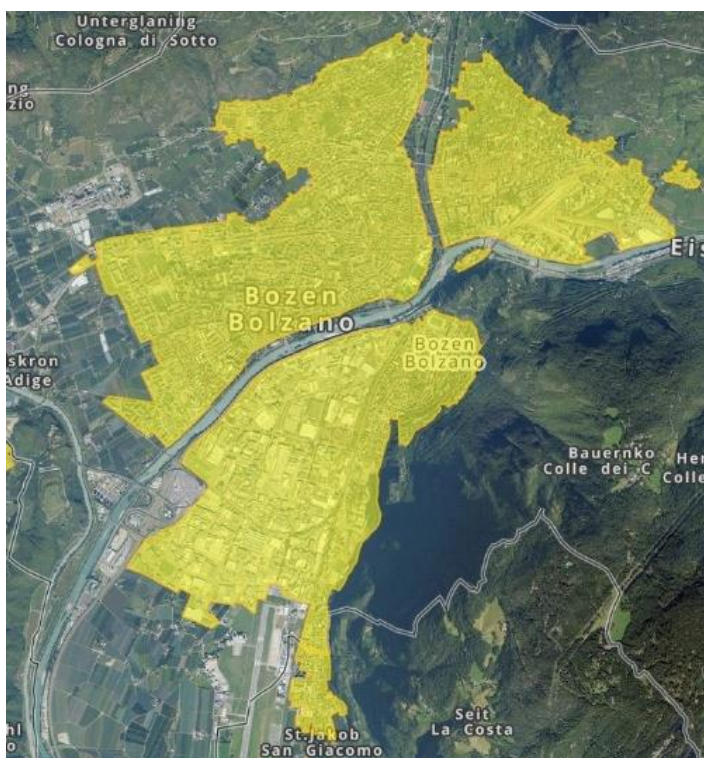
Quadro della domanda abitativa a Bolzano

	minima	massima
DOMANDA ARRETRATA		
domande ammesse IPES – tutte		1.239
domande ammesse IPES – fabbisogno abitativo	400	
DOMANDA FUTURA		
incremento famiglie al 2040 (previsione ASTAT)	2.798	2.798
TOTALE DOMANDA	3.198	4.037

Fonte: elaborazione su dati ASTAT

Gli indicatori demografici, dell'andamento del mercato del lavoro e quelli relativi allo stock di abitazioni e al loro uso, oltre a quelli riferiti alla produzione di edilizia residenziale, consentono di formulare una valutazione sulla consistenza della domanda abitativa.

- La popolazione negli anni dal 2001 al 2024 è cresciuta di 10.863 unità e le famiglie sono 7.955 in più, raggiungendo rispettivamente la quota di 107.727 abitanti e 50.990 famiglie (vedi pag. 7).
- Negli ultimi 10 anni la consistenza dei lavoratori dipendenti residenti a Bolzano è cresciuta di 10.000 unità (da 36.055 a 46.060) e di questi 39.300 sono occupati a Bolzano (6.760 lavorano fuori Bolzano) (vedi pag. 9).
- A Bolzano giornalmente arrivano 27.394 lavoratori dipendenti (3.790 in più rispetto al 2014) (vedi pag. 9).



Le tendenze che registrano le proiezioni demografiche indicano che nel 2040, anno che possiamo assumere come riferimento per il nuovo Programma di Sviluppo che il Comune si appresta a preparare, dobbiamo attenderci una crescita di nuovi 6.062 abitanti e 2.798 famiglie, a cui si andranno a sommare i nuovi lavoratori che il sistema economico dell'Alto Adige con al centro il suo capoluogo continua a chiamare (vedi pag. 7).

Siamo quindi in presenza di una forte pressione demografica e occupazionale.

Produzione edilizia e politiche abitative e urbanistiche hanno registrato un significativo rallentamento negli ultimi 10 anni, portando a una nuova emergenza casa.

Sul versante della domanda di spazi per le attività economiche non si dispone di aree attrezzate per accogliere nuove imprese.

Parte 2

TEMI E AZIONI PER IL PROGRAMMA DI SVILUPPO COMUNALE TERRITORIO E PAESAGGIO (PSCTP)

COSTRUIRE UN PROGETTO PER UNA CITTÀ AMBIENTALMENTE SOSTENIBILE ED ECONOMICAMENTE E SOCIALMENTE ATTRATTIVA

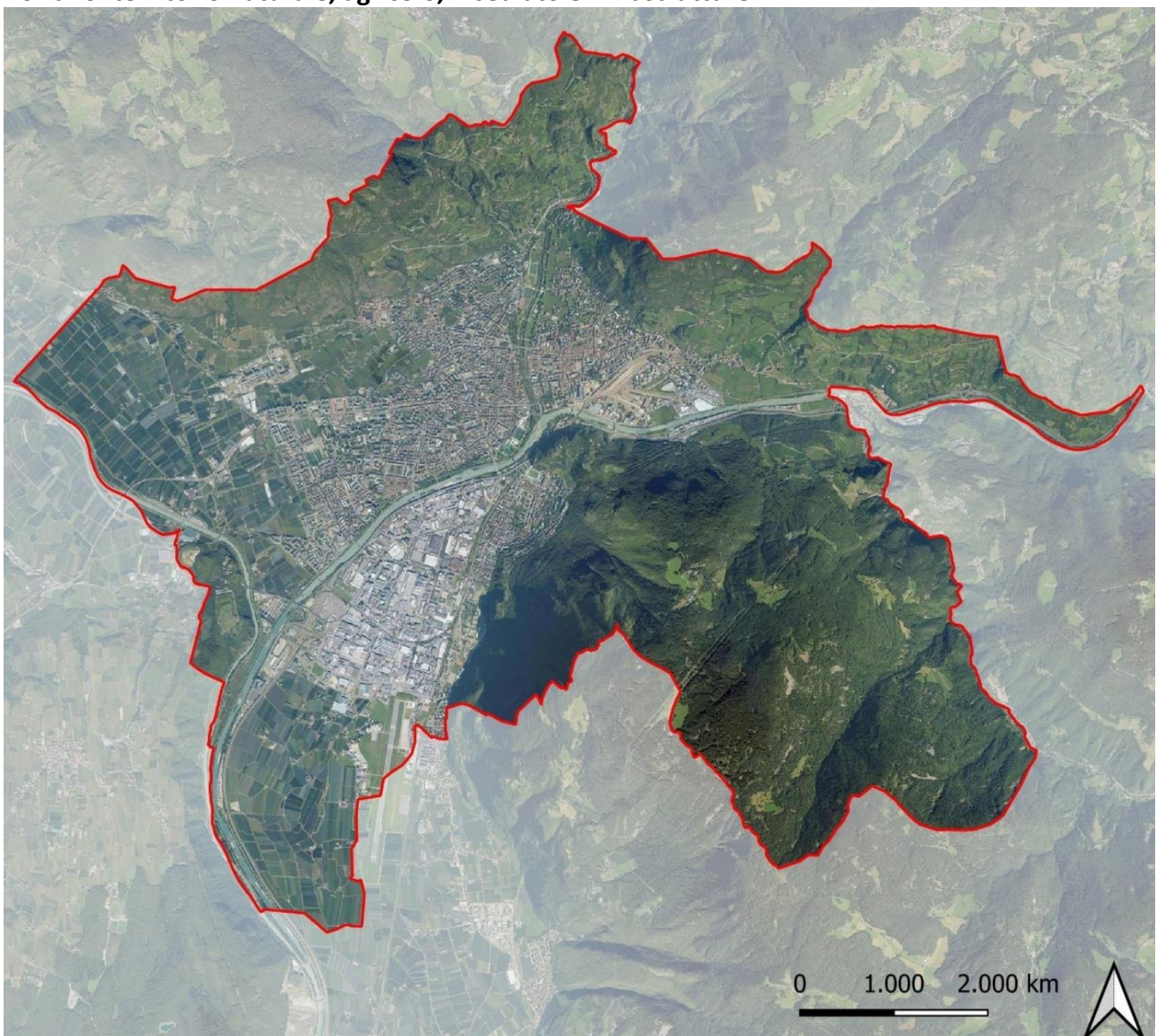
Il programma è chiamato a dare sostanza a una città ambientalmente sostenibile ed economicamente e socialmente attrattiva.

L'attrattività di una città come Bolzano si gioca sulla capacità di offrire spazi e servizi per i bisogni che esprimono gli abitanti e le imprese.

La riorganizzazione delle funzioni e degli spazi urbani deve partire dalle infrastrutture esistenti e future, dal ruolo dello spazio pubblico, dalle possibilità per i diversi investimenti privati.

Il PSCTP dovrà promuovere una serie di strategie che puntano a una rinnovata e più radicale azione nei confronti della qualità ambientale della città. A partire dalla variabile del consumo di suolo.

Bolzano: territorio naturale, agricolo, insediato e infrastrutture

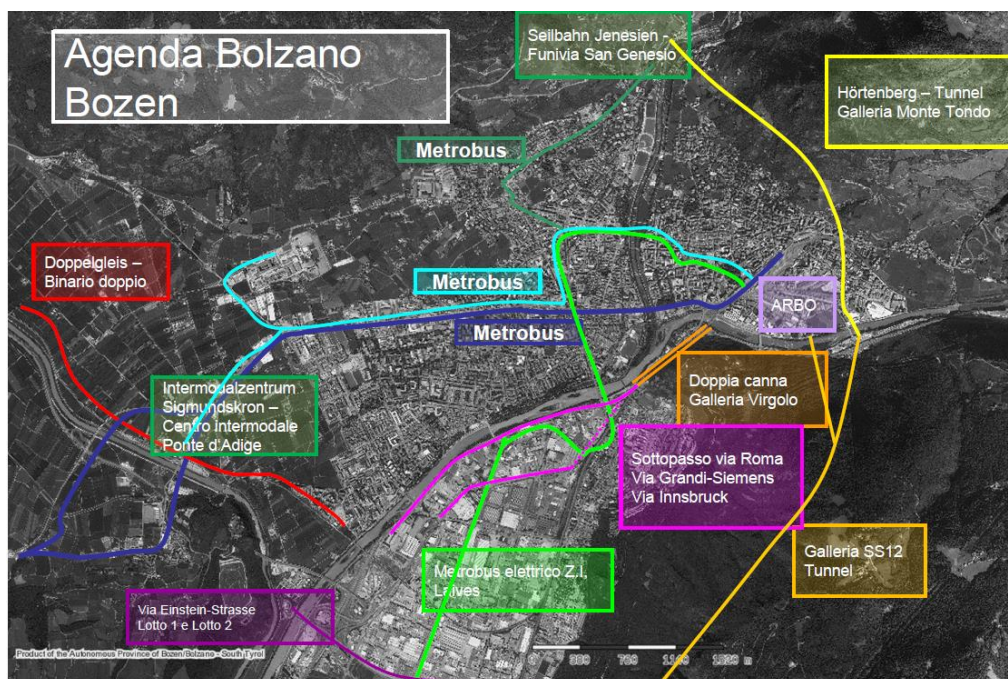


INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

All'elaborazione del PSCTP concorrono le scelte programmatiche del Piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS). La sfida per uno sviluppo sostenibile passa, infatti, attraverso le modalità con cui persone e merci si muovono all'interno della città.

Bolzano ha in previsione importanti progetti di mobilità a livello urbano e territoriale. Basti citare l'AV/AC, così come le nuove infrastrutture e il potenziamento delle esistenti. Assieme a questi, gli interventi che riguardano il settore del trasporto pubblico costituiscono le politiche del PUMS.

L'Agenda Bolzano deve però essere certa, anche per le risorse e per i tempi di realizzazione.



Fonte: Comune di Bolzano

Lo spazio è prezioso e limitato e questo vale anche per le strade e per questo la costruzione della strategia per Bolzano dei prossimi decenni richiede direttive precise e la definizione di priorità riferite alle infrastrutture e all'organizzazione della mobilità extraurbana e urbana.

Affrontare l'accessibilità di Bolzano richiede di intervenire sulle **tangenziali e circonvallazioni** in modo coordinato nei tracciati e nei tempi: SS12; Monte Tondo, Guncina. Contemporaneamente il sistema del **trasporto pubblico** (nuovi mezzi, corsie preferenziali, cadenzamento), coordinato con **ZTL** e **parking scambiatori**, deve essere la prima scelta per l'entrata in città, riducendo così il traffico di auto private.

Per la **mobilità all'interno della città**, a fianco dell'organizzazione del trasporto pubblico funzionante con orari e percorsi adeguati, è necessario costruire l'alternativa alle strade e alla mobilità su auto. Serve una rete ciclabile che garantisca percorsi in grado di raggiungere i luoghi del lavoro e nuove fermate del treno come quella prevista a San Giacomo.

La zona produttiva, forte attrattore per tutta la città, può essere luogo di sperimentazione per nuovi modelli di mobilità come tram, funivie urbane e sistemi di attraversamento dei fiume.

Il Programma deve costruirsi attorno alle principali direttrici del trasporto pubblico come gli assi fondamentali su cui promuovere una strategia unitaria di sviluppo e rigenerazione urbana e prevedere soluzioni aggiuntive a quella della sola realizzazione delle infrastrutture di collegamento stradali.

BOLZANO IN UNA PROSPETTIVA DI AREA VASTA

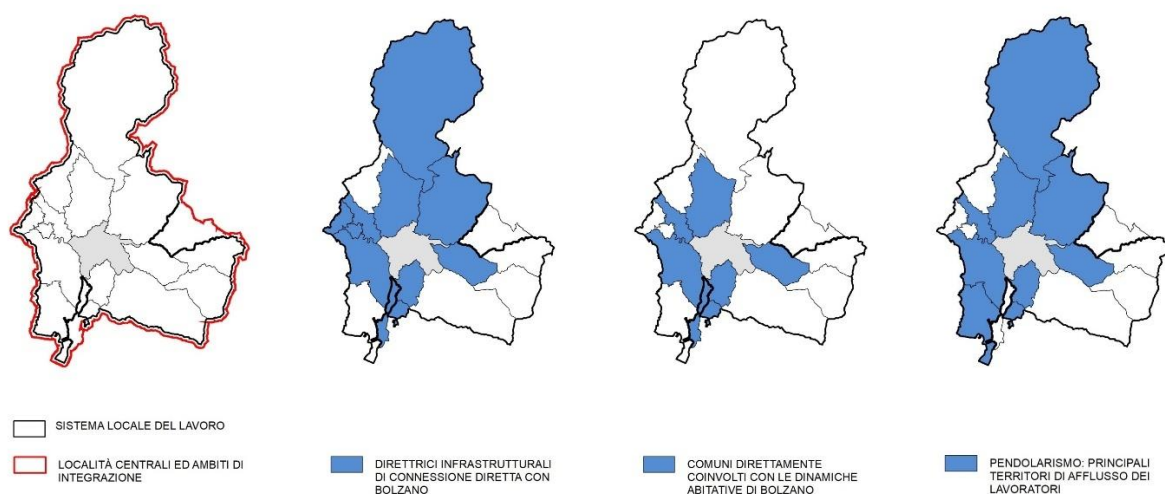
Bolzano è il capoluogo dell'Alto Adige, il nodo dove si concentrano la popolazione, i servizi, la produzione, la ricerca e le principali funzioni di scambio. Bolzano è il problema, ma può essere anche la soluzione.

La mobilità delle persone e delle merci, la domanda e offerta di abitazioni, la dotazione e l'accessibilità ai servizi così come gli spazi per le funzioni economiche non sono risolvibili all'interno dei confini comunali. Per poterli affrontare serve una nuova politica e una nuova geografia di area vasta superando le modalità, spesso utilizzate nel passato, di scaricare all'esterno dei confini comunali i propri problemi.

A Bolzano ci sono oltre 20.000 dipendenti pubblici e la maggioranza di questi lavorano per garantire servizi a tutta la popolazione dell'Alto Adige. Su Bolzano gravitano tutte le problematiche degli alloggi e dei servizi che devono essere assicurati per l'intera Provincia.

Le infrastrutture viarie e il trasporto pubblico diventano gli elementi infrastrutturali su cui si attesta lo sviluppo della città, non solo per unire il centro ai comuni della provincia, ma come direttrici dello sviluppo territoriale ed economico in grado di federare i luoghi alle scale territoriali più diverse.

La visione di area vasta consente di dare risposte interconnesse mantenendo ad ogni nucleo le proprie caratteristiche e specificità e consente di far diventare la città di "Bolzano dilatata" quel nodo urbano e quel centro di cui tutta la provincia necessita.



In questa prospettiva, le infrastrutture di trasporto pubblico esistenti e pianificate sono al centro delle proposte per il Programma di Sviluppo, nell'ipotesi che lo sviluppo della città non possa che essere promosso entro una visione sistemica in cui **mobilità, spazio pubblico e investimenti privati** si presentano **interconnessi**.

Politiche perequative territoriali a livello comunale possono gestire aspetti come oneri urbanistici, IMI, plusvalore di pianificazione, opere pubbliche, ecc. programmando - in modo concreto in una prospettiva sovracomunale e con il contributo dei Comuni - aree per la residenza, aree produttive, servizi pubblici e servizi per la mobilità.

PIANI E POLITICHE PER LA CASA 1: RECUPERO DI EDIFICI DISMESSI, ATTIVAZIONE DI PROGETTI, ZONE DI ESPANSIONE

L'edilizia residenziale sociale è riconosciuta sia dalla normativa nazionale sia da quella provinciale e costituisce un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di accesso ad un'abitazione funzionale, salubre, sicura e allineata ai più recenti standard.

Alla luce della domanda prevista per il 2040, conseguente alle previsioni demografiche (pagg. 7 e 16), alla progressiva espansione del mercato del lavoro (pagg. 8 e 9) e alla domanda abitativa arretrata e non soddisfatta (pag. 13), si evidenziano i seguenti possibili percorsi di offerta:

- **edifici dismessi e sottoutilizzati di proprietà pubblica;**
- **aree ed edifici che possono entrare in gioco** quali le caserme;
- **aree ed edifici dismessi e/o sottoutilizzati di proprietà privata;**
- **nuove aree di espansione.**

Prima di ogni scelta urbanistica è necessario un rigoroso e aggiornato censimento sulla capacità di offerta, non ancora utilizzata, del vigente piano urbanistico (aree pubbliche e private) così come un censimento degli edifici dismessi e inutilizzati.

In merito a questi possibili percorsi va richiamato lo strumento della **Zona di riqualificazione urbanistica prevista dall'Art. 30 della LUP** con il possibile concorso di risorse pubbliche e private. Zone dove vengono definite con un accordo: la densità edilizia territoriale riferita all'intera zona e le diverse destinazioni d'uso ammesse. Nella stessa logica si muovono gli **Accordi di Pianificazione** previsti **dall'Art.20 della LUP**.

L'areale ferroviario merita un discorso a sé; il progetto va radicalmente ripensato, abbandonando l'ipotesi di un mega intervento unitario, in quanto non ci sono le condizioni né gli operatori. In attesa di una completa revisione e/o aggiornamento del Progetto, oggi si dispone:

- di un ambito che delimita l'area;
- di una viabilità perimetrale e di attraversamento certa (vedi progetti ufficio mobilità).

Pertanto, è **possibile prefigurare un percorso che, fatto salvo il cantiere di stazione, prefiguri un intervento per lotti e non più un intervento complessivo.**

Devono necessariamente essere previste **aree di espansione** individuabili: **oltre via Resia**, anche in funzione di alleggerimento di una zona oggi particolarmente congestionata; **lungo via Castel Firmiano** dove sono già presenti servizi, residenze e attività economiche; **lungo la direttrice verso Laives** dove sono presenti progetti di rigenerazione e espansione urbana. Possono, inoltre, essere recuperati a fini residenziali ambiti come il MEBO Center a Ponte Adige (ben collegato con mezzi pubblici).

Crescere in altezza. Bolzano ha sperimentato la crescita in altezza in occasione di alcuni importanti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Si tratta di un modello che consente di contenere il consumo di suolo ed è per questo auspicabile; nel contempo però devono essere garantite maggiori quantità di aree destinate a verde che gli edifici più alti consentono di recuperare a parità di terreno disponibile, salvaguardando la qualità della vita dei cittadini e l'identità di Bolzano.

Le Pendici. Il Colle, il Guncina, Monte Tondo e il Virgolo sono una risorsa per tutta la città e non possono essere destinate come zone residenziali. Il Virgolo, una terrazza aperta su Bolzano, va sottratta all'abbandono e al degrado e opportunamente servito (ad es. con una funivia) può diventare il prolungamento dei Prati del Talvera dotato di una zona di servizi culturali e sportivi.

PIANI E POLITICHE PER LA CASA 2: UN VENTAGLIO DI POLITICHE

Politiche abitative

Le strategie e le misure del Programma (PSCTP) e successivamente del Piano urbanistico (PCTP), per avere successo, devono essere sostenute da un ventaglio ampio di politiche in grado di agire congiuntamente.

1. **Predisporre un'offerta di alloggi a dimensione ridotta.** Inserendo anche nelle aree di espansione già previste la possibilità di realizzare alloggi piccoli coerenti con la dimensione media delle famiglie.
2. **Progetto abitare giovani IPES.** La proposta è quella di riservare a una graduatoria di giovani con meno di 35 anni abitazioni con un contratto 4+4 anni a canone sostenibile (fissato con un limite massimo pari al canone provinciale senza contributo affitto). Il rinnovo del contratto è possibile solo se nessun occupante ha raggiunto i 35 anni di età. In questo modo si attiva un canale di offerta in affitto a rotazione.
3. **Convenzione Comune – Agenzie immobiliari** (o altri operatori interessati da individuare, ad es. gruppi di imprese) per la costruzione di una **Agenzia per l'affitto**³ in grado di immettere sul mercato:
 - abitazioni convenzionate per residenti e lavoratori;
 - abitazioni del mercato libero che i proprietari sono interessati ad affittare.La convenzione serve per attivare un'offerta garantita (solvibile in caso di non pagamento degli affitti; restituzione dell'immobile entro 6 mesi quando il proprietario intende tornare in possesso dell'alloggio; restituzione dell'immobile in buono stato). Il comune si presta come garante e le agenzie gestiscono (con un utile di impresa) l'offerta.
4. **Alloggi temporanei per lavoratori.** Ferma restando la generale incompatibilità tra uso a fini produttivi e uso a fine abitativo-residenziale, la realizzazione di alloggi temporanei per lavoratori di imprese insediate in zona produttiva è possibile rispettando le limitazioni imposte dalla normativa vigente. Lo stesso vale anche per gli studentati.
5. **Costruzione e affitto di alloggi a canone provinciale.** Con un bando pubblico si consente a imprese private di costruire su aree pubbliche alloggi da dare in affitto a canone provinciale per 20 o 30 anni. Il bando prevede le modalità dell'accordo: quota di edilizia libera, durata, ecc.

³ Si veda il progetto LocAzione in Trentino e la Temporary Home a Bolzano elaborato da Coopbund e Confindustria Alto Adige.

AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

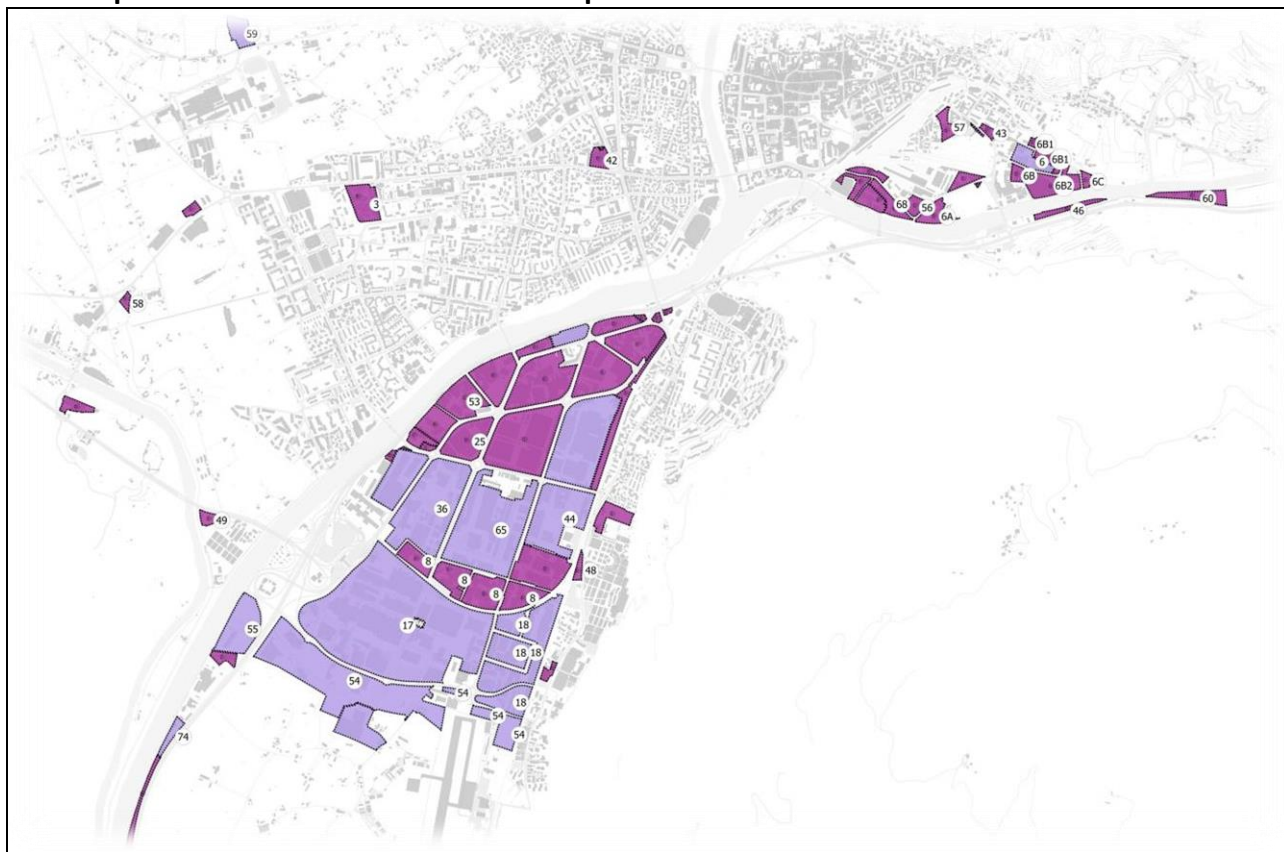
In Alto Adige disponiamo di **una quota limitata di aree libere nelle zone produttive** e questo problema riguarda anche la zona industriale di Bolzano Sud. La mancanza di aree e i prezzi elevati non rendono la zona industriale attrattiva per nuovi insediamenti.

Per contro siamo in presenza di una domanda in espansione come dimostrano i dati recenti della crescita di UL nel settore artigianale/industriale (pagg. 8, 9 e 15).

La ridotta disponibilità di aree per la produzione in una provincia con ridotta disponibilità di suolo insediabile impone di non sottrarre territorio alle attività economiche per destinarlo a usi residenziali, che devono trovare altre soluzioni come quelle indicate (pagg. 20 e 21). Sono invece accettabili foresterie per la sistemazione temporanea dei lavoratori delle aziende insediate così come gli studentati.

Nel quadro della sostenibilità del programma è comunque indispensabile una espansione della zona industriale di Bolzano verso sud.

Le zone produttive di interesse comunale e provinciale nel Piano urbanistico comunale



Per sostenere la presenza, il rafforzamento e il nuovo insediamento di attività produttive ed economiche a Bolzano bisogna **attivare**:

- **le modalità per mettere in gioco le aree inutilizzate interne alle zone produttive di Bolzano sud e dei Piani;**
- **programmare che il piccolo artigianato e i servizi vengano insediati nelle zone miste per preservare la zona di Bolzano sud alle attività del settore produttivo;**
- **un ampliamento della zona produttiva di Bolzano sud.**