

## **ASSEMBLEA GENERALE 2026**

### **Sviluppo e salvaguardia del territorio: due aspetti inconciliabili?**

**Mercoledì 6 maggio 2026  
presso l'FCS – Business Area dello Stadio Druso, Bolzano**

**Discorso del Presidente Christian Egartner**

**Fa fede il discorso orale.**

***Da non pubblicare prima delle ore 11:00 di mercoledì 6 maggio 2026***

**BAUKOLLEGIUM / COLLEGIO COSTRUTTORI**

I-39100 Bozen/Bolzano / Schlachthofstraße 57 Via Macello

T +39 0471 282 894 / info@baukollegium.it / info@collegiocostruttori.it

www.baukollegium.it / www.collegiocostruttori.it

St.-Nr./cod.fisc.: 94043550212



**Care colleghe Imprenditrici, cari colleghi Imprenditori,  
stimati ospiti d'onore,  
cari amici**

Un anno fa, quando ho tenuto il mio discorso, la questione dei dazi statunitensi era di grande attualità. Oggi, a causa del conflitto in Medio Oriente, è quasi passata in secondo piano. Il mondo sta cambiando a un ritmo senza precedenti: cambiamenti con cui le nostre imprese devono stare al passo.

Innanzitutto, le nostre imprese associate sono ben posizionate: hanno superato con successo le sfide degli ultimi anni, e anzi, in alcuni casi, ne sono addirittura uscite rafforzate. Tuttavia, le crisi globali generano incertezza e **non è più possibile fare progetti a lungo termine**. La propensione agli investimenti sta diminuendo e naturalmente anche il settore delle costruzioni ne risente.

Gli **aumenti dei prezzi** sono un ulteriore elemento di complicazione. I prezzi del bitume, utilizzato nei lavori di asfaltatura, sono ad esempio aumentati del 50 per cento, il che significa che i lavori stradali costano oggi il 25 per cento in più rispetto a poche settimane fa. Anche il ferro e l'acciaio sono rincarati di circa l'8 per cento. Partecipare alle gare d'appalto pubbliche diventa così una sorta di lotteria. Proprio il completamento dei lavori inseriti nel PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), il cui finanziamento è legato a scadenze fisse, può quindi diventare un problema.

Esistono tuttavia soluzioni per migliorare la situazione, come il **meccanismo di revisione prezzi**. Con la cosiddetta revisione prezzi, la legge nazionale sugli appalti pubblici prevede la possibilità di reagire alle fluttuazioni dei prezzi, sia al rialzo che al ribasso. I 20 indici di prezzo previsti (le cosiddette TOL – «tipologie omogenee di lavorazioni») sono stati finalmente elaborati e pubblicati dal Ministero. Di conseguenza, regna la chiarezza per le parti contraenti e i prezzi si adeguano in base agli sviluppi del mercato. Questi possono quindi aumentare, ma anche diminuire: una situazione equa per tutte le parti coinvolte nel contratto.

In collaborazione con la nostra associazione di categoria nazionale ANCE a Roma, ci siamo impegnati a promuovere la rapida attuazione e pubblicazione degli indici dei prezzi. Siamo lieti che ciò sia stato possibile e che il meccanismo di revisione prezzi sia finalmente applicabile. Rimane tuttavia un neo: l'applicazione vale solo per i bandi di gara pubblicati a partire dal 28 aprile 2026.

Permangono quindi problemi per i bandi di gara già pubblicati o aggiudicati prima di quella data. Ci impegneremo insieme all'ANCE per trovare un meccanismo di revisione equo e trasparente anche per questi bandi.

Ciò che si può e che si deve fare a livello locale, anche dopo la pubblicazione degli indici di prezzo per la nuova revisione prezzi, è tenere conto degli aumenti dei prezzi nel **Prezzario provinciale**, qualora la situazione non dovesse migliorare. Altrimenti, a lungo termine, sarà difficile da un lato per le imprese partecipare alle gare d'appalto pubbliche, dall'altro per la pubblica amministrazione trovare imprese per l'esecuzione dei lavori. Per quanto riguarda il Prezzario provinciale, mi sento poi in dovere di esprimere a questo punto il nostro stupore per il fatto che esso debba ora tornare ad essere di competenza dell'amministrazione provinciale, senza che gli interessati ne siano stati informati, né siano state illustrate le motivazioni alla base di tale decisione.



È un dato di fatto che il Prezzario provinciale è uno strumento fondamentale, senza il quale non potrebbero essere banditi gli appalti pubblici. Dietro di esso si cela un grande know-how, sia da parte della pubblica amministrazione (Sindaci, Uffici, Dipartimenti, ecc.) sia del mondo economico. Questo know-how non può andare perso. In qualità di Collegio Costruttori, siamo in ogni caso pronti a continuare a contribuire in modo costruttivo con la nostra esperienza.

Le crisi degli ultimi anni hanno messo in luce un aspetto fondamentale: la **dipendenza dalle materie prime** è diventata un problema centrale per la nostra economia e la nostra società. Per molte materie prime non esistono alternative: siamo costretti a importarle. **Tuttavia, dobbiamo sfruttare quelle materie prime che abbiamo a disposizione sul posto.** Ed è proprio qui, a nostro avviso, che ci poniamo dei limiti.

Le materie prime minerali come sabbia, ghiaia e pietre sono necessarie per i più diversi progetti edilizi e infrastrutturali in Alto Adige. Complessivamente parliamo di un fabbisogno annuo di circa 6 milioni di tonnellate. Attualmente, però, solo il 35% del fabbisogno annuale può essere ricavato da cave locali, mentre il 65% è coperto grazie al riciclaggio di materiale di scavo, detriti edili o all'importazione di materiale.

Ed è proprio qui che sta il problema: il riciclaggio è ovviamente positivo e da sostenere. Ma cosa succederà quando non avremo più a disposizione questo materiale? I progetti si fermeranno? I prezzi dei progetti di costruzione aumenteranno, perché dipenderemo da importazioni costose e non sostenibili? Si perderanno posti di lavoro? Diminuirà la competitività delle aziende locali?

È un dato di fatto che se dobbiamo lavorare con le cave attualmente autorizzate, il materiale ricavabile si esaurirà entro i prossimi due anni e mezzo. Per le imprese e l'economia ciò comporta mancanza di certezza nella pianificazione. Questo può avere conseguenze significative e di vasta portata. **Per questo motivo l'Alto Adige deve garantire una pianificazione a lungo termine per le materie prime minerali.**

Abbiamo bisogno delle materie prime disponibili sul territorio per consentire lo sviluppo dell'Alto Adige. Non da ultimo per l'edilizia residenziale, ed anche per evitare un ulteriore aumento dei costi di costruzione e, di conseguenza, dei prezzi delle abitazioni. Se non ci riusciremo, molte delle misure introdotte con la Riforma abitare 2025 rischiano di perdere la loro efficacia.

E con questo sono giunto al tema dell'assemblea generale di quest'anno:

## **Sviluppo e salvaguardia del territorio: due aspetti inconciliabili?**

Vorrei iniziare citando alcuni dati relativi all'andamento demografico in Alto Adige, secondo i dati aggiornati dell'Astat:

- Nel 2026 ci sono 237.721 nuclei familiari con 545.914 persone residenti in Alto Adige.
- Nel 2038 ci saranno 256.507 nuclei familiari con 563.285 persone residenti in Alto Adige.

In questo contesto, per "famiglia" si intende "abitazione": nei prossimi 12 anni avremo quindi bisogno di 18.786 abitazioni in più in Alto Adige.

Dobbiamo soddisfare questo fabbisogno attraverso l'assegnazione di diritti di costruzione. È giusto e importante costruire anche nell'ambito del patrimonio edilizio esistente e ricorrere agli immobili sfitti. Tuttavia, non potremo soddisfare il fabbisogno di nuove abitazioni in Alto Adige solo attraverso la



riqualificazione del patrimonio esistente. Abbiamo quindi ancora bisogno dell'individuazione di nuove zone residenziali!

I critici si chiederanno: perché abbiamo bisogno di una crescita demografica, di un aumento del numero di famiglie? Io rispondo: l'Alto Adige deve favorire lo sviluppo. Il nostro territorio deve poter continuare a svilupparsi, così come le nostre imprese, la nostra popolazione e il nostro benessere. Nella tavola rotonda che seguirà, analizzeremo questo tema da diversi punti di vista.

La domanda è quindi: come possiamo soddisfare questa esigenza di abitazioni? Come facciamo ad avere abitazioni a costi sostenibili?

Uno strumento importante a tal fine è rappresentato dal **Programma di sviluppo comunale**. A questo proposito vorrei richiamare l'attenzione su un articolo apparso sul quotidiano economico altoatesino SWZ il 3 aprile 2026: oggi – a 8 anni dall'approvazione della legge – solo 10 dei 116 comuni dispongono di un Programma di sviluppo comunale approvato! E questo nonostante la sua elaborazione sia obbligatoria. Senza un Programma di sviluppo comunale, lo sviluppo non è impossibile, ma è comunque limitato.

Qui mi permetto di esortare i Comuni a **non delimitare l'area insediabile** in modo troppo restrittivo. Non è necessario edificare tutto immediatamente, ma lo sviluppo è consentito e, in qualità di Comune, posso rispondere alle esigenze dei miei cittadini e cittadine. Una maggiore disponibilità di aree edificabili può anche contribuire a ridurre i prezzi dei terreni, poiché aumenta la concorrenza tra i proprietari.

Un esempio recentissimo del Comune di Fortezza dimostra che la “colpa” non è sempre da attribuire al Comune. Il Comune voleva offrire ai figli dei residenti la possibilità di crescere anche nella frazione Le Cave. Tuttavia, la Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio ha respinto questa proposta. Ora la burocrazia continua a fare il suo corso, ma così anche il tempo passa. Non resta che sperare che i giovani abbiano pazienza.

All'obiezione che potrebbe sorgere a questo punto – ovvero che l'Alto Adige non disponga ormai quasi più di terreni edificabili, come Collegio Costruttori, desideriamo opporre un calcolo molto chiaro. Anche in questo caso mi permetto di citare i seguenti dati Astat.

L'Alto Adige ha una superficie totale di 739.819 ettari. L'Astat ha ora elaborato una serie di criteri in base ai quali un'area può essere considerata non edificabile: questi vanno dalle zone montane alle aree troppo distanti dalle infrastrutture, ecc. In realtà, però, alcune di queste aree sono già abitate da decenni o secoli.

Secondo l'Astat, l'Alto Adige dispone di una superficie insediativa di 22.936 ettari, pari al 3,1% della superficie totale dell'Alto Adige. Secondo l'Astat, attualmente è insediata una superficie di 20.681 ettari (2,8% della superficie totale), di cui però già 9.639 ettari, ovvero quasi la metà della superficie attualmente insediata, si trovano al di fuori dell'area insediativa secondo i criteri Astat. Per spiegarsi meglio: l'intero paese di Selva, ad esempio, si trova in un'area che secondo i criteri applicati non sarebbe insediabile.

Secondo l'Astat, in Alto Adige il territorio insediativo utilizzabile dispone ancora di 11.894 ettari. Ciò corrisponde all'1,61% della superficie totale dell'Alto Adige. A prima vista può sembrare poco, ma se si guarda più da vicino, la superficie edificabile dell'Alto Adige non è poi così piccola o esigua.

Abbiamo effettuato una stima della superficie necessaria per soddisfare il fabbisogno abitativo fino al 2038:



come abbiamo visto dai dati citati, l'Astat prevede che entro tale data saranno necessari 18.786 alloggi supplementari. Partendo da una densità di  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , su un ettaro di terreno è quindi possibile costruire per un totale di  $20.000 \text{ m}^3$ .

Con un fabbisogno (superficie abitativa, più spazi aggiuntivi, più accessori, ecc.) di  $380 \text{ m}^3$  per appartamento, è quindi possibile realizzare 53 appartamenti per ettaro di superficie edificabile. Ciò corrisponde all'incirca a un appartamento con una superficie netta di  $100 \text{ m}^2$ .

Se quindi abbiamo bisogno di 18.786 alloggi e se è possibile costruire 53 alloggi per ettaro, ciò significa che occorrono **357 ettari** di terreno per coprire il fabbisogno abitativo aggiuntivo in tutto l'Alto Adige fino al 2038.

Lo ripeto e sottolineo: **destinando ad area edificabile 357 ettari, distribuiti su tutto il territorio dell'Alto Adige, sarà possibile soddisfare il fabbisogno abitativo in tutta la nostra provincia fino al 2038!**

Se facciamo un calcolo generoso, garantendo un'ampia offerta che potrebbe portare a un calo dei prezzi, e prendiamo quindi in considerazione una superficie di 400 ettari, ciò corrisponde a:

- lo 0,054 % della superficie della Provincia Autonoma di Bolzano
- l'1,9 % della superficie attualmente già utilizzata
- il 3,4% del territorio insediativo utilizzabile secondo i criteri dell'Astat – come abbiamo visto – interpretati in modo molto restrittivo.

**In sintesi: per consentire lo sviluppo e realizzare finalmente alloggi a prezzi accessibili, abbiamo bisogno di assegnare nuovi diritti di costruzione – sia nelle aree esistenti che nelle nuove zone edificabili.**

Dobbiamo agire in fretta, altrimenti per l'Alto Adige diventerà sempre più difficile trattenere e attirare i giovani, richiamare talenti, risultare attraente per studenti e collaboratori, nonché promuovere lo sviluppo delle imprese e della società.

Se guardiamo ai dati attuali, infatti, la situazione non è proprio rosea:

come emerge dalla risposta a un'interrogazione in Consiglio provinciale presentata dal consigliere Sandro Repetto, negli ultimi 3 anni in Alto Adige sono stati individuati solo 16 ettari di nuove zone residenziali in 77 Comuni. In queste aree è possibile realizzare circa  $288.000 \text{ m}^3$ , pari a 720 alloggi.

Ricordiamo che entro il 2038 avremo bisogno di 18.786 nuovi alloggi. Se continuassimo al ritmo attuale, raggiungeremo questo numero solo tra 26 anni, ovvero nel 2052 e non nel 2038! **Non è stato ancora capito quanto grave sia la situazione.**

Dobbiamo avere il coraggio di consentire lo sviluppo in Alto Adige: per noi, per i nostri figli e nipoti. Sviluppo significa anche garantire spazio abitativo sufficiente: come abbiamo visto, non occorre poi così tanto: **con poco meno di 400 ettari di nuove zone residenziali, ovvero lo 0,054% della superficie provinciale, distribuiti su tutto l'Alto Adige, potremmo risolvere questo problema. Dobbiamo avere il coraggio di individuare rapidamente queste zone e di procedere a ritmo serrato: solo così riusciremo a realizzare a sufficienza alloggi a costi sostenibili, sia in proprietà che in affitto.**

Come Collegio Costruttori siamo pronti a dare il nostro contributo.

Grazie per il vostro impegno e la vostra fiducia!