

## c) Decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 27<sup>1)</sup>

Primo regolamento di esecuzione alla [legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5](#) – edilizia residenziale pubblica e sociale: Assegnazione in locazione di abitazioni pubbliche e sociali

1)Pubblicato nel supplemento 2 al B.U. 31 agosto 2023, n. 35.

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

---

#### CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE, DEFINIZIONI E ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

---

##### Art. 1 (Ambito di applicazione)

---

(1) Il presente regolamento di esecuzione disciplina l'assegnazione in locazione di abitazioni destinate all'edilizia residenziale pubblica e sociale, ai sensi della [legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5](#), e successive modifiche, di seguito denominata "legge".

(2) Non sono soggette al presente regolamento di esecuzione, salvo espressa diversa disposizione, le abitazioni individuate con deliberazione della Giunta provinciale nonché le case albergo di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della legge.

(3) Oltre alle definizioni di cui all'articolo 3 della legge, ai fini e per gli effetti del presente regolamento di esecuzione valgono le seguenti definizioni:

- a) richiedenti ammessi/ammesse: i/le richiedenti per i/le quali è stata verificata la sussistenza dei requisiti previsti dal presente regolamento di esecuzione per l'ammissione in graduatoria;
- b) domanda: una domanda per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale o a canone sostenibile presentata ai sensi del presente regolamento di esecuzione;
- c) domanda ammessa: la domanda presentata dal/dalla richiedente ammesso/ampressa;
- d) nucleo familiare: quello di cui all'articolo 3, comma 1, salva espressa diversa disposizione del presente regolamento;
- e) DURP: la "dichiarazione unificata di reddito e patrimonio" ai sensi del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche;
- f) VSEM: il valore della situazione economica medio stabilito per l'inserimento in graduatoria e determinato ai sensi dell'articolo 10;
- g) abitazione di proprietà: un'abitazione sulla quale una parte conduttrice o un altro membro del nucleo familiare ha il diritto di proprietà o il diritto di usufrutto, uso o abitazione;
- h) residenza: la residenza anagrafica;
- i) persone anziane: persone che hanno compiuto 65 anni;
- j) secondo regolamento di esecuzione: il regolamento di esecuzione alla legge relativo alla gestione del rapporto di locazione delle abitazioni pubbliche e sociali.

##### Art. 2 (Abitare a misura di anziana/anziano e abitare in autonomia)

---

(1) Al fine di realizzare la pluralità sociale e le forme abitative multigenerazionali di cui all'articolo 13, comma 6, della legge e di promuovere l'indipendenza e l'autonomia abitativa delle persone anziane, anche ai sensi degli obiettivi definiti dall'articolo 6 della [legge provinciale del 6 ottobre 2022, n. 12](#), l'IPES può dotare gli alloggi a canone sociale e a canone sostenibile di ausili tecnici. Sempre a tale fine l'IPES può realizzare progetti in collaborazione con enti pubblici e organizzazioni senza scopo di lucro.

(2) Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di risanamento di unità abitative viene prestata particolare attenzione a una pianificazione di lungo periodo e priva di barriere, in modo che queste possano essere utilizzate il più a lungo possibile senza limitazioni.

(3) Al fine di facilitare la vita indipendente delle persone con disabilità, anche ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2 della [legge provinciale 14 luglio 2015, n. 7](#), l'IPES collabora con i Comuni, l'Azienda sanitaria, la ripartizione Politiche sociali, la ripartizione Edilizia abitativa e con organizzazioni senza scopo di lucro. In particolare, la collaborazione riguarda la pianificazione, la realizzazione e la messa a disposizione di alloggi pubblici e sociali che tengano conto delle esigenze abitative di tali persone, l'elaborazione dei relativi criteri di assegnazione, progetti abitativi nonché la cooperazione nell'accompagnare le persone con disabilità nel loro percorso verso l'indipendenza e il mantenimento della stessa.

(4) Al fine di promuovere l'integrazione sociale e l'indipendenza dei giovani adulti di età superiore ai 18 anni, l'IPES può mettere a disposizione alloggi di transizione nell'ambito di progetti.

(5) Ai fini dell'attuazione degli obiettivi definiti dal presente articolo l'IPES sostiene inoltre la formazione di comunità alloggio.

## Art. 3 (Disposizioni generali)

---

(1) Ai fini e per gli effetti del presente regolamento di esecuzione sono considerati, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), della legge, componenti del nucleo familiare il/la richiedente, il rispettivo/la rispettiva partner e tutte le persone, per le quali nella domanda viene dichiarato che andranno ad abitare nell'abitazione assegnata. Il personale assistente non viene considerato componente del nucleo familiare.

(2) La domanda deve essere presentata insieme al rispettivo/alla rispettiva partner. Se il/la partner non viene indicato/indicata nella domanda, esso/essa potrà essere accolto/accolta solo decorsi due anni dall'inizio del rapporto di locazione.

(3) In caso di genitori separati i figli/le figlie minorenni si considerano conviventi con il genitore, presso il quale hanno la residenza e sul cui stato di famiglia risultano, salvo diversa ordinanza giudiziaria.

(4) Nell'abitazione assegnata possono andare ad abitare soltanto le persone indicate nella domanda di cui al comma 1 o nella comunicazione di cui all'articolo 26, comma 1. Possono abitare nell'abitazione assegnata anche i figli nati/le figlie nate ed i minori affidati/le minori affidate dopo la presentazione della domanda.

(5) Se il nucleo familiare non corrisponde allo stato di famiglia del/della richiedente e del/della partner nella domanda deve essere indicato il motivo per cui la domanda viene presentata in una diversa composizione.

## TITOLO II REQUISITI, GRADUATORIE E CRITERI DI PREFERENZA

---

### CAPO I REQUISITI

---

## Art. 4 (Requisiti per l'ammissione della domanda e l'assegnazione)

---

(1) Salvo quanto diversamente previsto dal presente regolamento, per l'ammissione della domanda e l'assegnazione di un'abitazione in locazione devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) la domanda può essere inserita nella graduatoria per il comune di residenza del/della richiedente, per il comune di residenza del/della partner, per il comune nel quale il/la richiedente ha il posto di lavoro e per il comune nel quale il/la partner ha il posto di lavoro, nonché nella graduatoria sovracomunale di cui all'articolo 12, comma 3. Per poter essere inserito/inserita nella graduatoria del comune del posto di lavoro l'attività lavorativa deve sussistere e essere stata svolta per almeno 1095 giorni negli ultimi cinque anni nel rispettivo comune;
- b) il/la richiedente deve avere da almeno cinque anni (1.825 giorni) la residenza o, senza interruzioni, il posto di lavoro in provincia di Bolzano;
- c) nessun membro del nucleo familiare può avere la titolarità di diritti reali su abitazioni né aver ceduto un tale diritto negli ultimi cinque anni, secondo quanto stabilito dall'articolo 6;
- d) il rispetto di quanto previsto dall'articolo 13, comma 1, lettera e), e commi 3 e 4 della legge;
- e) al momento dell'assegnazione dell'abitazione deve essere comprovata la regolarità nei pagamenti dei canoni di locazione ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della legge, salvi i casi di morosità incolpevole ai sensi dell'articolo 2 del decreto 30 marzo

2016 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

- f) devono sussistere i requisiti specifici previsti per la rispettiva graduatoria e categoria del concreto modello abitativo;
- g) il VSEM stabilito per l'inserimento in graduatoria, e determinato ai sensi dell'articolo 10, non può essere superato. In particolare, deve essere rispettato quanto previsto:
  - 1) per le abitazioni in locazione a canone sostenibile, dall'articolo 13, comma 3;
  - 2) per le abitazioni in locazione a canone sociale, dagli articoli 28, comma 2, 29, comma 2, 30, comma 3, o 31, comma 2.
- h) i cittadini/le cittadine di Stati non appartenenti all'Unione Europea e gli apolidi devono inoltre soddisfare i requisiti di cui all'articolo 5, comma 7, della [legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13](#), e successive modifiche;
- i) per i/le richiedenti un'abitazione in locazione al a canone sociale il patrimonio abitativo dei genitori e dei figli/delle figlie del/della richiedente o del/della partner non può superare il valore determinato ai sensi dell'articolo 11.

(2) Se in un comune sono previsti programmi abitativi straordinari, la Giunta provinciale, in deroga al comma 1, lettera a), può stabilire che possano richiedere l'assegnazione delle abitazioni anche richiedenti che hanno la residenza o il posto di lavoro in uno dei comuni circostanti.

(3) Per il calcolo della durata minima della residenza in provincia di cui al comma 1, lettera b), è considerata la residenza storica.

(4) Se al momento della presentazione della domanda sussiste una posizione debitoria nei confronti dell'ente locatore, la domanda può comunque essere ammessa alla graduatoria, ma l'assegnazione potrà essere effettuata solo se nel frattempo è stata saldata la posizione debitoria.

(5) L'attività lavorativa almeno triennale prevista dall'articolo 5, comma 7, della [legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13](#), e successive modifiche, non è richiesta per le persone dichiarate inabili al lavoro. L'inabilità al lavoro deve risultare da apposita dichiarazione dell'INPS o essere attestata dalle commissioni mediche di cui all'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modifiche. Le persone per le quali la suddetta commissione medica abbia attestato una potenziale abilità al lavoro e che sono iscritte nelle liste di collocamento mirato ai sensi della legge 12 marzo 1999, n. 68, e successive modifiche, o che svolgono un'attività lavorativa ai sensi dell'articolo 16, comma 1, lettere a) e b), della [legge provinciale 14 luglio 2015, n. 7](#), e successive modifiche o che frequentano un servizio di cui all'articolo 18, comma 1, lettera b) della suddetta legge provinciale sono altresì esonerate dal requisito dell'attività lavorativa di almeno tre anni negli ultimi cinque anni.

(6) In caso di assegnazione di un'abitazione in locazione i cittadini/le cittadine italiani/italiane e dell'Unione europea devono produrre una valida dichiarazione di appartenenza o di aggregazione a uno dei tre gruppi linguistici ai sensi dell'articolo 20/ter del [decreto del Presidente della Repubblica 26 luglio 1976, n. 752](#), e successive modifiche.

## Art. 5 (Riserva per emigrati all'estero)

---

(1) In deroga all'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), una persona emigrata all'estero e iscritta all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.), già residente prima dell'emigrazione per almeno cinque anni (1.825 giorni) in provincia di Bolzano e che si obbliga a ristabilire la residenza in provincia di Bolzano, può presentare la domanda per il comune nel quale aveva l'ultima residenza o per il comune nel quale è dimostrato che può esercitare la sua professione o il suo lavoro.

(2) Per gli effetti di questo regolamento di esecuzione le persone di cui al comma 1 sono parificate alle persone residenti in provincia di Bolzano.

(3) Il periodo di lavoro prestato all'estero si considera prestato in provincia.

## Art. 6 (Patrimonio abitativo del nucleo familiare)

---

(1) Per gli effetti del presente regolamento sono considerate patrimonio abitativo del nucleo familiare tutte le abitazioni delle quali uno/una componente o più componenti del nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione o abbiano ceduto tale diritto negli ultimi cinque anni. Vengono considerate anche le abitazioni di proprietà di società di persone o di società a responsabilità limitata delle quali facciano parte uno/una componente o più componenti del nucleo familiare. Non vengono considerate le abitazioni dichiarate inabitabili.

(2) Vengono considerate patrimonio abitativo del nucleo familiare anche le abitazioni sulle quali un/una componente del nucleo familiare ha su base legale o contrattuale un diritto di cui al comma 1, anche se non è stato trascritto presso l'Ufficio del libro fondiario e l'Ufficio del catasto, e non si è rinunciato a tale diritto in forma scritta con data certa. Se su un'abitazione di proprietà di un/una componente del nucleo familiare grava un diritto di abitazione non esercitato, l'abitazione viene considerata a disposizione del nucleo familiare.

(3) La domanda per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale viene esclusa quando uno/una componente o più componenti del nucleo familiare sono o erano a quota intera, anche in somma, titolari di diritti reali su un'abitazione abitabile e adeguata. La domanda viene altresì esclusa se sussiste un diritto incondizionato di comproprietà su più abitazioni e la superficie utile abitabile delle abitazioni in somma corrisponde almeno a quella di un'abitazione adeguata, salvo sia in atto una divisione ereditaria giudiziale. Per il calcolo della superficie utile abitabile viene considerata la quota di proprietà.

(4) I/Le richiedenti un'abitazione in locazione a canone sostenibile non possono essere ammessi/ammesse alla graduatoria se il diritto di cui ai commi 1 e 2 si riferisce ad un'abitazione di proprietà adeguata, che sia situata all'interno della provincia di Bolzano o distanti meno di 40 chilometri dal confine provinciale.

(5) L'abitazione di proprietà non adeguata situata in provincia di Bolzano deve essere offerta in locazione all'IPES, che decide discrezionalmente se accettare o meno l'offerta.

(6) L'abitazione in locazione assegnata dev'essere liberata immediatamente non appena, a seguito della variazione del numero dei componenti del nucleo familiare, l'abitazione di proprietà diventi adeguata o se viene acquisito il pieno diritto sull'abitazione.

## Art. 7 (Deroghe in caso di separazione e divorzio)

---

(1) Per gli effetti del presente regolamento di esecuzione due persone sono considerate separate:

- a) in caso di separazione giudiziale, dal momento in cui il tribunale ha disposto con ordinanza i provvedimenti temporanei e urgenti nell'interesse della prole e dei coniugi;
- b) in caso di separazione consensuale, da quando il tribunale ha emesso il decreto di omologa della separazione, oppure dalla data certificata dell'accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita da un avvocato, ovvero dalla data dell'atto contenente l'accordo di separazione concluso davanti all'ufficiale dello stato civile;
- c) in caso di scioglimento dell'unione civile, da quando il tribunale ha emesso il decreto di omologa dello scioglimento dell'unione civile oppure dalla data certificata dell'accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita da un avvocato/un'avvocata, ovvero dalla data dell'atto contenente l'accordo di separazione concluso davanti all'ufficiale dello stato civile;
- d) in caso di domanda di nullità del matrimonio o dell'unione civile, quando il tribunale ha ordinato la separazione temporanea.

(2) Alle persone che a seguito di separazione trasferiscono al/alla partner la proprietà, la comproprietà, il diritto a vita di usufrutto o di abitazione sull'abitazione non si applica quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera c).

(3) Alle persone che a seguito di separazione o altro provvedimento giudiziario nell'ambito del diritto di famiglia, non dovuto all'uso di violenza domestica, perdono la disponibilità dell'abitazione non si applica quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera c).

## Art. 8 (Deroghe in caso di esecuzione immobiliare ed espropriazione)

---

(1) Alle persone che a seguito di esecuzione immobiliare perdono la proprietà dell'abitazione non si applica quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera c).

(2) Se l'abitazione viene espropriata per causa di pubblica utilità o viene ceduta bonariamente all'ente espropriante nei casi in cui è prevista dalla legge l'espropriazione per causa di pubblica utilità, non si applica quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera c).

## Art. 9 (Deroghe per assegnatari/assegnatarie)

---

(1) Decorsi almeno cinque anni dall'inizio del rapporto di locazione, gli assegnatari/le assegnatarie possono presentare una nuova domanda nei seguenti casi:

- a) la domanda viene presentata per il comune del posto di lavoro, purché questo sia diverso dal comune di residenza e sussistano i presupposti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a);
- b) l'abitazione assegnata non è adeguata;
- c) l'abitazione assegnata dispone solo di una camera da letto e il nucleo familiare è composto da almeno un genitore con figlio/figlia convivente.

(2) Se l'abitazione assegnata è sovraffollata, una nuova domanda potrà essere presentata anche prima della scadenza dei cinque anni

di cui al comma 1.

(3) Alle persone che a seguito di separazione o altro provvedimento giudiziario nell'ambito del diritto di famiglia, non dovuto all'uso di violenza domestica, devono lasciare un'abitazione pubblica, non si applica la causa di esclusione per cui non possono essere già assegnatarie di un'abitazione pubblica adeguata ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge.

## Art. 10 (VSEM ai fini dell'assegnazione)

---

(1) In attuazione dell'articolo 4, comma 3, del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), gli interventi dell'edilizia residenziale pubblica e sociale sono considerati prestazioni di primo livello.

(2) In deroga a quanto previsto dell'articolo 12 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche, per l'individuazione del VSEM ai fini dell'assegnazione viene considerata la DURP dei seguenti componenti del nucleo familiare di cui all'Art. 3:

- a) del/della richiedente;
- b) del/della partner, purché residente sul territorio nazionale;
- c) dei figli e delle figlie minorenni di uno/una dei/delle componenti di cui alle lettere a) e b), purché conviventi con uno dei componenti stessi;
- d) dei figli e delle figlie maggiorenni di uno/una dei/delle componenti di cui alle lettere a) e b) di età inferiore a 25 anni, purché con esso/essa conviventi ed a suo carico, non sposati o con prole;
- e) dei figli e delle figlie di uno/una dei/delle componenti di cui alle lettere a) e b), purché conviventi con uno/una dei/delle componenti stessi, con invalidità civile o del lavoro di almeno 74 per cento, con cecità civile o sordità, con invalidità di guerra dalla prima alla quarta categoria o in situazione di handicap ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, purché non sposati o con prole;
- f) dei/delle minori in affidamento giudiziale a tempo pieno presso uno dei componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 3;
- g) dei genitori di uno/una dei/delle componenti di cui alle lettere a) e b), conviventi con uno/una dei componenti stessi da almeno due anni, se a condizione che il/la richiedente si impegni ad accoglierli nell'abitazione assegnata;
- h) fratelli e sorelle di uno/una dei/delle componenti di cui alle lettere a) e b), conviventi da almeno due anni con uno/una dei componenti stessi, con invalidità civile o del lavoro di almeno 74 per cento, con cecità civile o sordità, con invalidità di guerra dalla prima alla quarta categoria o in situazione di handicap ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, a condizione che il/la richiedente si impegni ad accoglierli nell'abitazione assegnata.

(3) Ai fini della determinazione del VSEM si considera la situazione economica media, di seguito denominata "SEM", dei componenti del nucleo familiare di cui al comma 2 nei due anni antecedenti l'anno di presentazione della domanda, se questa è presentata dopo il 30 giugno, oppure la situazione economica media nel penultimo e terzultimo anno antecedenti l'anno di presentazione della domanda, se questa è presentata entro il 30 giugno. Il VSEM è calcolato ai sensi dei commi seguenti.

(4) La SEM è calcolata con la seguente formula:

$$R1 + R2$$

$$SEM = \frac{\quad}{2} + P2$$

$$2$$

dove:

- a) per R1 s'intende la somma dei redditi annuali di ciascun componente del nucleo familiare di cui al comma 2 risultanti dalla DURP relativa al primo anno di reddito considerato. Ai fini del calcolo di R1 si applica anche quanto previsto dai commi 5 e 6. In caso di risultato negativo R1 è uguale a zero;
- b) per R2 s'intende la somma dei redditi annuali di ciascun componente del nucleo familiare di cui al comma 2 risultanti dalla DURP relativa al secondo anno di reddito considerato. Ai fini del calcolo di R2 si applica anche quanto previsto dai commi 5 e 6. In caso di risultato negativo R2 è uguale a zero;
- c) per P2 si intende il patrimonio del nucleo familiare di cui al comma 2, individuato ai sensi dei commi 7 e 8.

(5) Se il genitore affidatario ovvero, in caso di affidamento condiviso, il genitore a cui i/le minori sono stati affidati in via preliminare dichiara di non ricevere alcun importo a titolo di alimenti dall'altro genitore, pur essendovi quest'ultimo obbligato in forza di un titolo esecutivo, nel reddito non viene considerato alcun importo a titolo di alimenti, a condizione che l'interessato/l'interessata dimostri di essersi inutilmente attivato/attivata per ottenere quanto spettante. Se ciò non può essere dimostrato, si deve conteggiare quale entrata reddituale l'importo stabilito nel provvedimento dell'autorità giudiziaria a favore di ciascun figlio/ciascuna figlia.

(6) Se l'altro genitore non ha riconosciuto il figlio/la figlia o in mancanza di accordo con l'altro genitore sugli alimenti, viene considerato un importo mensile aggiuntivo di 250,00 euro a figlio/figlia fino al compimento del diciottesimo anno d'età. La suddetta disposizione non si applica in situazioni particolari e gravi, da comprovare adeguatamente.

(7) Si considera il patrimonio del nucleo familiare risultante dall'ultima DURP considerata.

(8) Il patrimonio del nucleo familiare è costituito da:

- a) il patrimonio immobiliare risultante dalla DURP di ciascun componente del nucleo familiare di cui al comma 2. Si tiene conto anche degli immobili di cui all'articolo 23, commi 1, 2 e 3, del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche. Il patrimonio immobiliare individuale così determinato è valutato nella misura del 20 per cento,
- b) il patrimonio mobiliare risultante dalla DURP dei componenti del nucleo familiare di cui al comma 2. I primi 20.000,00 euro di patrimonio mobiliare individuale sono esenti. Il patrimonio mobiliare individuale così determinato è valutato nella misura del 20 per cento.

(9) Il VSEM si calcola dividendo la SEM per il fabbisogno annuale del nucleo familiare di cui all'articolo 7 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#). Il risultato è arrotondato ai sensi delle disposizioni dell'articolo 18 della legge.

(10) Se il reddito netto delle DURP prese in considerazione, senza applicare correttivi ai sensi degli articoli 14, 15 e 16 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche, risulta inferiore al fabbisogno annuale del nucleo familiare come stabilito ai sensi dell'articolo 7 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), il/la richiedente deve dimostrare di essere in grado di sostenere gli obblighi finanziari derivanti dal rapporto di locazione. Qualora non possa dimostrarlo, la domanda non potrà essere ammessa alla graduatoria.

## Art. 11 (Patrimonio abitativo di genitori e figli/figlie)

---

(1) Le domande sono escluse dalla graduatoria per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale qualora le seguenti persone, anche se non conviventi con il/la richiedente e il/la partner, siano proprietarie, sul territorio provinciale, di una superficie utile abitabile il cui valore sia superiore all'importo determinato in base al presente articolo:

- a) i genitori del/della richiedente;
- b) i genitori del/della partner;
- c) i figli e le figlie del/della richiedente o del/della partner.

(2) Ai fini del calcolo della superficie utile di cui al comma 1 si considerano anche le abitazioni di proprietà di società di persone o di società a responsabilità limitata delle quali facciano parte le persone di cui al comma 1, lettere a) e b). Non vengono considerate le abitazioni dichiarate inabitabili.

(3) La domanda viene esclusa dalla graduatoria per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale se la superficie utile abitabile delle abitazioni di proprietà sia superiore al seguente risultato: 80 metri quadrati moltiplicato per

- a) il numero dei figli/delle figlie aumentato di un'unità se si tratta di abitazioni di proprietà delle persone di cui al comma 1, lettera a) e b);
- b) il numero dei figli/delle figlie propri/proprie maggiorenni aumentato di due unità se si tratta di abitazioni di proprietà delle persone di cui al comma 1, lettera c).

(4) Se del patrimonio immobiliare delle persone di cui al comma 1 fa parte un maso chiuso, il relativo valore non è considerato. Il numero di persone di cui al comma 3 è ridotto di uno.

(5) Le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione a quei/quelle richiedenti o partner per i quali/le quali, da specifica documentazione dell'autorità giurisdizionale o di pubbliche autorità, risultino circostanze da cui si possa dedurre una causa oggettiva di estraneità, in termini di rapporti affettivi o economici, nei confronti dei rispettivi genitori o figli/figlie.

### Art. 12 (Abitazioni in locazione a canone sociale)

---

(1) Le graduatorie delle domande per abitazioni in locazione a canone sociale sono suddivise per singolo comune e gruppo linguistico nelle seguenti categorie:

- a) categoria "persone con menomazioni fisiche";
- b) categoria "persone anziane";
- c) particolari categorie sociali;
- d) categoria generale.

(2) I/Le richiedenti di Stati non appartenenti all'Unione Europea e gli/le apolidi vengono trattati come gruppo linguistico a parte.

(3) In aggiunta viene stilata una graduatoria sovracomunale di tutti i/le richiedenti ammessi/ammesse che hanno dichiarato nella domanda di essere interessati all'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale nel territorio della comunità comprensoriale di cui fa parte il comune di residenza o il comune del posto di lavoro. Si attinge a questa volta esaurite le graduatorie di un comune in cui ci sono ancora abitazioni in locazione a canone sociale disponibili per l'assegnazione. Anche questa graduatoria viene suddivisa per gruppo linguistico e nelle categorie di cui al comma 1.

### Art. 13 (Abitazioni in locazione a canone sostenibile)

---

(1) La Giunta provinciale determina, in base al fabbisogno e sentiti i rispettivi Comuni, anche con riferimento a specifici progetti, il numero delle abitazioni destinate alla locazione a canone sostenibile nei singoli comuni.

(2) Le domande per le abitazioni destinate alla locazione a canone sostenibile vanno presentate entro il termine e secondo le modalità stabiliti nel relativo bando, approvato dalla Giunta provinciale.

(3) Alla graduatoria vengono ammessi/ammesse i/le richiedenti con un VSEM compreso tra 2,37 e 5,68. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.

(4) Le graduatorie vengono stilate per bando e distinte per gruppo linguistico. Il bando individua i criteri e le modalità per la formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie. Le graduatorie hanno una validità di tre anni.

(5) Se vengono liberate abitazioni queste vengono assegnate a richiedenti ammessi/ammesse al bando ai quali finora non era stato possibile assegnare un'abitazione. Nel bando viene stabilita anche la procedura in caso di esaurimento della graduatoria.

### Art. 14 (Nuovi e innovativi modelli abitativi)

---

(1) I nuovi e innovativi modelli abitativi, realizzati a seguito di deliberazione della Giunta provinciale ai sensi dell'Art. 12 della legge, si basano sulla convivenza volontaria di persone fra loro autonome anche appartenenti a diverse fasce di età. Le parti conduttrici si offrono a vicenda servizi, concordati liberamente tra le parti stesse in base alle proprie capacità. Il progetto è rivolto prevalentemente a:

- a) persone anziane;
- b) giovani famiglie, in cui entrambi i partner hanno fino a 35 anni;
- c) persone con disabilità;
- d) giovani fino a 35 anni;
- e) genitori single;
- f) persone impegnate socialmente;
- g) altri gruppi di persone definiti nel rispettivo bando.

(2) La Giunta provinciale approva il progetto e determina le abitazioni da riservare ai singoli gruppi di persone e la tipologia di locazione applicata.

(3) Le domande per l'ammissione alle abitazioni dei nuovi e innovativi modelli abitativi vanno presentate entro il termine e secondo le modalità stabiliti nel relativo bando, approvato dalla Giunta provinciale.

(4) Il bando individua i requisiti e criteri di preferenza di cui al presente regolamento di esecuzione da applicare.

(5) Le graduatorie vengono stilate per bando e distinte per gruppi di persone e gruppo linguistico. Il bando individua i criteri e le modalità per la formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie. Le graduatorie hanno una validità di tre anni.

(6) Se vengono liberate abitazioni queste vengono assegnate a richiedenti ammessi/ammesse al bando ai quali finora non era stato possibile assegnare un'abitazione. Nel bando viene stabilita anche la procedura in caso di esaurimento della graduatoria.



Delibera 3 ottobre 2023, n. 843 - "Abitare giovane" - Approvazione dei criteri

## CAPO III CRITERI DI PREFERENZA

---

### Art. 15 (Attribuzione dei punteggi)

---

(1) Salvo quanto diversamente previsto dal presente regolamento, ai/alle richiedenti l'assegnazione di un'abitazione in locazione sono attribuiti i punteggi in base agli articoli del presente capo.

(2) Salvo quanto diversamente previsto dal presente regolamento, per l'attribuzione dei punteggi viene valutata la situazione al momento della presentazione della domanda.

### Art. 16 (VSEM)

---

(1) In base al VSEM, come determinato ai sensi dell'Art. 10 (, è attribuito ai/alle richiedenti un'abitazione in locazione a canone sociale il seguente punteggio:

- a) 10 punti per un VSEM da zero a 1,00;
- b) 9 punti per un VSEM da 1,01 fino a 1,15;
- c) 8 punti per un VSEM da 1,16 fino a 1,30;
- d) 7 punti per un VSEM da 1,31 fino a 1,45;
- e) 6 punti per un VSEM da 1,46 fino a 1,60;
- f) 5 punti per un VSEM da 1,61 fino a 1,75;
- g) 4 punti per un VSEM da 1,76 fino a 1,90;
- h) 3 punti per un VSEM da 1,91 fino a 2,05;
- i) 2 punti per un VSEM da 2,06 fino a 2,20;
- j) 1 punto per un VSEM da 2,21 fino a 2,36;
- k) 0 punti per un VSEM da 2,37 fino a 3,24 per la categoria "persone con menomazioni fisiche", categoria "persone anziane" e particolari categorie sociali.

(2) In base al VSEM, come determinato ai sensi dell'articolo 10, è attribuito ai/alle richiedenti un'abitazione in locazione a canone sostenibile il seguente punteggio:

- a) 10 punti per un VSEM da 2,37 a 3,24;
- b) 9 punti per un VSEM da 3,25 fino a 3,65;
- c) 8 punti per un VSEM da 3,66 fino a 4,06;
- d) 7 punti per un VSEM da 4,07 fino a 4,46;
- e) 6 punti per un VSEM da 4,47 fino a 4,77;
- f) 5 punti per un VSEM da 4,78 fino a 5,07;
- g) 4 punti per un VSEM da 5,08 fino a 5,27;

- h) 3 punti per un VSEM da 5,28 fino a 5,48;
- i) 2 punti per un VSEM da 5,49 fino a 5,58;
- j) j) 1 punto per un VSEM da 5,59 fino a 5,68.

(3) La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.

## Art. 17 (Consistenza numerica del nucleo familiare)

---

(1) Per ogni componente del nucleo familiare di cui all'articolo 10, comma 2, vengono attribuiti due punti.

(2) Ai/Alle richiedenti i/le quali, a causa di particolari circostanze familiari, psicologiche, sociali o sanitarie, si trovano in condizioni di emergenza sociale, è attribuito un ulteriore punto per ogni figlio/figlia di età inferiore ai 14 anni.

## Art. 18 (Costituzione di una nuova famiglia)

---

(1) Se la domanda viene presentata entro tre anni dalla data del matrimonio, della costituzione dell'unione civile o della convivenza di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, e successive modifiche, e non sussistono le condizioni di cui all'articolo 7, comma 1, vengono attribuiti cinque punti.

## Art. 19 (Durata della residenza e dell'attività lavorativa)

---

(1) Per i primi cinque anni (1.825 giorni) di durata della residenza o dell'attività lavorativa del/della richiedente in Alto Adige è attribuito un punto, per nove anni (3.285 giorni) sono attribuiti due punti e per dodici anni (4.380 anni) tre punti. Per ogni successivo biennio (730 giorni) è attribuito un punto. Per la durata della residenza o dell'attività lavorativa possono essere attribuiti al massimo undici punti.

(2) Per il calcolo della durata della residenza di cui al comma 1 è considerata la residenza storica.

(3) Per 1095 giorni cumulativi di attività lavorativa svolta dal/dalla richiedente negli ultimi cinque anni vengono assegnati tre punti.

(4) Per 1095 giorni cumulativi di attività lavorativa svolta dal/dalla partner negli ultimi cinque anni vengono assegnati tre punti.

(5) Per le domande della categoria "persone anziane" non vengono attribuiti i punti di cui ai commi 3 e 4.

## Art. 20 (Sfratto giudiziale e revoca dell'alloggio di servizio)

---

(1) Ai/Alla richiedente, nei cui confronti è stato pronunciato il provvedimento giudiziale di rilascio dell'abitazione per scadenza del contratto di locazione, sono attribuiti tre punti, purché:

- a) il/la richiedente o il/la partner sia la parte conduttrice;
- b) il locatario/la locataria non sia parente o affine di 1° o 2° grado di un componente del nucleo familiare;
- c) il/la richiedente dimostri di avere avuto la residenza nella rispettiva abitazione nei tre anni precedenti alla data di presentazione della domanda;
- d) il provvedimento giudiziale di rilascio si riferisca ad un contratto di locazione scaduto di durata non inferiore a tre anni;
- e) il provvedimento giudiziale di rilascio non sia dovuto a inadempienza o per immoralità;
- f) al momento della presentazione della domanda il/la richiedente viva ancora nell'abitazione e sia stata presentata la domanda di convalida di licenza per finita locazione o di convalida di sfratto.

(2) Per contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si fa riferimento alla durata del contratto di locazione di cui all'Art. 2, commi 1 e 5, della citata legge.

(3) In caso di assegnazione è da presentare la relativa ordinanza del giudice.

(4) I punti di cui al comma 1 vengono attribuiti anche al genitore con prole a carico che deve abbandonare l'abitazione coniugale in conseguenza di separazione personale o altro provvedimento giudiziario nell'ambito del diritto di famiglia, non dovuto all'uso di violenza domestica, anche se i figli abitano prevalentemente con l'altro genitore.

(5) I punti di cui al comma 1 vengono attribuiti anche alle persone che a seguito di esecuzione immobiliare perdono la proprietà dell'abitazione.

(6) I punti di cui al comma 1 vengono attribuiti altresì se al/alla richiedente è stato revocato l'alloggio di servizio per pensionamento per raggiunti limiti di età anagrafica o di anni di servizio o per decesso del/della partner avente diritto, purché l'alloggio di servizio sia stato occupato dal/dalla richiedente nei dieci anni precedenti alla data di presentazione della domanda.

## Art. 21 (Inabitabilità)

---

(1) Al/Alla richiedente che occupa un'abitazione dichiarata inabitabile per motivi di sicurezza pubblica ai sensi dell'articolo 130 della [legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13](#), sono attribuiti tre punti.

(2) Il punteggio relativo all'occupazione di un'abitazione dichiarata inabitabile è attribuito solo se il/la richiedente dimostri di avere avuto la residenza nella rispettiva abitazione nei tre anni precedenti alla data di presentazione della domanda.

(3) Vengono altresì attribuiti i punti di cui al comma 1 a richiedenti che in seguito a calamità naturali sono rimasti senza tetto. Anche in questo caso il/la richiedente deve dimostrare di avere avuto la residenza nella rispettiva abitazione nei tre anni precedenti alla data di presentazione della domanda.

## Art. 22 (Abitazioni sovraffollate)

---

(1) Al/Alla richiedente che alla data della presentazione della domanda ha da almeno tre anni la residenza presso un'abitazione sovraffollata è attribuito un punto. Per l'attribuzione del punteggio vanno considerate quali componenti del nucleo familiare le persone di cui all'articolo 10, comma 2, lettere dalla a) alla f).

## Art. 23 (Invalidità)

---

(1) Ai componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 10, comma 2, con invalidità di guerra, del lavoro, di servizio o civile è attribuito, a seconda della diminuzione della capacità lavorativa oppure della categoria della pensione di guerra percepita, il seguente punteggio:

- a) 34 a 49 per cento, ovvero settima e ottava categoria: due punti;
- b) 50 a 74 per cento, ovvero quinta e sesta categoria: tre punti;
- c) 75 a 83 per cento, ovvero terza e quarta categoria: quattro punti;
- d) 84 a 100 per cento, ovvero prima e seconda categoria: cinque punti.

## TITOLO III

### ABITAZIONI IN LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

---

#### CAPO I

#### PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

---

## Art. 24 (Presentazione delle domande)

---

(1) Le domande per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale sono presentate su un modulo predisposto dall'IPES ovvero dal Comune, a cui sono allegati i documenti ivi indicati.

(2) Nel modulo di cui al comma 1 il/la richiedente rende, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 della [legge provinciale 22 ottobre](#)

[1993, n. 17](#), e successive modifiche, una dichiarazione che attesta il possesso dei requisiti per l'assegnazione dell'abitazione e la non sussistenza di cause di esclusione.

(3) Le domande possono essere presentate in qualsiasi momento dell'anno all'IPES o al rispettivo Comune.

(4) Le domande per l'assegnazione di un'abitazione in locazione dell'IPES presentate al Comune devono essere inoltrate da quest'ultimo all'IPES entro 20 giorni dalla presentazione.

(5) Salvo quanto diversamente disposto dal presente titolo, le domande ammesse hanno validità triennale.

## Art. 25 (Presentazione di una nuova domanda)

---

(1) Salvo quanto previsto dai commi successivi, si può presentare una nuova domanda dopo tre anni a partire dal 1° del mese della presentazione dell'ultima domanda ammessa.

(2) I/Le richiedenti ammessi/ammesse alla graduatoria possono presentare in qualunque momento una nuova domanda, che sostituisce la precedente all'atto del suo inserimento in graduatoria, qualora si sia verificata una delle seguenti condizioni:

- a) è aumentato il numero dei componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 10, comma 2;
- b) per uno dei componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 10, comma 2, la percentuale di invalidità è aumentata e l'aumento influisce sul punteggio attribuito in base all'Art. 23;
- c) è stato disposto lo sfratto giudiziario o è stata disposta la revoca dell'alloggio di servizio di cui all'articolo 20;
- d) l'abitazione è stata dichiarata inabitabile per motivi di sicurezza pubblica secondo quanto previsto dall'articolo 21;
- e) sussistono i presupposti per l'inserimento nella graduatoria della categoria "persone con menomazioni fisiche" di cui all'articolo 28 o delle particolari categorie sociali di cui all'articolo 30;
- f) la costituzione di una nuova famiglia di cui all'articolo 18.

(3) Se durante il periodo di validità della domanda diminuisce il numero dei componenti del nucleo familiare di cui all' articolo 10, comma 2, la domanda perde la sua validità e viene cancellata dalla graduatoria. Resta salvo quanto disposto dall'articolo 13, comma 3, della legge e dai commi 4, 5, 6 e 7 del presente articolo. Il/La richiedente può presentare in ogni momento una nuova domanda.

(4) Se la diminuzione del numero dei componenti del nucleo familiare di cui al comma 3 avviene a causa della separazione di genitori con figli minorenni, mantiene il diritto a un'eventuale assegnazione di un'abitazione in locazione fino al successivo aggiornamento delle graduatorie il genitore affidatario dei figli minori inseriti nel suo stesso stato di famiglia.

(5) In caso di decesso di un componente del nucleo familiare di cui all'articolo 10, comma 2, il/la richiedente mantiene il diritto a un'eventuale assegnazione di un'abitazione in locazione fino al successivo aggiornamento delle graduatorie.

(6) In caso di decesso del/della richiedente la domanda e l'inserimento in graduatoria decadono. Se la domanda è stata presentata insieme al/alla partner, questo/questa conserva il diritto a un'eventuale assegnazione di un'abitazione in locazione fino al successivo aggiornamento delle graduatorie, purché fosse convivente con il/la richiedente e risulti inserito/inserita nello stesso stato di famiglia. Il/La partner superstite deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 4, ad esclusione del comma 1, lettera a).

(7) Se l'istruttoria della nuova domanda presentata ai sensi dei commi 1, 2, 4, 5 o 6 non è ancora conclusa prima dell'aggiornamento delle graduatorie, resta valida la domanda precedente.

(8) Se la domanda è stata presentata senza partner e il/la richiedente si è sposato/sposata oppure unito/unita civilmente o convive con persona a lui/lei legata da vincolo affettivo di coppia, la domanda presentata perde la sua validità. Una domanda insieme al/alla partner può essere presentata in ogni momento.

(9) Se il/la richiedente ritira la domanda trascorsi 30 giorni dalla presentazione, la domanda viene archiviata e né lui/lei né altri componenti del nucleo familiare possono presentare una domanda per lo stesso comune e la stessa composizione familiare prima che sia trascorso il termine di cui al comma 1.

(10) Salvo che sia diversamente previsto dalla legge o dal presente regolamento di esecuzione un/una richiedente escluso/esclusa può presentare una nuova domanda in ogni momento, purché sia stato rimosso il motivo dell'esclusione.

(11) Se il/la richiedente presenta una nuova domanda al di fuori dei casi previsti dal presente articolo, la nuova domanda viene

esclusa. La precedente domanda ammessa conserva la sua validità.

## Art. 26 (Comunicazione di variazioni)

---

- (1) Eventuali cambiamenti del numero dei componenti del nucleo familiare vanno tempestivamente comunicati e vengono considerati in fase di assegnazione.
- (2) Il/La richiedente comunica l'eventuale cambio di residenza entro 45 giorni. In caso di cambio di residenza in un comune diverso da quello indicato originariamente nella domanda, la domanda ammessa verrà inserita nella graduatoria del nuovo comune di residenza al successivo aggiornamento delle graduatorie.
- (3) Qualora il/la richiedente o il/la partner raggiunga il requisito di cui all'Art. 4, comma 1, lettera a) per l'inserimento della domanda nella graduatoria del comune del posto di lavoro, il/la richiedente ne dà comunicazione e, al successivo aggiornamento delle graduatorie, la domanda ammessa verrà inserita anche nella graduatoria del comune del posto di lavoro.
- (4) Se il/la richiedente fa richiesta che la domanda ammessa venga inserita anche nella graduatoria sovracomunale di cui all'articolo 12, comma 3, l'inserimento verrà effettuato al successivo aggiornamento delle graduatorie.
- (5) Se il/la richiedente acquisisce la cittadinanza italiana, la domanda ammessa verrà inserita nella rispettiva graduatoria al successivo aggiornamento delle graduatorie.
- (6) Qualora il/la richiedente raggiunga l'età stabilita per la categoria "persone anziane" e sia in possesso degli altri requisiti previsti, la domanda ammessa viene inserita d'ufficio nella relativa categoria al successivo aggiornamento delle graduatorie.

## CAPO II

### VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

---

## Art. 27 (Valutazione delle domande)

---

- (1) Ai fini dell'ammissione in graduatoria, le domande per l'assegnazione di un'abitazione a canone sociale vengono verificate in ordine ai requisiti di cui al titolo II, capo I, e di cui al presente capo nonché ai criteri di preferenza di cui al titolo II, capo III. Il termine per la conclusione del procedimento è di 120 giorni dalla presentazione della domanda; entro 90 giorni dalla presentazione della domanda vengono comunicati ai/alle richiedenti il punteggio raggiunto o i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Se la domanda per l'assegnazione di un'abitazione in locazione dell'IPES è stata presentata al Comune, il suddetto termine di 90 giorni decorre dalla data in cui la domanda è pervenuta all'IPES. Alle domande di assegnazione non si applica il silenzio assenso.
- (2) Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 il/la richiedente può presentare osservazioni in merito al punteggio ottenuto o ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Non possono essere fatti valere eventuali nuovi criteri di preferenza.
- (3) In fase di aggiornamento delle graduatorie vengono verificate tutte le osservazioni pervenute almeno 15 giorni prima delle date indicate dall'Art. 32, comma 1.

## Art. 28 (Categoria "persone con menomazioni fisiche")

---

- (1) Nella categoria "persone con menomazioni fisiche" sono inseriti i/le richiedenti il cui nucleo familiare comprenda una persona con menomazioni fisiche permanenti, accertate da documentazione medica specialistica, che necessita di una carrozzina o di altri ausili per la mobilità nonché di un'abitazione adattata alle sue esigenze.
- (2) Per l'inserimento in graduatoria non può essere superato il VSEM di 3,24. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.
- (3) In mancanza di abitazioni adattate nel comune per il quale è stata presentata la domanda, l'assegnazione può avvenire anche in deroga all'articolo 4, comma 1, lettera a), purché continui ad essere garantita l'assistenza sociale e medica.

(4) Sono effettuati i necessari lavori di adattamento dell'abitazione e, se del caso, dell'edificio.

## Art. 29 (Categoria "persone anziane")

---

(1) Nella categoria "persone anziane" vengono inseriti i/le richiedenti che hanno compiuto 65 anni e il cui nucleo familiare è composto esclusivamente dal/dalla richiedente e dal/dalla partner oppure solamente da persone che hanno compiuto 65 anni.

(2) Per l'inserimento in graduatoria non può essere superato il VSEM di 3,24. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.

(3) In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera h), le persone anziane, se pensionate, devono aver svolto l'attività lavorativa triennale prevista dall'articolo 5, comma 7, della [legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13](#), e successive modifiche, nei cinque anni precedenti al pensionamento.

## Art. 30 (Particolari categorie sociali)

---

(1) Ai sensi del presente regolamento di esecuzione sono considerate persone appartenenti a particolari categorie sociali:

- a) le persone con disabilità di cui alla [legge provinciale 14 luglio 2015, n. 7](#), e successive modifiche, che vengono assistite dai servizi sociali in forma socio-pedagogica;
- b) persone affette da forme di dipendenza ai sensi della [legge provinciale 18 maggio 2006, n. 3](#), e successive modifiche, che vengono assistite dai rispettivi servizi e che, una volta riabilite, ai fini di una duratura integrazione sociale necessitano di un'abitazione;
- c) gli ex detenuti che hanno svolto con successo un progetto di recupero/reinserimento;
- d) le donne che si trovano o si sono trovate esposte ad ogni forma di violenza e che vengono assistite dal servizio "Casa delle donne";
- e) i giovani adulti (Care Leaver), che stanno per terminare o hanno terminato un progetto di accoglienza presso un servizio residenziale per minori o presso una famiglia affidataria.

(2) Nella domanda il/la richiedente deve dichiarare di rientrare in almeno una delle categorie di persone di cui al comma 1. Qualora si tratti di richiedenti rientranti tra le categorie di cui al comma 1, lettere a), b) e c), alla domanda deve essere allegata una dichiarazione dei servizi sociali. Per i/le richiedenti di cui alla lettera d) alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del servizio "Casa delle donne", dalla quale risulti che il/la richiedente è assistito/a da tale servizio.

(3) Per l'inserimento in graduatoria non può essere superato il VSEM di 3,24. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.

(4) L'inserimento nella graduatoria di un comune può avvenire, su richiesta motivata del servizio di assistenza interessato, anche in deroga all'Art. 4, comma 1, lettera a). Se si tratta di una persona che necessita di assistenza sociale e medica, l'abitazione assegnata deve essere possibilmente nelle vicinanze dei relativi servizi.

(5) In caso di assegnazione può essere chiesto un parere dei servizi competenti, dal quale risulti lo svolgimento del progetto e che il/la richiedente è in grado di abitare da solo/sola. L'assegnazione potrà eventualmente essere effettuata non appena verrà emesso parere favorevole.

## Art. 31 (Categoria generale)

---

(1) Nella categoria generale vengono inseriti/inserite i/le richiedenti che non sono in possesso dei requisiti specifici delle altre categorie.

(2) Per l'inserimento in graduatoria non può essere superato il VSEM di 2,36. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSEM.

## Art. 32 (Formazione delle graduatorie)

---

(1) La Commissione inquilinato approva l'aggiornamento delle graduatorie ogni sei mesi. Le graduatorie sono pubblicate nell'albo pretorio digitale dell'IPES e del Comune in data 1° giugno e 1° dicembre.

(2) Le graduatorie hanno validità dalla data della loro pubblicazione e da quel momento sostituiscono le precedenti.

(3) Salvo diverse disposizioni, le domande ammesse sono inserite nelle graduatorie in ordine di punteggio decrescente. A parità di punteggio ha precedenza il/la richiedente con il VSEM più basso.

(4) La Commissione inquilinato può stabilire un aggiornamento anticipato delle graduatorie:

- a) se sono esaurite le graduatorie di un comune, ma ci sono ancora abitazioni disponibili per l'assegnazione per le quali sono state presentate domande oppure
- b) per altri motivi oggettivi.

## CAPO III ASSEGNAZIONE

---

### Art. 33 (Assegnazione)

---

(1) Il/La Presidente dell'IPES assegna le abitazioni rese disponibili per l'assegnazione durante il periodo di validità della graduatoria.

(2) Sono disponibili per l'assegnazione le abitazioni per le quali è stato ultimato almeno il rustico dell'edificio. In caso di abitazioni di vecchia costruzione per le quali devono essere effettuati interventi di recupero ai sensi dell'articolo 62, comma 1, lettere b), c) e d) della [legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9](#), tali abitazioni sono disponibili per l'assegnazione ad avvenuto inizio dei lavori di recupero.

(3) Nell'assegnare le abitazioni si tiene conto del numero dei vani di ciascuna abitazione, della consistenza numerica del nucleo familiare nonché delle superfici indicate dalle disposizioni dell'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), della legge. La superficie utile abitabile di cui alle suddette lettere d) e f) può essere aumentata di 15 metri quadrati per ogni componente del nucleo familiare con menomazioni fisiche permanenti di cui all'Art. 28, comma 1.

(4) Al fine di favorire l'integrazione sociale e linguistica di cittadini e cittadine di Stati non appartenenti all'Unione europea e degli apolidi, le assegnazioni delle abitazioni si effettuano in modo tale che in un edificio la percentuale di questa categoria di persone non sia, di norma, superiore al 10 per cento. Se un edificio consiste in meno di dieci abitazioni può essere comunque assegnata un'abitazione.

(5) I requisiti specifici previsti dalla rispettiva graduatoria e categoria nonché i requisiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettere dalla a) alla f), devono essere posseduti fino al momento dell'assegnazione dell'abitazione.

(6) L'abitazione non può essere assegnata in caso di diminuzione sopravvenuta del numero dei componenti del nucleo familiare, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 25 e 26.

(7) Se, in caso di assegnazione di un'abitazione in locazione, il/la richiedente non può produrre la valida dichiarazione di cui all'articolo 4, comma 6, l'assegnazione è sospesa. L'assegnazione potrà eventualmente essere effettuata una volta che la dichiarazione di appartenenza o di aggregazione esplicherà i suoi effetti, purché siano disponibili abitazioni adeguate all'assegnazione e non sia stato superato il periodo di validità della domanda.

(8) Contestualmente all'offerta dell'abitazione viene assegnato al/alla richiedente un termine massimo di 30 giorni entro il quale questi deve dichiarare, a pena di decadenza dall'assegnazione, di accettare l'abitazione offerta.

(9) Chi non accetta l'abitazione offerta in locazione viene cancellato dalla graduatoria e potrà presentare una nuova domanda di assegnazione per la stessa graduatoria solo decorsi tre anni.

(10) L'esclusione di cui al comma 9 non avviene, se l'abitazione offerta:

- a) per motivi di salute non è accessibile o non è adattabile alle esigenze di una persona con menomazioni fisiche;
- b) non è adeguata o è sottoutilizzata;
- c) dispone di una sola camera da letto ed il nucleo familiare è composto da almeno un genitore con figli/figlie conviventi;
- d) si trova in un luogo che non è adeguatamente servito da linee di trasporto pubblico e che, in caso di famiglie con figli/figlie

della relativa età, non dispone di una scuola per l'infanzia e di una scuola elementare. Nella valutazione viene considerata l'attuale residenza.

(11) Se una domanda è ammessa a più graduatorie, l'accettazione di un'abitazione offerta comporta la cancellazione da tutte le graduatorie.

(12) La mancata firma del contratto entro il termine stabilito per motivi imputabili all'assegnatario/all'assegnataria equivale alla non accettazione e comporta la perdita di efficacia della dichiarazione di accettazione con l'applicazione di quanto previsto dal comma 9. In questo caso non trova applicazione il comma 10.

(13) Se l'assegnatario/assegnataria restituisce l'abitazione assegnata, una nuova domanda potrà essere presentata solo decorso il termine previsto dal comma 9, fatte salve le eccezioni previste al comma 10.

## Art. 34 (Precedenza nell'assegnazione)

---

(1) Il/La Presidente dell'IPES può, sentita la Commissione inquilinato, assegnare un'abitazione in locazione a canone sociale con precedenza ai/alle richiedenti:

- a) cui sia stato negato il rinnovo del contratto di locazione per i motivi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e nei cui confronti è stata avviata la procedura per il rilascio dell'abitazione;
- b) della categoria "persone anziane" nei cui confronti sia stato emesso un provvedimento di rilascio dell'abitazione per finita locazione;
- c) che occupano un'abitazione in locazione dichiarata inabitabile per motivi di sicurezza pubblica;
- d) che in seguito a calamità naturali sono rimaste senza tetto;
- e) la cui abitazione di proprietà sia oggetto di esecuzione immobiliare;
- f) appartenenti alle particolari categorie sociali che sono utenti di un centro di training abitativo o di una comunità alloggio dei servizi sociali il cui progetto si è svolto con esito positivo e che necessitano di un'abitazione autonoma per la prosecuzione del progetto.

(2) Il/La richiedente dichiara la sussistenza di uno dei requisiti previsti dal comma 1 con apposita dichiarazione aggiuntiva, da presentarsi insieme alla domanda o successivamente durante il periodo di validità della stessa. Se sussiste il suddetto requisito la domanda viene valutata con precedenza entro 45 giorni dalla presentazione.

(3) Può essere effettuata un'assegnazione con precedenza se il/la richiedente raggiunge un punteggio minimo di 20 punti. Per i/le richiedenti della categoria "persone anziane" e delle particolari categorie sociali il punteggio minimo richiesto è di 18 punti.

(4) L'assegnazione dell'abitazione avviene, previa disponibilità, nella zona di competenza della Comunità comprensoriale del comune di residenza o del posto di lavoro ed è in ogni caso definitiva.

## Art. 35 (Assegnazione delle abitazioni non assegnate in base alle graduatorie del comune)

---

(1) Le abitazioni non assegnate in base agli articoli 33 e 34 per carenza di domande possono essere assegnate nel seguente ordine:

- a) a richiedenti, per i quali l'abitazione disponibile per l'assegnazione è sottoutilizzata. L'abitazione è assegnata al/alla richiedente con il minore valore di sottoutilizzazione. In caso di assegnazione di un'abitazione sottoutilizzata non viene applicata la maggiorazione del canone per sottoutilizzazione di cui al secondo regolamento di esecuzione e il cambio con un'abitazione adeguata può essere offerto al più presto dopo cinque anni;
- b) a richiedenti della graduatoria sovracomunale come previsto di cui all'Art. 12, comma 3;
- c) a richiedenti esclusi nel rispettivo comune che sono in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sostenibile. L'assegnazione e il rapporto di locazione seguono la disciplina prevista per le abitazioni in locazione a canone sostenibile;
- d) a richiedenti ammessi anche in deroga al disposto dell'articolo 33, comma 4;
- e) a richiedenti della graduatoria dei rifugiati ai sensi dell'articolo 36;
- f) a richiedenti ammessi anche in deroga al requisito della residenza o del posto di lavoro nel comune ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a).

(2) Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo trova applicazione quanto previsto dall'articolo 33.

## CAPO IV DISPOSIZIONI PARTICOLARI

---

### Art. 36 (Rifugiati)

---

(1) I/Le richiedenti, ai/alle quali la Commissione territoriale per il riconoscimento della protezione internazionale ha riconosciuto uno status di protezione (rifugiato riconosciuto o beneficiario di protezione sussidiaria) ai sensi delle disposizioni vigenti, devono, per l'inserimento nella graduatoria di cui al comma 3, aver svolto l'intera procedura per il riconoscimento della protezione internazionale in provincia di Bolzano, aver soggiornato regolarmente in provincia, senza interruzioni, durante l'intera durata della procedura e fino alla data di assegnazione e, al momento della presentazione della domanda, non essere ancora in possesso dei requisiti ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera b). Possono essere ammessi:

- a) persone rientranti nelle categorie di cui agli articoli 29 e 30;)
- b) nuclei familiari con figli/figlie minori;
- c) richiedenti con un'invalidità di almeno il 74 per cento.

(2) Per l'inserimento nella graduatoria di cui al comma 3 devono sussistere i requisiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettere da c) a f). Non può inoltre essere superato il valore della situazione economica (VSE) di 3,24. La Giunta provinciale, per particolari e motivate ragioni, può apportare i necessari adeguamenti al VSE. Il VSE viene determinato in base alle disposizioni dell'articolo 10 senza applicare i commi 3 e 4.

(3) L'inserimento dei/delle richiedenti ammessi/ammesse avviene in una distinta e unica graduatoria per tutto il territorio provinciale in ordine cronologico in base alla data di presentazione della domanda. Le domande non hanno alcuna scadenza temporale.

(4) Fatta salva la posizione in graduatoria delle persone anziane e delle persone inabili al lavoro ai sensi dell'articolo 4, comma 5, hanno precedenza nell'assegnazione i/le richiedenti che svolgono un'attività lavorativa; a questi/queste viene assegnata preferibilmente un'abitazione nelle vicinanze del posto di lavoro.

(5) In caso di assegnazione di un'abitazione in locazione il/la richiedente deve produrre una valida dichiarazione di appartenenza o di aggregazione a uno dei tre gruppi linguistici ai sensi dell'articolo 20/ter del [decreto del Presidente della Repubblica 26 luglio 1976, n. 752](#), e successive modifiche.

(6) Ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della legge, per l'accoglimento di persone che hanno presentato domanda di protezione internazionale e sono in attesa della relativa decisione da parte delle autorità competenti, l'IPES può locare ai Comuni e alle Comunità comprensoriali le abitazioni libere da almeno 12 mesi che non possono essere assegnate a richiedenti inseriti/inserite nelle graduatorie.

## TITOLO IV ABITAZIONI IN LOCAZIONE A CANONE PROVINCIALE

---

### CAPO I SISTEMAZIONE TEMPORANEA

---

#### Art. 37 (Abitazioni destinate alla sistemazione temporanea in caso di effettuazione di interventi di recupero)

---

(1) Alla sistemazione temporanea di famiglie per la durata di interventi di recupero della loro abitazione di proprietà o in locazione possono essere destinate abitazioni di vecchia costruzione di enti pubblici. Il canone di locazione corrisponde in ogni caso al canone provinciale.

(2) La sistemazione temporanea può avvenire se la persona richiedente ha da almeno cinque anni la residenza o, senza interruzioni, l'attività lavorativa in Provincia di Bolzano e viene rispettato quanto previsto dall'Art. 13, commi 1, lettera e), 3 e 4 della legge.

(3) La durata del rapporto di locazione è di 18 mesi e può essere prorogata per un eguale periodo in caso di permanenza dei

presupposti ai sensi del comma 1. Scaduto il termine, la mancata riconsegna dell'abitazione equivale ad un'occupazione senza titolo, con applicazione delle relative conseguenze legali.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

---

### CAPO I NORME TRANSITORIE, ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

---

#### Art. 38 (Norme transitorie)

---

(1) I criteri di preferenza contenuti nel [decreto del Presidente della Giunta provinciale 15 settembre 1999, n. 51](#), trovano applicazione fino all'entrata in vigore del presente regolamento. Per far valere i criteri di preferenza previsti in questo regolamento di esecuzione un/una richiedente ammesso/ammissa può presentare una nuova domanda anche prima che sia decorso il termine di cui all'articolo 25, comma 1.

#### Art. 39 (Abrogazione)

---

(1) Il [decreto del Presidente della Giunta provinciale 15 settembre 1999, n. 51](#), e successive modifiche, è abrogato.

#### Art. 40 (Entrata in vigore)

---

(1) Il presente decreto entra in vigore il 1° settembre 2023.

Il presente decreto sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.