REGIONE TRENTINO-ALTO ADIGE (PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO)

LEGGE PROVINCIALE 21 luglio 2022, n. 5

«Edilizia residenziale pubblica e sociale» e modifiche della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, «Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata».

(GU n.7 del 24-2-2024)

Capo I
Ambito di applicazione, principi e disposizioni generali

(Pubblicata nel Numero straordinario n. 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige n. 29/Sez. Gen. del 21 luglio 2022)

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

Promulga

la seguente legge:

Art. 1

Oggetto e ambito di applicazione

1. La presente legge disciplina l'edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di soddisfare la copertura del fabbisogno abitativo primario nella Provincia autonoma di Bolzano.
2. La presente legge disciplina in particolare:
   a) l'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano, di seguito denominato anche «IPES»;
   b) i requisiti per l'assegnazione, l'annullamento e la revoca dell'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e di abitazioni in locazione a canone sostenibile nonche' i rapporti di locazione;
   c) l'ammissione e la permanenza di determinati gruppi di persone nelle case albergo dell'IPES o nelle case albergo convenzionate;
   d) i controlli e le sanzioni in riferimento a quanto previsto alle lettere b) e c).
3. L'edilizia residenziale pubblica comprende le abitazioni e gli immobili dell'IPES, della provincia, dei comuni e di altri enti pubblici - esclusi gli enti pubblici economici - realizzati totalmente o parzialmente con fondi pubblici. Queste abitazioni e questi immobili vengono locati a canoni di locazione diversificati, di norma inferiori a quelli di mercato, per consentire o agevolare l'accesso a soluzioni abitative idonee e a un canone sostenibile a singole persone e nuclei familiari in possesso di determinati requisiti.
4. L'edilizia residenziale sociale, come parte dell'edilizia residenziale pubblica, ha lo scopo di soddisfare il fabbisogno

abitativo di singole persone e nuclei familiari in situazione di disagio economico, sociale o abitativo.

5. Le disposizioni di cui al capo III si applicano anche alle abitazioni della provincia, dei comuni e di altri enti pubblici, esclusi gli enti pubblici economici, realizzate totalmente o parzialmente con fondi statali o provinciali. I relativi provvedimenti sono adottati dalla/dal legale rappresentante dell'ente interessato. La Giunta provinciale individua le abitazioni e le case albergo che non sono soggette a tali disposizioni.

Art. 2

Finalita' della legge

1. La presente legge persegue le seguenti finalita':

a) soddisfare i bisogni abitativi primari e risolvere l'emergenza abitativa delle famiglie, di particolari categorie sociali e di determinati gruppi di persone in condizioni svantaggiate;

b) migliorare la qualita' di vita della popolazione, mettendo a disposizione abitazioni in locazione a canone sostenibile;

c) garantire alle persone anziane e alle persone con disabilita' soluzioni per abitare in modo autonomo e indipendente in alloggi privi di barriere architettoniche e adeguati all'eta';

d) assegnare alle persone aventi diritto abitazioni in locazione a canone sociale e abitazioni in locazione a canone sostenibile, costruite, acquistate, recuperate o prese in locazione o assunte in gestione dalla provincia, dai comuni, da altri enti pubblici o dall'IPES;

e) consentire, alle persone e alle famiglie giovani, di accedere ad alloggi a prezzi sostenibili;

f) realizzare e gestire case albergo per determinati gruppi di persone;

g) migliorare la qualita' degli edifici ad uso residenziale in base a principi di sostenibilita' in generale e in particolare economica, di risparmio energetico, di edilizia ecologica, di tutela dei beni culturali, del paesaggio, del paesaggio urbano, di densificazione, di contenimento del consumo di suolo e di qualita' degli spazi pubblici;

h) favorire modelli abitativi nuovi e innovativi come il cohousing e le case multigenerazionali e realizzare progetti pilota per forme e modelli abitativi nuovi e alternativi da destinare a determinati gruppi di persone, per promuovere la pluralita' sociale, la collaborazione di quartiere, le attivita' sociali, la pacifica convivenza e i rapporti di buon vicinato;

i) l'assegnazione avviene ai sensi dell'art. 15 dello Statuto di autonomia.

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini della presente legge valgono le seguenti definizioni:

a) richiedente: la persona intestataria della domanda per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale o di un'abitazione in locazione a canone sostenibile oppure per l'ammissione in una casa albergo;

b) partner: la persona legata alla/al richiedente da vincolo di matrimonio o da unione civile, nonche' la persona legata alla/al richiedente da vincolo affettivo di coppia e convivente in un'abitazione comune o che intende convivere con lei/lui nell'abitazione assegnata. Si considera partner anche la persona non convivente con cui la/il richiedente ha dei figli, nel caso in cui quest'ultima/quest'ultimo non comprovi la cessazione del rapporto familiare;

c) nucleo familiare: persona singola o gruppo di persone conviventi, composto dalla/dal richiedente, dalla/dal partner e da altri componenti determinati con regolamento di esecuzione;

d) abitazione adeguata: abitazione avente una superficie utile abitabile di almeno ventotto metri quadrati per una persona, aumentati di quindici metri quadrati per ogni ulteriore componente

del nucleo familiare. Il regolamento di esecuzione determina i casi in cui e' ammessa una deroga alle superfici minime previste;

e) abitazione sovraffollata: abitazione avente una superficie utile abitabile inferiore a ventitre' metri quadrati per una persona, a trentotto metri quadrati per due persone, aumentati di dieci metri quadrati per ogni ulteriore componente del nucleo familiare;

f) abitazione sottoutilizzata: abitazione avente una superficie utile abitabile superiore a cinquanta metri quadrati per una persona, aumentati di quindici metri quadrati per ogni ulteriore componente del nucleo familiare. Il regolamento di esecuzione determina i casi in cui e' ammessa una deroga alle superfici previste;

g) canone di locazione: canone determinato sulla base del canone provinciale di locazione. Esso non comprende gli oneri accessori. Il regolamento di esecuzione, che verra' emanato dalla Giunta provinciale sentite le parti sociali e previo parere obbligatorio della commissione legislativa competente, determina i criteri e le modalita' per il calcolo del canone per le diverse tipologie di locazione.

Art. 4

Programmi di costruzione dell'IPES

1. Le priorita' nel settore delle politiche abitative della Provincia autonoma di Bolzano sono stabilite in conformita' al rispettivo programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (PSCTP) di cui all'art. 51 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche.

2. La Giunta provinciale, dopo aver acquisito il parere del Consiglio dei comuni, delibera il programma di costruzione dell'IPES, tenendo conto del fabbisogno abitativo in base alla struttura sociodemografica dei singoli comuni. Si tiene conto del fabbisogno abitativo delle particolari categorie sociali assistite dagli enti gestori dei servizi sociali o dai servizi sanitari.

3. Nei programmi di costruzione dell'IPES la Giunta provinciale, dopo aver acquisito il parere del Consiglio dei comuni, determina inoltre il numero degli alloggi pubblici in locazione riservati a determinati gruppi di persone, allo scopo di favorire la pluralita' sociale e forme abitative multigenerazionali. Nei programmi di costruzione puo' essere prevista anche la realizzazione di case albergo per determinati gruppi di persone.

Capo II
Istituto per l'edilizia sociale - IPES

Art. 5

Natura giuridica e funzioni

1. L'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano e' un ente strumentale della provincia, dotato di personalita' giuridica di diritto pubblico. Dal punto di vista funzionale, organizzativo, amministrativo, contabile e patrimoniale, l'IPES e' autonomo e opera secondo criteri di sostenibilita', efficacia, economicita', efficienza, pubblicita' e trasparenza. La Giunta provinciale esercita, nei confronti dell'IPES, funzioni di indirizzo e di controllo.

2. L'IPES svolge i seguenti compiti e funzioni:

a) attua i programmi di costruzione deliberati dalla Giunta provinciale tramite il recupero, l'acquisto, la nuova costruzione, la permuta e l'assunzione in locazione di immobili, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 4;

b) amministra il proprio patrimonio immobiliare e quello di altri enti pubblici che gliene affidano la gestione, e ne cura la manutenzione;

c) da' in locazione o affitto il patrimonio immobiliare proprio e quello che gli e' stato affidato;

d) promuove l'integrazione sociale, la pluralita' sociale e i rapporti di buon vicinato, tra altro anche attraverso l'adozione di

modelli abitativi innovativi, la messa a disposizione di soluzioni abitative a canone sostenibile nonche' la realizzazione e messa a disposizione di spazi o locali per lo svolgimento di attivita' utili alla vita sociale e culturale del quartiere;

e) svolge tutti gli altri compiti e funzioni previsti dalle leggi vigenti.

3. La Giunta provinciale puo' trasferire, a titolo gratuito, il patrimonio abitativo della Provincia autonoma di Bolzano in proprieta' all'IPES. La Giunta provinciale puo' altresi' trasferire, a titolo gratuito, in proprieta' all'IPES anche altri immobili. L'IPES utilizza tali immobili per attuare i propri programmi di costruzione o per effettuarne la permuta con altri immobili idonei alla realizzazione dei programmi di costruzione.

4. I comuni possono affidare in gestione il loro patrimonio immobiliare all'IPES dietro compenso, ad eccezione delle abitazioni di servizio.

5. La Giunta provinciale puo' delegare, su richiesta, singoli comuni ad occuparsi del recupero, della costruzione e/o della gestione di alloggi pubblici da assegnare in locazione. La delega avviene sulla base di una convenzione tra l'IPES e i comuni, che disciplina anche il finanziamento e gli impegni reciproci.

6. L'IPES puo' concedere in locazione abitazioni agli enti pubblici gestori dei servizi sociali territorialmente competenti, all'Azienda sanitaria dell'Alto Adige e ai comuni per realizzare strutture residenziali ai sensi della legge provinciale 30 aprile 1991, n. 13, o altri servizi abitativi. Presupposto per la locazione e' il parere favorevole della Ripartizione provinciale politiche sociali. In caso di locazione all'Azienda sanitaria dell'Alto Adige, il parere e' rilasciato dalla Ripartizione provinciale salute. Su richiesta degli enti di cui al primo periodo, la messa a disposizione delle abitazioni puo' avvenire direttamente a favore di enti pubblici o organizzazioni private non a scopo di lucro che gestiscono i servizi in oggetto.

7. Ai fini della sistemazione abitativa del personale sanitario che deve essere assunto per garantire il funzionamento dei distretti sanitari, la Giunta provinciale e' autorizzata a deliberare un programma di costruzione straordinario dell'Istituto per l'edilizia sociale. Nei limiti della disponibilita' all'interno delle case albergo, alcuni miniappartamenti possono inoltre essere messi a disposizione di enti senza scopo di lucro che operano nel settore sanitario e sociale per le esigenze delle persone che devono assistere i pazienti per tutta la durata della loro permanenza in ospedale, o per i pazienti stessi, limitatamente alla durata del periodo di cura. I criteri per l'assegnazione di questi miniappartamenti sono stabiliti dalla Giunta provinciale.

8. La Giunta provinciale puo' autorizzare l'IPES ad affidare la gestione di case albergo ad enti pubblici o organizzazioni private senza scopo di lucro tramite apposite convenzioni.

Art. 6

Statuto

1. L'IPES ha un proprio statuto, approvato dalla Giunta provinciale su proposta del consiglio di amministrazione, in cui sono stabiliti, in conformita' alla presente legge, le sue finalita' e attivita', i compiti e le funzioni dei suoi organi, nonche' le modalita' della sua gestione finanziaria e contabile.

2. All'IPES si applicano le norme in materia di assetto organizzativo di enti, agenzie o organismi dipendenti dalla provincia.

Art. 7

Organi

1. Sono organi dell'IPES:

a) la/il presidente dell'IPES in veste di rappresentanza legale;

b) il consiglio di amministrazione;

c) l'organo di controllo.

2. Il consiglio di amministrazione e' composto dai seguenti tre componenti:

a) la/il presidente;

b) la/il vicepresidente;

c) con criterio di rotazione, una/un rappresentante delle organizzazioni sindacali piu' rappresentative a livello provinciale, scelta/scelto in base alle proposte presentate da queste ultime.

3. Tutti i/tutte le componenti del consiglio di amministrazione devono essere in possesso di esperienza specifica nel campo dell'edilizia abitativa agevolata.

4. Gli organi di cui al comma 1 sono nominati dalla Giunta provinciale e restano in carica per la durata di tre esercizi dalla nomina fino all'approvazione del bilancio consuntivo dell'ultimo esercizio del loro incarico.

5. Le nomine dei membri degli organi dell'IPES vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono confermate fino alla loro scadenza. Per assicurare la continuita' di funzionamento degli organi, tre mesi prima della scadenza sono avviate le procedure per le nuove nomine.

6. L'organo di controllo relaziona al Consiglio provinciale e alla Giunta provinciale. La relazione va presentata ogni anno entro il mese di maggio.

7. In caso di irregolare funzionamento degli organi di cui al comma 1, la Giunta provinciale puo' scioglierli, revocarne i componenti e nominare una commissaria/un commissario. L'amministrazione ordinaria deve essere ripristinata entro sei mesi.

8. Le indennita' di carica spettanti alla/al presidente, alla/al vicepresidente e agli altri componenti del consiglio di amministrazione e dell'organo di controllo sono stabilite dalla Giunta provinciale.

Art. 8

Direttrice/direttore generale, commissione tecnica e commissione inquilinato

1. Il consiglio di amministrazione nomina la direttrice/il direttore generale, il cui mandato ha la stessa durata di quello del consiglio. La direttrice/il direttore generale e' scelta/scelto fra le dirigenti e i dirigenti pubblici e privati in possesso dei requisiti per l'iscrizione all'albo dirigenti della provincia, come previsto dalle norme relative alla struttura dirigenziale della Provincia autonoma di Bolzano.

2. La direttrice/Il direttore generale opera alle dipendenze funzionali della/del presidente dell'IPES, a cui relaziona periodicamente sull'attivita' svolta.

3. La commissione tecnica rilascia i pareri tecnico-amministrativi ed economici sui progetti preliminari ed esecutivi. La commissione tecnica e' cosi' composta:

a) la direttrice/il direttore della ripartizione servizi tecnici dell'IPES;

b) la direttrice/il direttore dell'ufficio tecnico della Ripartizione provinciale edilizia abitativa;

c) una tecnica/un tecnico nominata/nominato dal consorzio dei comuni su proposta del comune interessato.

4. La commissione inquilinato approva la graduatoria per l'assegnazione delle abitazioni dell'IPES e di quelle abitazioni affidate in amministrazione all'IPES e rilascia i pareri sui provvedimenti di revoca di cui all'art. 15, comma 4, e di annullamento di cui all'art. 16, comma 4, e su altri provvedimenti individuati dalla Giunta provinciale. La commissione inquilinato e' cosi' composta:

a) la direttrice/il direttore della ripartizione alloggi e inquilinato dell'IPES;

b) una/un rappresentante della comunita' comprensoriale territorialmente competente;

c) una/un rappresentante del comune nel quale si trova l'abitazione.

5. I membri delle commissioni di cui ai commi 3 e 4 possono

designare una sostituta/un sostituto per i casi di assenza o impedimento.

Art. 9

Vigilanza

1. L'IPES e' sottoposto alla vigilanza della Giunta provinciale per il tramite della ripartizione provinciale competente in materia di edilizia abitativa, fermo restando il controllo successivo sulla gestione finanziaria esercitato dalla Ripartizione provinciale enti locali e sport.
2. L'IPES relaziona annualmente alla Ripartizione provinciale edilizia abitativa, entro i termini da questa fissati, sullo stato di attuazione dei programmi di costruzione, sulle spese sostenute e sui risultati conseguiti.

Art. 10

Finanziamento

1. Le fonti di finanziamento dell'IPES sono:
a) entrate proprie rappresentate prevalentemente dai canoni di locazione nonche' da ogni altro apporto o incremento di carattere patrimoniale;
b) contributi in conto esercizio;
c) contributi in conto capitale concessi dalla Provincia autonoma di Bolzano per la realizzazione dei programmi di costruzione di cui all'art. 4 e per la manutenzione straordinaria del suo patrimonio edilizio, nonche' per l'esercizio del diritto di prelazione sulle abitazioni cedute in proprieta' nei casi previsti da leggi provinciali e statali;
d) trasferimenti di immobili finalizzati ad incrementare il patrimonio netto dell'IPES e vincolati al perseguimento dei fini istituzionali;
e) contributi previsti dalle norme vigenti, nonche' fondi erogati da altri enti;
f) assunzione di finanziamenti;
g) ricavato dalla vendita di abitazioni e altri immobili di sua proprieta'.
2. I contributi di cui al comma 1, lettera c), sono riferiti ai singoli interventi e commisurati al relativo costo di realizzazione.
3. L'assunzione da parte dell'IPES di finanziamenti a medio o lungo termine deve essere approvata dalla Giunta provinciale.
4. L'IPES adotta il sistema di contabilita' economico-patrimoniale, secondo le norme del codice civile, e conforma la propria gestione ai principi contabili generali contenuti nell'allegato 1 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

Art. 11

Acquisto e vendita di immobili

1. Le modalita' per l'acquisto e la vendita di immobili sono stabilite dalla Giunta provinciale, sentite le parti sociali.
2. Il prezzo di acquisto o di vendita e' stabilito in base a una stima dell'ufficio provinciale estimo ed espropri.
3. L'IPES pubblica annualmente, nel rispetto delle vigenti disposizioni sulla protezione dei dati personali, un resoconto delle compravendite di immobili effettuate, comprendente i dati relativi alle dimensioni di ciascun immobile, al venditore ovvero all'acquirente e al prezzo di acquisto o di vendita.

Art. 12

Modelli abitativi innovativi e collaborazione di quartiere

1. Per promuovere la collaborazione di quartiere, le attivita' sociali, la pacifica convivenza e buoni rapporti di vicinato possono essere realizzati modelli abitativi nuovi e innovativi, tra cui il

cohousing e le case multigenerazionali, nonche' nuove soluzioni abitative per determinati gruppi di persone, da assegnare in locazione a canone sociale o a canone sostenibile a persone aventi diritto.

2. La Giunta provinciale stabilisce i criteri e le modalita' per la realizzazione di progetti pilota e modelli abitativi innovativi. Con regolamento di esecuzione vengono determinati i requisiti per l'assegnazione e le condizioni per la permanenza negli alloggi, prevedendo eventualmente anche la sussistenza di particolari condizioni o il possesso di determinate competenze.

3. Per evitare casi di emergenza sociale, per le questioni di interesse per gli inquilini e per la prevenzione degli sfratti, l'IPES, i comuni e le comunita' comprensoriali possono scambiare le informazioni e i dati indispensabili, nel rispetto delle disposizioni sulla protezione dei dati personali. A tal fine possono essere coinvolte anche associazioni e organizzazioni di utilita' sociale.

4. L'IPES si avvale della collaborazione dei propri inquilini e inquiline per ottimizzare i rapporti con l'inquilinato e per controllare, salvaguardare e curare meglio il suo patrimonio immobiliare.

Capo III
Locazione di alloggi pubblici

Art. 13

Requisiti e criteri di preferenza

1. La Giunta provinciale, sentite le parti sociali e previo parere obbligatorio della commissione legislativa competente, delibera i requisiti e i criteri di preferenza per l'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e a canone sostenibile nonche' per l'ammissione nelle case albergo in riferimento a quanto segue:

a) il periodo minimo di residenza o di lavoro nel territorio provinciale o comunale;

b) la composizione del nucleo familiare e la sua situazione economica rilevata ai sensi del comma 1-bis dell'art. 2 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche;

c) la titolarita' di diritti reali su abitazioni da parte della/del richiedente o di componenti del nucleo familiare. In caso di assegnazione di un'abitazione, le suindicate persone devono attestare la titolarita' di diritti reali all'estero presentando una certificazione ufficiale rilasciata dalle autorita' del rispettivo Paese. Inoltre possono essere effettuati controlli per verificare l'esistenza di un patrimonio immobiliare all'estero;

d) il patrimonio abitativo dei genitori e dei figli della/del richiedente, nonche' dei genitori e dei figli della/del partner;

e) i requisiti che ne' la/il richiedente ne' un'altra/un altro componente del nucleo familiare sia gia' assegnataria/assegnatario di un'abitazione adeguata, di non avere posizioni debitorie con l'ente locatore e di insussistenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 16;

f) la situazione di invalidita' della/del richiedente o di una/un componente del nucleo familiare;

g) la particolare situazione di necessita' del nucleo familiare;

h) l'appartenenza a particolari categorie sociali o a determinati gruppi di persone.

2. Non possono ottenere in locazione un alloggio i richiedenti che al momento dell'assegnazione non dimostrino di essere in regola con il pagamento del canone di locazione dell'alloggio occupato in quel momento, salvo che si tratti di casi di morosita' incolpevole.

3. Non puo' ottenere in locazione un alloggio il richiedente che al momento dell'assegnazione dell'alloggio e' stato condannato, anche in via non definitiva, o nei cui confronti e' stata applicata la pena su richiesta delle parti per i delitti di violenza domestica di cui all'art. 3-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119 e successive modifiche. Gli altri familiari conviventi conservano il diritto ad un'eventuale assegnazione di un'abitazione in locazione

per la durata di validita' della graduatoria in vigore al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

4. Chi non accetta l'alloggio pubblico offerto in locazione viene cancellato dalla graduatoria e potra' presentare una nuova domanda di assegnazione solo decorsi tre anni, salvo giustificati motivi.

5. Il regolamento di esecuzione stabilisce altresi' i criteri e le modalita' per la presentazione delle domande, per la formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie, per l'assegnazione e la precedenza nell'assegnazione nonche' per la successione nella domanda ammessa.

6. Inoltre, il regolamento di esecuzione definisce le particolari categorie sociali e individua i gruppi di persone con i quali realizzare la pluralita' sociale e forme abitative multigenerazionali.

7. La/Il presidente dell'IPES emana i provvedimenti di assegnazione o di rigetto delle domande per l'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e di abitazioni in locazione a canone sostenibile. Emana inoltre i provvedimenti riguardanti le priorita' di assegnazione, volti a garantire la pluralita' sociale.

8. La/Il presidente dell'IPES emana i provvedimenti per l'approvazione degli elenchi cronologici delle persone richiedenti un posto letto nelle case albergo nonche' i provvedimenti di esclusione.

9. La provincia, i comuni e gli enti pubblici possono attingere alle graduatorie dell'IPES per l'assegnazione dei propri alloggi.

Art. 14

Gestione dei rapporti di locazione

1. Con regolamento di esecuzione sono stabiliti i criteri per la determinazione del canone di locazione, tenendo conto della situazione economica del nucleo familiare rilevata ai sensi dell'art. 2, comma 1-bis, della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche. Il canone di locazione minimo dovuto corrisponde al 35 per cento del canone provinciale. Fanno eccezione i casi in cui il nucleo familiare che occupa l'abitazione e' composto esclusivamente da persone che hanno almeno sessantacinque anni o meno di venticinque anni di eta', oppure da persone con un'invalidita' di almeno il 74 per cento o con un'incapacita' lavorativa certificata. In questi casi il canone di locazione minimo dovuto corrisponde al 15 per cento del canone provinciale. Ulteriori eccezioni possono essere determinate con regolamento di esecuzione.

2. Con regolamento di esecuzione sono stabiliti inoltre i criteri per l'accoglimento di ulteriori persone, il cambio di abitazione e la successione nell'assegnazione.

3. La durata dell'assegnazione e del rapporto di locazione e' di norma a tempo determinato. Il regolamento di esecuzione stabilisce le eccezioni nonche' la durata e le condizioni per la concessione di una proroga.

4. La/Il presidente dell'IPES emana i provvedimenti di accoglimento o rigetto delle domande di cambio abitazione e di successione nell'assegnazione, nonche' i provvedimenti di rigetto delle richieste di accoglimento di persone nell'abitazione e di rideterminazione del canone di locazione.

Art. 15

Revoca dell'assegnazione e rilascio dell'immobile

1. La/Il presidente dell'IPES emana, una volta verificati i presupposti di fatto, il provvedimento di revoca dell'assegnazione, in cui e' disposto anche il rilascio dell'immobile occupato senza titolo.

2. La revoca dell'assegnazione e' disposta nei seguenti casi:

a) nel caso in cui una/un componente del nucleo familiare sia proprietaria/proprietario o abbia il diritto di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno del nucleo familiare o che abbia ceduto tale diritto negli ultimi cinque anni. Si considerano anche le abitazioni di proprieta' di societa' di persone o di societa' a responsabilita' limitata delle quali faccia parte

una/un componente del nucleo familiare. Il regolamento di esecuzione stabilisce i termini per la riconsegna e l'applicazione del canone provinciale di locazione e una eventuale ulteriore maggiorazione. Il regolamento determina inoltre il canone di locazione dovuto in caso di titolarita' di abitazione non adeguata;

b) uso per scopi illeciti o abuso nel godimento dell'abitazione, delle superfici di pertinenza o degli spazi comuni;

c) superamento della durata massima del rapporto di locazione stabilito dal regolamento di esecuzione.

3. In caso di condanna, anche non definitiva, o di applicazione della pena su richiesta delle parti per i delitti di violenza domestica di cui all'art. 3-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, e successive modifiche, a carico dell'assegnataria/assegnatario, la/il presidente dell'IPES dispone la revoca dell'assegnazione. In tal caso le persone conviventi mantengono il diritto all'assegnazione e subentrano nel rapporto di locazione.

4. La revoca dell'assegnazione e' disposta inoltre nei seguenti casi:

a) accoglimento di persone o trasferimento della residenza anagrafica nell'abitazione da parte di terzi, senza autorizzazione dell'IPES, o cessione a terzi, in tutto o in parte, a titolo oneroso o gratuito, dell'abitazione o delle superfici di pertinenza, senza autorizzazione dell'IPES;

b) venir meno di determinati requisiti per l'assegnazione e la permanenza nell'abitazione;

c) mancata occupazione dell'abitazione, salvo autorizzazione concessa dall'IPES per gravi motivi;

d) trasferimento, da parte dell'assegnataria/assegnatario, della residenza anagrafica in un'altra abitazione, salvo autorizzazione da parte dell'IPES oppure in caso di separazione;

e) violazione grave o reiterata del regolamento delle affittanze;

f) danni rilevanti, eccedenti il degrado dovuto al normale uso, all'abitazione, alle superfici di pertinenza o agli edifici;

g) rifiuto a consentire l'accesso all'abitazione a tecnici dell'IPES o di ditte da esso incaricate, chiamati a eseguire riparazioni che non possono essere differite per non compromettere la sicurezza degli immobili e l'incolumita' sia delle persone che vi risiedono sia di terzi, oppure chiamati a effettuare interventi previsti dalle vigenti norme;

h) rifiuto a consentire l'accesso all'abitazione per eseguire i controlli di cui al comma 6 del presente articolo e all'art. 16;

i) rifiuto dell'assegnataria/assegnatario, in caso di cambio disposto d'ufficio, di trasferirsi in un'altra abitazione dell'IPES e/o mancata riconsegna dell'abitazione precedentemente occupata in caso di cambio di abitazione.

5. Nei casi di revoca di cui al comma 4, la/il presidente dispone l'applicazione del canone provinciale di locazione ed eventuali ulteriori maggiorazioni stabilite dal regolamento di esecuzione con decorrenza dalla mensilita' successiva all'inizio della violazione e fino alla mensilita' nel corso della quale si accerta la cessazione della violazione. Decorsi i termini stabiliti nella diffida e accertato il persistere della violazione, e' disposta, sentita la commissione inquilinato di cui all'art. 8, comma 4, la revoca dell'assegnazione.

6. Per eseguire le ispezioni e i controlli necessari ad accertare la sussistenza dei presupposti per la revoca, l'IPES puo' avvalersi degli organi amministrativi dello Stato e degli enti locali nonche' delle loro banche dati.

7. La revoca dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del rapporto di locazione. Il provvedimento di revoca fissa il termine per la riconsegna dell'abitazione e, ai sensi dell'art. 16, commi 5 e 6, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chiunque occupi l'abitazione.

8. Il regolamento di esecuzione stabilisce le procedure per la revoca dell'assegnazione e per il rilascio dell'immobile.

9. Inoltre, il regolamento di esecuzione stabilisce le condizioni

per la permanenza nelle case albergo e la procedura di riconsegna dei posti letto.

Art. 16

Controlli e sanzioni amministrative

1. Sono sottoposte a controllo tutte le dichiarazioni sostitutive rilasciate dalle persone richiedenti cui e' assegnata un'abitazione o un posto letto, nonche' quelle rilasciate da almeno il 6 per cento degli inquilini IPES.

2. Per eseguire le ispezioni e i controlli necessari, l'IPES puo' avvalersi degli organi amministrativi dello Stato, degli enti locali e di suo personale all'uopo incaricato. Chi nega l'accesso all'immobile incorre nella cancellazione dalla graduatoria o nell'annullamento dell'assegnazione, previa diffida scritta da parte dell'IPES.

3. Qualora, durante l'esame della domanda per l'assegnazione di un alloggio pubblico in locazione, si accerti che la/il richiedente ha reso dichiarazioni, rilevanti ai fini dell'ammissione alla graduatoria o dell'attribuzione del punteggio, non veritiere o incomplete, la/il presidente dell'IPES ne dispone la cancellazione dalla graduatoria. In tal caso e' possibile presentare una nuova domanda non prima che sia trascorso un anno dalla presentazione della domanda esclusa.

4. Qualora si accerti che l'assegnazione dell'alloggio pubblico in locazione e' avvenuta sulla base di dichiarazioni non veritiere o incomplete, la/il presidente dell'IPES dispone, sentita la commissione inquilinato di cui all'art. 8, comma 4, l'annullamento dell'assegnazione. L'annullamento dell'assegnazione successivamente alla consegna dell'abitazione comporta la risoluzione di diritto del rapporto di locazione, l'applicazione di una sanzione amministrativa pari alla differenza tra il canone provinciale di locazione e i canoni di locazione applicati dalla data di consegna dell'abitazione e l'esclusione dall'assegnazione di alloggi pubblici in locazione per un periodo di cinque anni. Il regolamento di esecuzione stabilisce le procedure per l'annullamento dell'assegnazione e per la riconsegna dell'abitazione.

5. La revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 15 o lo sfratto per morosita' da un alloggio pubblico in locazione comporta l'esclusione dall'assegnazione di alloggi pubblici in locazione per un periodo di cinque anni.

6. Qualora si accerti che, sulla base di dichiarazioni non veritiere o incomplete in merito alla situazione economica e/o patrimoniale o alla composizione familiare, e' stato applicato un canone di locazione inferiore a quello effettivamente dovuto, il canone di locazione viene ricalcolato sulla base della situazione economica e patrimoniale e della composizione familiare effettive. Viene addebitata la differenza tra il canone effettivamente dovuto e quello corrisposto, maggiorata degli interessi legali calcolati dalla data di scadenza dei singoli canoni di locazione. E' inoltre comminata una sanzione amministrativa pari al 20 per cento della differenza tra il canone di locazione annuale effettivamente dovuto e il canone di locazione annuale calcolato in base alle dichiarazioni non veritiere o incomplete. Tale sanzione ammonta in ogni caso a un importo minimo di 50,00 euro per ogni anno solare. La sanzione amministrativa non si applica nel caso in cui il ricalcolo del canone di locazione sia effettuato su istanza dell'assegnataria/assegnatario.

7. In applicazione dell'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'IPES puo' stabilire il pagamento di una sanzione per infrazioni al regolamento di condominio e al regolamento delle affittanze.

8. Chi occupa abusivamente edifici pubblici o privati o parti di essi e' escluso, per la durata di cinque anni, dall'assegnazione in locazione di un alloggio pubblico.

Art. 17

Ricorso

1. Avverso i provvedimenti della/del presidente dell'IPES di cui all'art. 13, commi 7 e 8, all'art. 14, comma 4, all'art. 15, comma 5, nonche' all'art. 16, commi 3 e 6, e' ammesso ricorso al Comitato per l'edilizia residenziale, istituito a norma dell'art. 9 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13.

Capo IV
Disposizioni finali e transitorie

Art. 18

Arrotondamento degli importi

1. Nella determinazione degli importi si effettua un arrotondamento a due frazioni decimali. L'importo viene arrotondato per eccesso, se la terza frazione decimale e' uguale o superiore a 5, o per difetto, se inferiore a detto limite.

Art. 19

Norma transitoria dell'art. 16

1. Le sanzioni previste dall'art. 16 non si applicano ai provvedimenti amministrativi emessi prima dell'entrata in vigore della presente legge.
2. Ai controlli delle dichiarazioni per la determinazione della capacita' economica presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, trova applicazione il comma 6 dell'art. 16, purche' piu' favorevole rispetto all'attuale disposizione.

Art. 20

Modifica degli articoli 2, 40-bis e 90 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13

1. Nella lettera A) del comma 1 dell'art. 2 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, le parole: «di cui all'art. 22» sono soppresse.
2. Nel numero 1) della lettera C) del comma 1 dell'art. 2 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, sono soppresse le seguenti parole: «nei casi previsti dagli articoli 29 e 39».
3. Nel comma 1 dell'art. 40-bis della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, sono soppresse le seguenti parole: «e sociale».
4. Nel comma 5 dell'art. 90 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, e' soppresso l'ultimo periodo.

Art. 21

Norme transitorie della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13

1. Le domande per l'assegnazione di un'abitazione in locazione presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge sono valutate in occasione del prossimo aggiornamento delle graduatorie in base ai requisiti e criteri di preferenza previsti da questa legge e dal relativo regolamento di esecuzione. Al momento dell'assegnazione si verifica che la/il richiedente sia in possesso dei requisiti previsti dalla presente legge e dal succitato regolamento di esecuzione.
2. Le persone richiedenti che, prima dell'entrata in vigore della presente legge, non hanno accettato l'abitazione assegnata in locazione, sono escluse per la durata di tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che la durata di otto anni prevista dall'art. 101, comma 2, della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, termini prima di questi tre anni.
3. Le domande di cambio alloggio, di successione nell'assegnazione

o di voltura, presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, sono valutate ai sensi degli articoli 104, 107 e 108 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

4. I procedimenti avviati ai sensi degli articoli 109, 110 o 111 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, si concludono ai sensi di questi articoli.

5. Le persone assegnatarie che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, sono proprietarie o hanno il diritto di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno del proprio nucleo familiare fuori provincia devono restituire l'abitazione all'IPES. L'assegnataria/assegnatario puo' presentare richiesta per poter rimanere nell'abitazione dell'IPES. Il regolamento di esecuzione determina le modalita' e la durata della permanenza.

6. Per quanto concerne i rapporti di locazione in essere e i nuovi rapporti di locazione instaurati a seguito della successione o della modifica dell'assegnazione a favore della/del partner, la determinazione del canone di locazione e' disciplinata dagli articoli 112 e 58 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, nella versione antecedente alle modifiche apportate dalla legge provinciale 17 settembre 2013, n. 14, nonche' dagli articoli 7, 24, 113, 114 e 115 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13. Le disposizioni verranno inserite nel regolamento di esecuzione riguardante la determinazione del canone di locazione; se del caso, potranno essere apportati anche adeguamenti o modifiche alle stesse.

7. I locatari dell'IPES nei confronti dei quali, ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera d), della legge provinciale 23 maggio 1977, n. 13, in vigore fino all'entrata in vigore della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, o ai sensi dell'art. 110, comma 1, lettera f), della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, e' stata revocata l'assegnazione dell'abitazione per superamento del limite di reddito, ma dalla cui «Dichiarazione unificata del reddito e patrimonio» (DURP) del nucleo familiare per l'anno di riferimento risulta un valore della situazione economica non superiore a 4,46, possono presentare domanda entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, affinche' nei loro confronti venga revocata la revoca dell'assegnazione dell'abitazione. Di conseguenza essi diventano locatari di abitazione a canone sociale a tutti gli effetti della presente legge.

Art. 22

Norme transitorie

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 23, comma 2, il rinvio all'art. 94, comma 1, della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, contenuto nell'art. 5, comma 1, lettera b), della legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, si intende riferito all'art. 2, comma 1, lettera d), della presente legge e al relativo regolamento di esecuzione.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 23, comma 2, il rinvio all'art. 97 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, contenuto nell'art. 5, comma 1, lettera e), della legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, e successive modifiche, si intende riferito all'art. 13 della presente legge e al relativo regolamento di esecuzione.

3. Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, qualsiasi rinvio di disposizioni di legge o regolamentari alle disposizioni abrogate dalla presente legge si intende riferito alle corrispondenti disposizioni della presente legge e dei provvedimenti ivi previsti.

Art. 23

Abrogazione di norme

1. Sono abrogati i seguenti articoli della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche:

a) la lettera K) del comma 1 dell'art. 2;

b) le lettere c) e d) del comma 5 dell'art. 9;

c) gli articoli da 11 a 21;
d) l'art. 22-bis;
e) l'art. 24;
f) l'art. 91;
g) gli articoli 95 e 96;
h) gli articoli da 109 a 111;
i) gli articoli da 116 a 118;
j) l'art. 129;
k) l'art. 147;
l) i commi 4 e 5 dell'art. 148.

2. Con l'entrata in vigore del relativo regolamento di esecuzione sono abrogati i seguenti articoli della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche:
a) gli articoli 22, 22-ter, 23 e 23-bis;
b) gli articoli da 25 a 29-bis;
c) l'art. 39;
d) i commi 3 e 4 dell'art. 45-bis;
e) l'art. 94;
f) gli articoli da 97 a 99;
g) gli articoli da 101 a 105;
h) gli articoli 107 e 108;
i) gli articoli da 112 a 115;
j) gli articoli da 119 a 121;
k) i commi 1, 2, 2-bis, 2-ter, 3, 4 e 5 dell'art. 122;
l) gli articoli da 123 a 127;
m) l'art. 137.

Art. 24

Disposizioni finanziarie

1. All'attuazione della presente legge si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie dell'IPES, disponibili secondo le norme vigenti e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio provinciale.

Art. 25

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge sara' pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Provincia.

Bolzano, 21 luglio 2022

Il Presidente della Provincia: Kompatscher

(Omissis).