

REGIONE TRENINO-ALTO ADIGE (PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 30 dicembre 2024, n. 37

Modifica del secondo regolamento di esecuzione alla legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5, "Edilizia residenziale pubblica e sociale".

(GU n.39 del 27-9-2025)

(Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige del 31 dicembre 2024, n. 52 - Sez. Gen. - Straord. n. 2)

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

Vista la deliberazione della Giunta provinciale del 30 dicembre 2024, n. 1228;

Emana
il seguente regolamento:

Art. 1

1. Nel comma 5 dell'art. 8 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, dopo le parole «un tale diritto» sono inserite le parole: «negli ultimi cinque anni».

2. Il comma 11 dell'art. 8 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«11. In caso di matrimonio o di costituzione di unione civile fra persone che sono entrambe parti conduttrici di un'abitazione in locazione dell'ente locatore, una delle due abitazioni deve essere restituita entro trenta giorni. La mancata riconsegna dell'immobile entro detto termine integra la fattispecie di cui all'art. 15, comma 4, lettera b), della legge e determina l'avvio della procedura di revoca e l'applicazione del canone provinciale per entrambi gli alloggi in affitto.».

Art. 2

1. Nel comma 5 dell'art. 10 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «del valore della situazione economica» sono sostituite dalle parole «della situazione economica della famiglia».

Art. 3

1. Il comma 3 dell'art. 12 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«3. La parte conduttrice di un'abitazione a canone sociale puo' chiedere di continuare a occupare l'abitazione in locazione a canone sostenibile purché l'abitazione adeguata, su cui la parte conduttrice stessa o un altro componente del nucleo familiare ha un diritto non vincolato di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, si trovi fuori dal territorio provinciale e ad almeno 40 km dal confine provinciale; restano salve le disposizioni di cui al comma 6. La domanda deve essere presentata entro trenta giorni dall'avvio del procedimento di revoca. In caso di sussistenza dei requisiti l'abitazione abitata viene assegnata a canone sostenibile.».

2. Nel comma 4 dell'art. 12 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «l'assegnataria/assegnatario» sono sostituite dalle parole: «la parte conduttrice».

3. Il comma 5 dell'art. 12 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«5. Se un'abitazione di proprietà originariamente non adeguata e' stata data in locazione e, a seguito di cambiamenti nella composizione del nucleo familiare, diventa adeguata al fabbisogno del nucleo stesso, il contratto di locazione per la suddetta abitazione deve essere disdetto alla scadenza successiva. Se la parte conduttrice o un altro membro del nucleo familiare acquisisce il diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un'abitazione adeguata al fabbisogno del nucleo familiare, ma già locata, il contratto di locazione di tale abitazione deve essere disdetto alla scadenza successiva. Il canone provinciale e il termine di cui al comma 2 decorrono dal giorno successivo alla scadenza del contratto di locazione.».

4. Il primo periodo del comma 6 dell'art. 12 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito: «Se il titolare del diritto reale e' una/un componente del nucleo familiare diversa/diverso dalla parte conduttrice, quest'ultima puo' continuare a occupare l'abitazione in locazione purché la/il titolare di tale diritto reale si trasferisca dall'abitazione entro novanta giorni dall'avvio del procedimento di revoca.».

Art. 4

1. Dopo il comma 2 dell'art. 14 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, sono aggiunti i seguenti commi:

«3. Sussiste l'accoglimento di persone o la cessione a terzi ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera a), della legge se durante i controlli effettuati viene riscontrata ripetutamente la presenza di una persona di cui non possa essere dimostrato il luogo di domicilio abituale o in caso di presenza nell'abitazione o nelle superfici di pertinenza di persone senza regolare permesso di soggiorno.».

4. Un'abitazione in locazione e' considerata occupata ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera c), della legge quando si verificano tutte le seguenti condizioni:

a) alloggiano nell'abitazione in locazione in modo abituale e continuativo;

b) le persone iscritte nell'elenco dei residenti hanno trasferito nell'abitazione in locazione la propria residenza anagrafica;

c) per l'abitazione in locazione sono stati stipulati i contratti con le imprese fornitrici dei servizi essenziali e viene dimostrato un adeguato consumo di acqua, corrente elettrica e riscaldamento.

5. L'assenza o il trasferimento di residenza degli assegnatari possono essere autorizzati dall'IPES, previa domanda, per motivi di salute, lavoro o studio, durante il periodo di detenzione o per svolgere attivita' di volontariato. Il termine per la conclusione del procedimento di cui al presente comma e' di sessanta giorni.

6. L'abitazione in locazione e' considerata non occupata in modo stabile ed effettivo se non sussistono le condizioni di cui ai commi 4 e 5 o se l'abitazione resta inabitata per piu' di tre mesi, fatte salve le assenze giustificate autorizzate dall'IPES.

7. Per violazione grave del regolamento delle affittanze ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera e), della legge s'intendono le azioni e le omissioni che comportano pericolo per le persone o l'edificio.

Sussiste una violazione reiterata del regolamento delle affittanze ai sensi della suddetta lettera e) in caso di mancata cessazione di una violazione non grave, nonostante diffida ripetuta per tre volte.».

Art. 5

1. Nel comma 1 dell'art. 16 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «ai sensi dell'art. 15, comma 1, della legge» e «doppio del» sono soppresse.

2. Nel comma 3 dell'art. 16 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «lettera c)» sono sostituite dalle parole «lettera a) o c)».

Art. 6

1. Il comma 7 dell'art. 19 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«7. Se la persona di cui al comma 6 e' in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un'abitazione in locazione a canone sociale o a canone sostenibile, le viene assegnata l'abitazione occupata con la tipologia di locazione per la quale soddisfa i requisiti. Qualora l'abitazione occupata sia sottoutilizzata e sia disponibile un'abitazione adeguata, si dispone il cambio di alloggio.».

2. Il testo italiano del comma 11 dell'art. 19 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«11. Se le persone aventi diritto non si presentano alla firma del contratto senza avere un giustificato motivo per tale assenza, l'occupazione risulta essere senza titolo ai sensi dell'art. 16, comma 1, dal giorno successivo al decesso, al ricovero definitivo o al trasferimento dell'assegnataria/assegnatario.».

Art. 7

1. Alla fine del comma 1 dell'art. 26 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente periodo: «Qualora all'abitazione appartenga una superficie scoperta ad uso esclusivo della parte conduttrice, si considera tale superficie al 15 per cento.».

Art. 8

1. Il comma 3 dell'art. 27 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«3. In caso di ricovero definitivo della/del partner in una residenza per anziani o di suo trasferimento in una struttura di assistenza abitativa o assistenza abitativa plus, come definite dalla normativa provinciale vigente, tale partner non viene considerata/considerato componente del nucleo familiare e il suo reddito non concorre alla determinazione del VSE.».

2. Dopo il comma 5 dell'art. 27 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente comma:

«5-bis. Se un componente del nucleo familiare separato/divorziato dichiara di non ricevere dal coniuge alcun importo a titolo di assegno di mantenimento, pur avendone diritto in forza di un titolo esecutivo, nel reddito non viene considerato alcun importo a titolo di assegno di mantenimento, a condizione che l'interessata/l'interessato dimostri di essersi attivata/attivato per ottenere quanto spettante, ma inutilmente. Se cio' non puo' essere dimostrato, l'importo stabilito nel provvedimento dell'autorita' giudiziaria a favore dell'interessata/dell'interessato viene conteggiato quale entrata reddituale.».

Art. 9

1. Nel comma 7 dell'art. 28 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, il numero «50,00» e' sostituito dal numero «80,00».

2. Dopo il comma 11 dell'art. 28 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente comma:

«12. Ai fini dell'applicazione del canone di locazione minimo ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge, le persone sorde sono equiparate alle persone con un'invalidita' di almeno il 74%.».

Art. 10

1. Dopo il comma 8 dell'art. 29 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente comma:

«9. L'ente locatore specifica con regolamento interno le modalita' di applicazione del comma 1.».

Art. 11

1. Il comma 1 dell'art. 30 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«1. Per la determinazione del canone sostenibile si applica la seguente formula: $f = VSE / 3,73$. Il valore "f" si calcola con un arrotondamento a due cifre decimali. L'arrotondamento si effettua ai

sensi dell'art. 18 della legge. Il canone sostenibile risulta dal prodotto tra il canone provinciale di locazione e il valore "f", determinato in base alla suddetta formula. Nel caso in cui "f" sia pari o superiore a 1, il canone di locazione dovuto corrisponde al canone provinciale di locazione.».

2. Nel comma 2 dell'art. 30 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «dell'art. 28» sono sostituite dalle parole: «del comma 1.».

Art. 12

1. Il comma 18 dell'art. 34 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«18. Non concorrono alla determinazione della capacita' economica il reddito e le relative detrazioni del/della partner che viene ricoverato/ricoverata definitivamente in una residenza per anziani o che si trasferisce in una struttura di assistenza abitativa o assistenza abitativa plus, come definite dalla normativa provinciale vigente.».

Art. 13

1. Alla fine del comma 5 dell'art. 35 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente periodo: «Per gli assegnatari/le assegnatarie il cui reddito familiare complessivo sia superiore al limite massimo della seconda fascia di reddito, il canone di locazione dovuto corrisponde al canone provinciale.».

2. Nel comma 6 dell'art. 35 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, il numero «50,00» e' sostituito dal numero «80,00».

3. Nel comma 9 dell'art. 35 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, il numero «50,00» e' sostituito dal numero «80,00».

4. Dopo il comma 11 dell'art. 35 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' aggiunto il seguente comma:

«12. L'ente locatore specifica con regolamento interno le modalita' di applicazione del primo periodo del comma 9.».

Art. 14

1. Nel testo italiano delle lettere e) e g) del comma 1 dell'art. 36 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, le parole «in situazione di handicap» sono sostituite dalle parole «in condizione di disabilita'».

Art. 15

1. Il comma 2 dell'art. 40 del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, e' cosi' sostituito:

«2. In attuazione dell'art. 21, comma 5, della legge, le persone che al momento dell'entrata in vigore della stessa sono titolari del diritto di proprieta', usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno del proprio nucleo familiare fuori provincia, possono richiedere di continuare ad occupare l'abitazione per la durata dell'attuale assegnazione al canone di cui al capo II del titolo III.».

Art. 16

Norme transitorie

1. La modifica di cui all'art. 6, comma 1, del presente decreto trova applicazione anche per le persone che hanno gia' stipulato un contratto transitorio ai sensi dell'art. 19, comma 8, del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 28, o che sono in possesso dei requisiti per stipularlo.

2. Le modifiche di cui all'art. 9, comma 1, e all'art. 13, commi 2 e 3, del presente decreto trovano applicazione ai canoni di locazione dovuti dal mese di marzo 2025.

Art. 17

Entrata in vigore

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

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

Bolzano, 30 dicembre 2024

Il Presidente della Provincia: Kompatscher