

1.000

alloggi per il ceto medio



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL
Landeshauptmannstellvertreter
Landesrat für Wohnungsbau, italienische Kultur, Schule
und Berufsbildung



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE
Vicepresidente della Provincia
Assessore all'edilizia abitativa, cultura, scuola e formazione
professionale in lingua italiana

CASA
HAUS
SCUOLA
CULTURA
•••

Care lettrici, cari lettori,

mille alloggi realizzati su tutto il territorio provinciale sono la risposta concreta della Provincia ai numerosi concittadini che, pur disponendo di un reddito medio, non riescono a soddisfare il bisogno di casa in affitto, o in proprietà a costi sostenibili. Grazie a questo nuovo programma molte persone, soprattutto giovani, potranno concretizzare il proprio progetto di vita.

Le novità per il ceto medio si estendono anche alle tipologie dell'intervento: da un lato abbiamo previsto alloggi in affitto a rotazione decennale, appartamenti nei quali gli inquilini potranno abitare per un periodo massimo di 10 anni pagando un canone di affitto calmierato. Un intervento pensato in buona parte per i Comuni con più di 10.000 abitanti, dove la mancanza di alloggi è sentita soprattutto dai giovani e dalle giovani coppie. Il secondo intervento prevede alloggi ad acquisto rateale ed è orientato a sostenere la proprietà dopo un periodo decennale, durante il quale gli interessati hanno tempo per pianificare al meglio il successivo acquisto. In questo caso si prevede l'acquisto rateale dell'alloggio, tramite una forma contrattuale innovativa e molto interessante, specie per i giovani che non dispongono inizialmente di elevati capitali.

La struttura e la portata di questi interventi a favore del ceto medio, e le modalità per accedervi, sono ben sintetizzate in questo opuscolo di facile consultazione. Confido che possa essere uno strumento utile per arricchire ulteriormente il servizio che il Dipartimento all'edilizia abitativa, nelle sue articolazioni sul territorio, garantisce ai cittadini sul tema primario della casa.

Vicepresidente della Provincia e Assessore **dott. Christian Tommasini**



Indirizzi utili

www.provincia.bz.it/tommasini:

ulteriori informazioni sul programma di costruzione per il ceto medio e possibilità di iscriversi alla newsletter Casa Haus Scuola Cultura.

Confcooperative Bolzano

Via Galilei 2 | Tel. 0471 44 18 00

lunedì a venerdì dalle 8.30 alle 12.30

lunedì a giovedì dalle 14.30 alle 17.30

info@confcooperativebolzano.it | www.confcooperativebolzano.it/

Legacoopbund Bolzano

Piazza Mazzini 50-56 | Tel. 0471 06 71 00

lunedì a venerdì dalle 9.00 alle 17.00

info@legacoopbund.coop | www.legacoopbund.coop

Arche im KVV Bolzano

Via Beda Weber 1 | Tel. 0471 06 13 00

lunedì a venerdì dalle 9.00 alle 12.00

lunedì a giovedì dalle 14.30 alle 17.00

info@arche-kvv.org | www.kvv.org

Istituto per l'edilizia sociale - Bolzano

Via Milano, 2 | Tel. 0471 90 66 66

lunedì, martedì, mercoledì, venerdì dalle 9.00 alle 12.00

giovedì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.15 alle 17.00

info@ipes.bz.it | www.ipes.bz.it

Associazione Generale Cooperative Italiane - Alto Adige/Südtirol

Via Siemens 23 | Tel. 0471 06 13 60

lunedì a venerdì dalle 08.00 - 12.30

martedì e giovedì 14.30 - 16.30

obiettivo.casa@agci.bz.it | www.agci.bz.it

Le sedi dei rispettivi Comuni

Impressum

Provincia autonoma di Bolzano – Alto Adige, Ripartizione edilizia abitativa, via Canonico Michael Gamper 1, Bolzano,

Tel. 0471 41 87 00, e-mail: edilizia.abitativa@provincia.bz.it; www.provincia.bz.it/edilizia-abitativa

Giugno 2012 – 4ª Edizione

1. Cosa prevede il programma?

Il programma fornisce risposte concrete ai numerosi cittadini a reddito medio che si trovano in difficoltà per reperire un alloggio in locazione, o in proprietà a prezzo sostenibile. È prevista la costruzione di 1.000 alloggi su tutto il territorio provinciale.

Il programma introduce due nuovi interventi di sostegno per la locazione e la proprietà. Gli interessati potranno scegliere tra

- locazione decennale a rotazione
- acquisto rateale

2. Chi costruirà gli alloggi?

Il programma può essere attuato da:

- Comuni,
- Istituto per l'edilizia sociale (IPES),
- società o enti senza finalità di lucro.

Gli enti predisposti alla realizzazione degli alloggi concorderanno con l'amministrazione provinciale il numero degli alloggi, nonché le eventuali categorie di destinatari, come per esempio giovani coppie, singoli, under 35 ecc.

3. Come funziona la locazione decennale a rotazione?

Gli alloggi saranno dati in locazione agli inquilini per una durata massima di 10 anni. Secondo questo modello saranno costruiti fino a un massimo di 300 alloggi nei comuni grandi, quali: Bolzano, Merano, Bressanone, Laives e Brunico.

Tali abitazioni saranno realizzate prevalentemente dall'Istituto per l'edilizia sociale (IPES).



Canone di locazione

Il canone di locazione dipende dalla fascia di reddito cui appartiene l'inquilino.

Tabella in vigore fino al 30 aprile 2013

| | |
|---|---|
| 2° fascia di reddito (reddito depurato da 21.100,01 € fino a 28.600,00 €) * | canone provinciale (per esempio 6,53 € al m ² convenzionale per la città di Bolzano) |
| 3° fascia di reddito (reddito depurato da 28.600,01 € fino a 34.200,00 €) | canone provinciale aumentato del 5% |
| 4° fascia di reddito (reddito depurato da 34.200,01 € fino a 41.000,00 €) | canone provinciale aumentato del 10% |
| 5° fascia di reddito (reddito depurato da 41.000,01 € fino a 52.900,00 €) | canone provinciale aumentato del 15 % |

*** Per il calcolo della fascia di reddito vedi punto 5.**

Il canone provinciale corrisponde al 4% del valore convenzionale dell'abitazione e viene adeguato ogni 6 mesi (gennaio/giugno).

A esempio: per un appartamento di ca. 60 m² di superficie abitabile, che corrisponde a ca. 80 m² di superficie convenzionale, il canone provinciale mensile ammonta a euro 522,40 (e 6.268,80 euro l'anno).

Per le abitazioni in locazione è esclusa la concessione del sussidio casa.

4. Come funziona l'acquisto rateale?

Saranno i Comuni o enti /società senza finalità di lucro a realizzare questa tipologia di alloggi. Il modello prevede che i futuri proprietari debbano anticipare una quota (max. 25%) del prezzo d'acquisto dell'alloggio. Il prezzo d'acquisto viene calcolato in base al costo di costruzione per la realizzazione dell'alloggio, diminuito del contributo pubblico (vedi punto 8). Per dieci anni gli interessati dovranno corrispondere rate mensili per un ammontare pari al canone provinciale. Gli stessi avranno la possibilità di concordare con il Comune o gli enti / società che realizzano gli alloggi rate mensili superiori.

Alla scadenza dei dieci anni, momento in cui verrà trasferita la proprietà dell'alloggio, dovrà essere liquidata la differenza: costo di costruzione effettivamente sostenuto, meno il contributo provinciale, meno l'acconto pagato, meno l'eventuale maggiorazione delle rate mensili.

Per l'acquisto di tali abitazioni è esclusa la concessione di agevolazioni edilizie prevista per l'acquisto e la costruzione della prima casa.

5. Che requisiti devo avere per accedere agli alloggi per il ceto medio?

Potranno accedere le persone che hanno un reddito depurato fra la seconda e la quinta fascia, cioè fra 21.100,01 € e 52.900,00 € e che sono in possesso degli altri requisiti generali e specifici per l'ammissione alle agevolazioni edilizie provinciali per la costruzione, l'acquisto e il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario.

Fasce di reddito

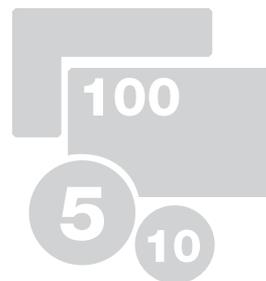
Tabella in vigore fino al 30 aprile 2013

| Fascia | Reddito complessivo accertato | Quote di detrazione |
|--------|-----------------------------------|--|
| II. | da 21.100,01 € fino a 28.600,00 € | Coniuge 11.700,00 € 1° figlio 4.200,00 € |
| III. | da 28.600,01 € fino a 34.200,00 € | 2° figlio 4.700,00 € 3° figlio 5.700,00 € |
| IV. | da 34.200,01 € fino a 41.000,00 € | Richiedenti singoli 1° figlio 8.000,00 € |
| V. | da 41.000,01 € fino a 52.900,00 € | 2° figlio 4.700,00 € 3° figlio 5.700,00 € |

Per reddito si intende la media del reddito familiare degli ultimi due anni. La media del reddito viene calcolata, considerando il reddito depurato per ogni anno e poi calcolando la media dei redditi depurati.

Per lavoratori autonomi:

redditi in base ai quadri RF, RG, RH, RE del Mod. Unico – deducendo i contributi previdenziali e le detrazioni per familiari a carico si ottiene il reddito depurato.



Per lavoratori dipendenti:

reddito lordo in base al Mod. CUD e/o Mod. 730 – deducendo le detrazioni per i familiari a carico – e poi detraendo il 25% si ottiene il reddito depurato.

Sul sito della Ripartizione Edilizia abitativa www.provincia.bz.it/edilizia-abitativa è disponibile il calcolo online del reddito.



Requisiti generali e specifici

- avere da almeno cinque anni la propria residenza, o il posto di lavoro in provincia di Bolzano;
- non essere proprietari, titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno della propria famiglia e facilmente raggiungibile (entro 40 km dal luogo di lavoro o di residenza); lo stesso vale per il coniuge e per il convivente "more uxorio";
- non avere ceduto, nei cinque anni antecedenti la presentazione della domanda, la proprietà, il diritto di usufrutto o di abitazione di un tale alloggio; lo stesso vale per il coniuge e per il convivente "more uxorio";
- non essere componenti di famiglia che sia già stata ammessa a un contributo pubblico per la costruzione, l'acquisto, o il recupero di un'abitazione, salvo il caso di costituzione di nuova famiglia;
- avere compiuto 23 anni, qualora si tratti di richiedenti celibi o nubili senza familiari a carico. Tale requisito non si applica ai richiedenti in situazione di handicap;
- nella valutazione delle condizioni economiche della famiglia si tiene conto del patrimonio immobiliare dei genitori, suoceri e figli (anche se non conviventi);
- i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea, al momento della presentazione della domanda devono soggiornare continuativamente e regolarmente da almeno cinque anni nel territorio provinciale e devono aver svolto nel territorio provinciale un'attività lavorativa per almeno tre anni.

Requisiti per abitazioni realizzate su terreno agevolato

Per le abitazioni costruite su aree previste per l'edilizia abitativa agevolata, devono inoltre sussistere i seguenti requisiti:

- residenza o posto di lavoro nel Comune dove viene costruito l'alloggio;
- un punteggio di almeno 16 punti;
- non essere proprietari e non aver ceduto, nei cinque anni antecedenti la domanda, un'area edificabile in località facilmente raggiungibile, sufficiente per la realizzazione di un alloggio di almeno 495 metri cubi.

6. Dove e quando posso presentare la domanda?



I termini e le modalità di presentazione delle domande sono stabiliti dall'IPES, dai Comuni autonomamente o in collaborazione con gli enti senza finalità di lucro, nei singoli bandi per la formazione della graduatoria.

La graduatoria è redatta in base al punteggio attribuito ai richiedenti. L'IPES provvederà alla formazione di una graduatoria nei comuni nei quali intende realizzare gli alloggi in locazione. Le graduatorie per gli alloggi da assegnare in locazione o in acquisto rateale realizzati dai Comuni, o dagli enti/società senza finalità di lucro su terreno agevolato, sono predisposte dai Comuni stessi.

La presentazione delle domande potrà avvenire solo dopo l'apertura dei bandi per i quali verrà data ampia diffusione attraverso i media locali.

Ne consegue che i privati interessati all'assegnazione degli alloggi per il cetto medio sia in locazione che in proprietà, dovranno rivolgersi al Comune, all'IPES o all'ente senza finalità di lucro che costruisce.

7. Dove saranno realizzati gli alloggi?

700 alloggi saranno realizzati nei comuni con più di 10.000 abitanti come riportato nella tabella e 300 nei restanti comuni.



| Comuni | Abitazioni |
|---------------|-------------------------|
| Bolzano | 330 abitazioni |
| Merano | 120 abitazioni |
| Bressanone | 66 abitazioni |
| Laives | 54 abitazioni |
| Brunico | 49 abitazioni |
| Appiano | 45 abitazioni |
| Lana | 36 abitazioni |
| altri comuni | 300 abitazioni |
| Totale | 1.000 abitazioni |

8. A quanto ammonta il finanziamento pubblico?

La Provincia ha preventivato per il piano di costruzione dei 1.000 alloggi per il ceto medio stanziamenti complessivi pari a 42 milioni di Euro.

Si tratta di un contributo pubblico erogato agli enti ammessi alla costruzione e non ai singoli richiedenti. Per i Comuni e gli enti/ società senza finalità di lucro sono previste le seguenti modalità di finanziamento.

Contributo a fondo perduto per la costruzione di abitazioni popolari

Per la costruzione degli alloggi per il ceto medio viene concesso un contributo a fondo perduto determinato in base al costo di costruzione di un alloggio di 80 m² convenzionali e alla fascia di reddito dei futuri locatari/proprietari.

Contributo pubblico

Tabella in vigore fino al 30 aprile 2013

| | |
|---|--|
| 2° fascia di reddito (reddito depurato da 21.100,01 € fino a 28.600,00 €) | max. 40% del costo di costruzione di un alloggio di 80 m ² convenzionali (max. 43.808,00 €) |
| 3° fascia di reddito (reddito depurato da 28.600,01 € fino a 34.200,00 €) | max. 30% (max. 32.856,00 €) |
| 4° fascia di reddito (reddito depurato da 34.200,01 € fino a 41.000,00 €) | max. 20% (max. 21.904,00 €) |
| 5° fascia di reddito (reddito depurato da 41.000,01 € fino a 52.900,00 €) | max. 10% (max. 10.952,00 €) |

Sono previsti ulteriori finanziamenti pubblici ai Comuni e alle società / enti senza finalità di lucro per l'acquisizione delle aree edificabili.

9. Posso disporre liberamente degli alloggi?

Gli alloggi costruiti per il ceto medio hanno una funzione sociale, quindi per evitare possibili speculazioni devono sottostare a precise regole.

- L'IPES ha il diritto di prelazione sull'abitazione per la durata di dieci anni dalla stipula del contratto di compravendita;
- per le abitazioni realizzate su terreno non agevolato deve essere annotato tavolarmente il vincolo di edilizia convenzionata previsto dalla legge urbanistica provinciale;
- per le abitazioni realizzate su aree destinate all'edilizia abitativa agevolata, viene annotato tavolarmente il vincolo sociale previsto dall'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata.

