

Testo informativo: Modifiche alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, "Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata"

legge provinciale del 22 dicembre 2022, n. 15, in vigore dal 23.12.2022

Annotazione del vincolo sociale edilizio art. 62 (salvaguardia della funzione sociale degli alloggi agevolati)

Qualora il vincolo sociale decennale non sia già annotato tavolarmente in base alla delibera del comune di assegnazione di terreno agevolato, l'annotazione tavolare del vincolo viene effettuata in base al contratto di mutuo ipotecario o in base ad un atto unilaterale d'obbligo autenticato da un notaio.

Decorrenza del vincolo sociale

Il vincolo decorre dalla data della sua annotazione tavolare.

Nel caso dei beneficiari che prima dell'entrata in vigore della presente legge abbiano consegnato la dichiarazione di occupazione stabile ed effettiva dell'alloggio agevolato, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15 del 4 gennaio 1968, il vincolo decorre dalla data di presentazione della dichiarazione.

La possibilità di annotazione del vincolo sociale edilizio al tavolare tramite decreto del direttore della ripartizione edilizia agevolata non sarà in futuro più possibile. Questo vale anche per l'autenticazione dell'atto unilaterale d'obbligo da parte del suddetto direttore.

Norme di attuazione

Nel caso in cui il beneficiario abbia, prima dell'entrata in vigore della presente legge – 23.12.2022, consegnato i documenti per il pagamento del contributo, l'annotazione avverrà tramite decreto del direttore di ripartizione.

Cancellazione del vincolo sociale edilizio

Qualora si tratti di un'abitazione non realizzata su terreno edificabile agevolato, il vincolo di cui all'articolo 62, comma 1, decade dopo 10 anni dalla data dell'annotazione tavolare. La cancellazione del vincolo può essere richiesta al termine della durata del vincolo. In caso di rinuncia all'agevolazione edilizia, di alienazione autorizzata con trasferimento dell'agevolazione o di iscrizione erronea, il direttore della Ripartizione provinciale competente in materia di edilizia abitativa rilascia il nulla osta per la cancellazione tavolare del vincolo.

Le disposizioni ai sensi dell'art. 68, comma 1, concernenti la scadenza del vincolo sociale hanno efficacia per i vincoli che sono stati annotati al momento dell'entrata in vigore della legge.

Per i vincoli annotati precedentemente all'entrata in vigore della legge, verrà emessa al posto del nullaosta una attestazione, con la quale il direttore di ripartizione conferma la scadenza del vincolo.

Annotazione del vincolo sociale edilizio art. 71 (recupero convenzionato)

Il vincolo previsto decorre dalla data della sua annotazione tavolare.

Cancellazione del vincolo sociale edilizio art. 71 (recupero convenzionato)

Il vincolo decade dopo 20 anni dalla data della sua annotazione tavolare. La cancellazione del vincolo può essere richiesta al termine della durata del vincolo.

Norme di attuazione

Le disposizioni ai sensi dell'art. 71, comma 1, concernenti la scadenza del vincolo hanno efficacia per i vincoli che sono stati annotati al momento dell'entrata in vigore della legge.

Per i vincoli annotati precedentemente all'entrata in vigore della legge, verrà emessa al posto del nullaosta una attestazione, con la quale il direttore di ripartizione conferma la scadenza del vincolo.

Nel caso dei beneficiari che prima dell'entrata in vigore della presente legge abbiano consegnato la dichiarazione di occupazione stabile ed effettiva dell'alloggio agevolato, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15 del 4 gennaio 1968, il vincolo decorre dalla data di presentazione della dichiarazione.

Annotazione del vincolo sociale edilizio art. 86 (Garanzie contro la speculazione con aree cedute)

Le disposizioni ai sensi dell'art. 86, comma 5, concernenti la scadenza del vincolo (20 anni dalla dichiarazione di occupazione stabile ed effettiva dell'alloggio agevolato) hanno efficacia per i vincoli che sono stati annotati al momento dell'entrata in vigore della legge.

Per i vincoli annotati precedentemente all'entrata in vigore della legge, verrà emessa una attestazione da parte del sindaco competente, che conferma la scadenza del vincolo.

Aggravio dei terreni pertinenziali e di altre entità condominiali con servitù prediali

Terreni pertinenziali e altre entità condominiali possono essere gravate, previo nulla osta del direttore della Ripartizione provinciale edilizia abitativa, essere gravati con servitù prediali, escluso il trasferimento a qualsiasi titolo di cubatura libera, ai sensi del titolo VI del libro III del Codice civile.

Contributi ai comuni

È introdotta la possibilità di finanziare l'acquisizione di aree destinate all'edilizia abitativa agevolata mediante contratto di compravendita.

Se i comuni, sulla base del rendiconto finale, devono restituire una parte dell'anticipo concesso per le spese di urbanizzazione, non sono dovuti gli interessi legali.

Assegnazione di terreno agevolato

Progetti abitativi innovativi

Viene introdotta la possibilità di assegnare aree per progetti abitativi per persone anziane, persone con disabilità, malattie psichiche o dipendenze, giovani, per soluzioni abitative multigenerazionali e il cohousing o progetti abitativi simili.

Assegnazione di aree a coppie conviventi more-uxorio

Così come i richiedenti coniugati, anche le coppie conviventi more uxorio ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Giunta provinciale 15 luglio 1999, n. 42, possono ottenere insieme l'assegnazione dell'area, anche se solo uno dei due partner è residente o ha il posto di lavoro nel comune. Tuttavia, in caso di coppie conviventi, entrambi i partner devono essere residenti o avere il posto di lavoro da almeno 5 anni in provincia di Bolzano.

Per gli emigrati all'estero, già residenti in provincia per almeno 5 anni prima della loro emigrazione, la possibilità di presentare domanda di assegnazione di terreno agevolato in un comune della provincia è estesa anche al convivente more-uxorio.

Assegnazione di aree a cittadini residenti in altri comuni

Il comune può aprire l'assegnazione di aree destinate all'edilizia abitativa agevolata anche a cittadini residenti in un altro comune della provincia. I comuni interessati devono dare il loro assenso.

Vendita o locazione di abitazioni su terreno agevolato

La vendita, la locazione o l'aggravio con diritti reali di abitazioni realizzate su terreno agevolato, anche a persone con i requisiti, è possibile solo trascorso un anno dalla dichiarazione di stabile ed effettiva occupazione.

Requisiti per l'ammissione alle agevolazioni edilizie per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario.

Se il richiedente, il coniuge o il convivente, i figli o i minori in affidamento a tempo pieno hanno un'invalidità non inferiore al 74%, la domanda può essere ammessa al contributo anche se la famiglia non raggiunge il reddito minimo. L'eventuale invalidità di genitori o fratelli che fanno parte del nucleo familiare non è invece considerata a questo fine. La norma si applica alle domande presentate dal 23.12.2022.

Il punteggio minimo richiesto per essere ammessi ad un'agevolazione per la nuova costruzione è abbassato a 20 punti. La norma si applica alle domande presentate dal 23.12.2022.

Finanziamento del recupero di edifici con destinazione particolare

Enti pubblici o organizzazioni senza scopo di lucro, iscritte nel registro provinciale delle persone giuridiche, possono ottenere agevolazioni per il recupero di edifici, con vetustà di almeno 25 anni, e da destinare a studentati, a case albergo per lavoratori o apprendisti, a progetti abitativi per persone anziane, persone con disabilità, malattie psichiche o dipendenze, giovani, nonché per soluzioni abitative multigenerazionali e il cohousing o progetti abitativi simili. Gli immobili recuperati devono mantenere la stessa destinazione d'uso per 20 anni.

Ceto medio

La norma che prevede l'individuazione accelerata di terreni edificabili per il ceto medio è abrogata. Fino al 1° gennaio 2024, le cooperative che hanno progetti in corso possono richiedere le agevolazioni in base alla norma previgente.

Abitazioni convenzionate di cui all'articolo 71 della legge

Il vincolo decorre dalla data della sua annotazione tavolare.

Nel primo e nel secondo decennio di durata del vincolo è possibile alienare la piena proprietà o solo la nuda proprietà a parenti in linea retta.