



Beschlüsse

Deliberazioni

**Beschluss der Landesregierung vom
20. September 2010, Nr. 1527**
**Geförderter Wohnbau – Genehmigung der
Kriterien für die Errichtung von Wohnungen
für den „Mittelstand“**

Folgendes wird vorausgeschickt:

1. Das Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 sieht die Gewährung von einmaligen Beiträgen an Gemeinden, an das Wohnbauinstitut, an Gesellschaften oder Körperschaften vor, deren Ziel es unter anderem ist, ohne Gewinnabsicht Volkswohnungen zu bauen oder zu kaufen und diese Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen.

2. Mit den Beschlüssen Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008 und Nr. 542 vom 29. März 2010 hat die Landesregierung ein Bauprogramm von 1.000 Wohnungen genehmigt, von denen 700 für Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern vorbehalten sind, die zwischen den einzelnen Gemeinden wie folgt aufgeteilt sind:

Gemeinde/Comune	Anzahl der Einwohner/ numero abitanti	Anzahl der Wohnungen/ numero abitazioni
Bozen/Bolzano	100.629	330
Meran/Merano	36.811	120
Brixen/Bressanone	20.073	66
Leifers/Laives	16.430	54
Bruneck/Brunico	14.876	49
Eppan/Appiano	13.758	45
Lana	10.912	36
Gesamt/Totale	213.489	700

3. Der Artikel 90 Absätze 3, 4 und 8 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, sieht Kriterien für die Auszahlung des einmaligen Beitrages, für die Zuweisung der Wohnungen, für die Bemessung des Mietzinses sowie für die Festsetzung des Abtretungspreises der Wohnungen, sowie Kriterien für die Anzahlungen und für die monatlichen Raten vor.

**Deliberazione della Giunta Provinciale
del 20 settembre 2010, n. 1527**
**Edilizia abitativa agevolata – Approvazione dei
criteri per la realizzazione di alloggi per il “ceto
medio”**

Si premette quanto segue:

1. La legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, prevede la concessione di contributi a fondo perduto a favore di comuni, dell'Istituto per l'edilizia sociale, di società o enti costituiti con lo scopo, tra l'altro, di costruire o acquistare senza finalità di lucro abitazioni popolari da assegnare in locazione oppure in vendita.

2. Con le deliberazioni n. 4732 del 15 dicembre 2008 e n. 542 del 29 marzo 2010 la Giunta provinciale ha approvato un programma di costruzione di 1.000 abitazioni, di cui 700 sono riservate ai comuni con più di 10.000 abitanti e sono suddivise fra i singoli comuni nel seguente modo:

3. L'articolo 90, commi 3, 4 e 8 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, prevede che siano stabiliti criteri per l'erogazione del contributo a fondo perduto, per l'assegnazione delle abitazioni, per la determinazione del canone di locazione, del prezzo di cessione delle abitazioni, e criteri riguardanti le anticipazioni e le rate mensili.



Beschlüsse

4. Der Rat der Gemeinden hat am 10. Mai 2010, am 28. Mai 2010 und am 22. Juni 2010 zu den genannten Kriterien die entsprechenden Gutachten erlassen.

Dies vorausgeschickt und gestützt auf die Bestimmungen des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, i.g.F.

b e s c h l i e ß t:

die LANDESREGIERUNG

mit Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlicher Form:

1. Folgende Kriterien für die Auszahlung des einmaligen Beitrages, für die Zuweisung der Wohnungen, für die Bemessung des Mietzinses sowie für die Festsetzung des Abtretungspreises der Wohnungen, die im Rahmen des Bauprogramms für den „Mittelstand“ von Gemeinden, vom Wohnbauinstitut, oder gemeinnützigen Gesellschaften oder Körperschaften realisiert werden, sind genehmigt.

2. Ratenkauf, Festlegung des Kaufpreises, der Anzahlungen, der monatlichen Raten und der Einkommensstufen

(a) Der Kaufpreis entspricht den tatsächlichen Kosten für die Realisierung der Liegenschaft, abzüglich des im Sinne von Artikel 90 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 erhaltenen einmaligen Beitrages.

(b) Die Anzahlung, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung zwischen den Parteien zu leisten ist, darf nicht höher als 25 Prozent des vereinbarten Kaufpreises der Wohnung sein.

(c) Die monatlichen Raten zu Lasten der Gesuchsteller zwischen der 2. und der 5. Einkommensstufe entsprechen dem Landesmietzins berechnet pro Quadratmeter. Die Parteien können auch höhere Raten vereinbaren. Die Differenz wird gemäß nachfolgendem Buchstaben d) berücksichtigt.

Deliberazioni

4. Il Consiglio dei Comuni ha rilasciato in data 10 maggio 2010, 28 maggio 2010 e 22 giugno 2010 i pareri in merito ai criteri di cui sopra.

Ciò premesso e viste le disposizioni della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche,

la GIUNTA PROVINCIALE

ad unanimità di voti legalmente espressi

d e l i b e r a :

1. Sono approvati i seguenti criteri per l'erogazione del contributo a fondo perduto, per l'assegnazione delle abitazioni, per la determinazione del canone di locazione e del prezzo di cessione di abitazioni realizzate nell'ambito del programma di costruzione per il "ceto medio" da parte di comuni, dell'Istituto per l'edilizia sociale, di società o enti senza fini di lucro.

2. Acquisto rateale, determinazione del prezzo d'acquisto, delle anticipazioni, delle rate mensili e delle fasce di reddito

(a) Il prezzo d'acquisto corrisponde al costo effettivamente sostenuto per la costruzione dell'immobile, ridotto dell'ammontare del contributo a fondo perduto percepito ai sensi dell'articolo 90, comma 1 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13.

(b) L'anticipo da corrispondere al momento della stipulazione della convenzione tra le parti non può essere superiore al 25 % del prezzo d'acquisto pattuito.

(c) Le rate mensili a carico dei richiedenti, tra la 2^a e la 5^a fascia di reddito, sono pari al canone provinciale calcolato per metro quadrato. Le parti possono concordare anche rate più alte. La differenza si considera ai sensi della successiva lettera d).



Beschlüsse

(d) Der Kaufpreis muss nach 10 Jahren ab Unterzeichnung der Vereinbarung beglichen werden. Der Ausgleich wird wie folgt berechnet:

Kaufpreis (a) abzüglich überwiesener Anzahlung (b) abzüglich etwaiger überschüssiger Differenz der bezahlten Raten (c).

3. Vermietung der Wohnungen, Zuweisung, Festlegung des Mietzinses und der Einkommensstufen

(a) Bis zu 30% der von diesem Beschluss vorgesehenen Wohnungen sind für die Dauer von maximal 10 Jahren für die Vermietung bestimmt und werden in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern realisiert. Der Mietvertrag ist so abzuschließen, dass der einzelne Mieter über eine Wohnung in derselben Gemeinde in keinem Fall länger als 10 Jahre verfügen darf. Der Anspruch auf das Wohngeld laut Artikel 91 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, i.g.F. ist untersagt.

(b) Die monatliche Miete ist folgende:

- Mieter der 2. Einkommensstufe: Miete entspricht dem Landesmietzins,
- Mieter der 3. Einkommensstufe: Miete entspricht dem Landesmietzins erhöht um 5%,
- Mieter der 4. Einkommensstufe: Miete entspricht dem Landesmietzins erhöht um 10%,
- Mieter der 5. Einkommensstufe: Miete entspricht dem Landesmietzins erhöht um 15%.

(c) Der gemäß vorhergehendem Absatz festgelegte Mietzins wird alljährlich aufgrund der gesetzlichen Baukosten der Wohnungen angepasst.

4. Ausmaß des einmaligen Beitrages

- Wohnungen, die von Personen besetzt werden, die der 2. Einkommensstufe angehören: der Beitrag darf nicht höher sein als 40 % der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von 80 Quadratmetern,
- Wohnungen, die von Personen besetzt werden, die der 3. Einkommensstufe angehören: der Beitrag darf nicht höher sein als 30% der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von 80 Quadratmetern,

Deliberazioni

(d) Il prezzo d'acquisto deve essere saldato decorsi 10 anni dalla stipulazione della convenzione. Il conguaglio si determina nel modo seguente:

prezzo di acquisto (a) meno anticipo versato (b) meno l'eventuale differenza sulle rate pagate in eccedenza (c).

3. Locazione delle abitazioni, assegnazione, determinazione del canone e delle fasce di reddito

(a) Fino al 30% delle abitazioni di cui alla presente deliberazione, è destinato alla locazione per la durata massima di 10 anni ed è realizzato nei Comuni con più di 10.000 abitanti. Il contratto di locazione deve essere stipulato in modo tale che il singolo conduttore in nessun caso possa disporre di un'abitazione situata nello stesso comune per più di 10 anni. Non è ammesso richiedere il sussidio casa di cui all'articolo 91 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

(b) il canone mensile è il seguente:

- conduttori della 2^a fascia: canone pari al canone provinciale;
- conduttori della 3^a fascia: canone pari al canone provinciale aumentato del 5%;
- conduttori della 4^a fascia: canone pari al canone provinciale aumentato del 10%;
- conduttori della 5^a fascia: canone pari al canone provinciale aumentato del 15 %.

(c) Il canone di locazione così come determinato al precedente comma è adeguato annualmente in ragione del costo di costruzione convenzionale degli alloggi.

4. Ammontare del contributo a fondo perduto

- Alloggi occupati da persone appartenenti alla 2^a fascia di reddito: il contributo non può essere superiore al 40% del costo di costruzione di un alloggio di 80 metri quadrati convenzionali;
- alloggi occupati da persone appartenenti alla 3^a fascia di reddito: il contributo non può essere superiore al 30% del costo di costruzione di un alloggio di 80 metri quadrati convenzionali;



Beschlüsse

- Wohnungen, die von Personen besetzt werden, die der 4. Einkommensstufe angehören: der Beitrag darf nicht höher sein als 20% der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von 80 Quadratmetern,
- Wohnungen, die von Personen besetzt werden, die der 5. Einkommensstufe angehören: der Beitrag darf nicht höher sein als 10 % der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von 80 Quadratmetern.

4-bis Ausmaß des einmaligen Beitrages auf der Grundlage des Konventionalwertes der Wohnung

Werden die Wohnungen von Gesellschaften oder Körperschaften realisiert, deren Ziel es ist, ohne Gewinnabsicht Wohnungen zu bauen oder zu kaufen und diese, auch unter Zusicherung des Verkaufs, zu vermieten oder zu verkaufen, so wird das Ausmaß des Beitrages gemäß obigem Punkt 4 auf der Grundlage des Konventionalwertes einer Wohnung von 80 Quadratmetern berechnet, wobei in jedem Fall die bereits aufgrund der Artikel 87, 87-bis und 88 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, erhaltenen Vergünstigungen berücksichtigt werden.¹

5. Voraussetzungen

Die Wohnungen dürfen nur an Personen zugewiesen werden, die die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen bzw. jene gemäß Artikel 82 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, besitzen.

6. Vereinbarung zwischen Gemeinden, gemeinnützigen Gesellschaften oder Körperschaften und der Landesverwaltung

(a) In der Vereinbarung kann vorgesehen werden, dass die Zuweisung der Wohnungen für bestimmte Zielgruppen vorbehalten sein kann.

Deliberazioni

- alloggi occupati da persone appartenenti alla 4^a fascia di reddito: il contributo non può essere superiore al 20% del costo di costruzione di un alloggio di 80 metri quadrati convenzionali;
- alloggi occupati da persone appartenenti alla 5^a fascia di reddito: il contributo non può essere superiore al 10% del costo di costruzione di un alloggio di 80 metri quadrati convenzionali.

4-bis Ammontare del contributo a fondo perduto in base al valore convenzionale dell'abitazione

Qualora gli alloggi siano realizzati da società o enti costituiti allo scopo di costruire o acquistare, senza finalità di lucro, abitazioni da assegnare in locazione, anche con patto di futura vendita, oppure da vendere, l'ammontare del contributo di cui al precedente punto 4 è calcolato sul valore convenzionale di un alloggio di 80 metri quadrati convenzionali tenuto conto in ogni caso dei vantaggi eventualmente già percepiti ai sensi degli articoli 87, 87-bis e 88 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13.¹

5. Requisiti

Le abitazioni possono essere assegnate solo a richiedenti in possesso dei requisiti generali e specifici, rispettivamente di quelli di cui all'articolo 82 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13.

6. Convenzione tra i comuni, le società o enti senza fini di lucro e l'amministrazione provinciale

(a) Nella convenzione può essere stabilito che l'assegnazione delle abitazioni sia riservata a determinate categorie di destinatari.

¹ Absatz 4-bis wurde eingefügt mit Beschluss der Landesregierung vom 27.06.2011, Nr. 984

¹ Il comma 4-bis è stato inserito con delibera della Giunta Provinciale del 27-6-2011, n. 984



Beschlüsse

(b) Die Vereinbarung muss außerdem festhalten, dass die Besetzung der Wohnungen spätestens innerhalb eines Jahres ab Erteilung der Benützungsgenehmigung erfolgt, und dass der meldeamtliche und tatsächliche Wohnsitz innerhalb der genannten Frist in die betreffenden Wohnungen verlegt wird. Sollte im 10-jährigen Zeitraum die Wohnung frei werden, wird gewährleistet, dass sie innerhalb von 6 Monaten von einer anderen Person, die im Besitz der Voraussetzungen laut Artikel 2, 3, 4 und 5 dieses Beschlusses ist, besetzt wird.

7. Verpflichtungen

(a) Für die im Rahmen dieses Bauprogramms realisierten Wohnungen müssen folgende Verpflichtungen eingegangen werden:

(b) Für die nicht auf gefördertem Baugrund errichteten Wohnungen muss die Bindung gemäß Artikel 79 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, i.g.F. grundbücherlich angemerkt werden;

(c) Gemäß Artikel 126 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, muss das Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnbauinstituts angemerkt werden. Das Vorkaufsrecht an diesen Wohnungen hat eine Dauer von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages. Zu diesem Zwecke muss der Eigentümer der Wohnung, der diese veräußern will, das Wohnbauinstitut mit eingeschriebenem Brief mit Rückantwort davon benachrichtigen. Das Wohnbauinstitut kann das Vorkaufsrecht innerhalb von 60 Tagen ausüben. Die unter Übertretung dieses Absatzes abgeschlossenen Verträge sind nichtig;

(d) Für die Wohnungen, welche auf Flächen errichtet werden, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind, wird die vom Artikel 86 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, vorgesehene Bindung in Verbindung mit dem Artikel 62, ausgenommen Absatz 5, angemerkt.

8. Erstellung der Rangordnung

(a) Werden die Wohnungen auf Flächen des geförderten Wohnbaus realisiert, wird die Rangordnung von der Gemeinde im Sinne der Bestimmungen des von Artikel 82 Absatz 4 des Wohnbauförderungsgesetzes vorgesehenen Verfahrens erstellt.

Deliberazioni

(b) Nella convenzione deve essere altresì stabilito che l'occupazione delle abitazioni deve avvenire al più tardi entro un anno dal rilascio della licenza d'uso e che la residenza anagrafica ed effettiva deve essere trasferita nelle nuove abitazioni entro il termine suddetto. Qualora nel corso del periodo decennale l'abitazione dovesse rimanere libera, deve essere garantito che essa verrà occupata entro 6 mesi da altra persona in possesso dei requisiti di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 di questa delibera.

7. Obblighi

(a) Per le abitazioni realizzate nell'ambito di questo programma di costruzione devono essere rispettati i seguenti obblighi:

(b) sulle abitazioni realizzate su terreno non agevolato deve essere annotato il vincolo di cui all'articolo 79 della legge 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche;

(c) deve essere annotato il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 126, comma 2 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, a favore dell'IPES. Il diritto di prelazione sull'abitazione ha una durata di 10 anni dalla stipulazione del contratto di compravendita. A tal fine il proprietario dell'alloggio che intende alienarlo deve darne notizia all'Istituto per l'edilizia sociale mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'Istituto per l'edilizia sociale può esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni. Sono nulli i contratti stipulati in violazione del presente comma;

(d) qualora le abitazioni siano costruite su aree destinate per l'edilizia abitativa agevolata è annotato il vincolo previsto dall'articolo 86 della legge 17 dicembre 1998, n. 13, in combinato disposto con l'articolo 62, escluso il comma 5.

8. Formazione della graduatoria

(a) Qualora le abitazioni siano realizzate su aree di edilizia abitativa agevolata, la graduatoria è redatta dal comune seguendo la procedura prevista dall'articolo 82 comma 4 della legge sull'edilizia abitativa agevolata.



Beschlüsse

(b) Werden die Wohnungen vom Wohnbau-institut gebaut, wird die Rangordnung vom Wohnbauinstitut erstellt.

9. Vom Institut für den sozialen Wohnbau zu errichtende Wohnungen

Gemäß diesem Beschluss kann die Landesregierung das Institut für den sozialen Wohnbau ermächtigen, Volkswohnungen in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern in Absprache mit der gebietszuständigen

Gemeinde, zu bauen oder zu kaufen und diese zu vermieten. Punkt 3, erster Satz des eigenen Beschlusses Nr. 542 vom 29. März 2010 ist widerrufen.

10. Verschiedene Bestimmungen

Für alles, was in diesen Kriterien nicht ausdrücklich vorgesehen ist, kommen die Bestimmungen des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Wohnbauförderungsgesetz, sowie der Durchführungsverordnungen zur Anwendung.

11. Veröffentlichung

Der vorliegende Beschluss wird im Sinne von Artikel 28 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17, im Amtsblatt der Region veröffentlicht und tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Deliberazioni

(b) Qualora le abitazioni siano realizzate dall'Istituto per l'edilizia sociale, la graduatoria è redatta dall'Istituto per l'edilizia sociale.

9. Alloggi da realizzare da parte dell'Istituto per l'edilizia sociale

Ai sensi di questa deliberazione, nei Comuni con più di 10.000 abitanti di concerto con il Comune territorialmente competente, la Giunta provinciale autorizza l'Istituto per l'edilizia sociale a realizzare o ad acquistare abitazioni popolari da assegnare in locazione. Il punto 3, primo periodo della propria deliberazione n. 542 del 29 marzo 2010 è abrogato.

10. Disposizioni varie

Per quanto non espressamente previsto nei presenti criteri si applicano le disposizioni della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata e dei regolamenti di esecuzione.

11. Pubblicazione

La presente deliberazione sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi dell'articolo 28, comma 1 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17 ed entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione.