



ASSEGNAZIONE in locazione di un'abitazione di edilizia sociale **Guida per il/la richiedente**

L'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano (IPES) ha il compito di mettere a disposizione delle famiglie a più basso reddito un alloggio adeguato mediante l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione o di alloggi che si rendono disponibili.

Il modulo per la presentazione della domanda può essere ritirato presso le sedi dell'IPES o presso i Comuni. Può anche essere scaricato dal sito dell'IPES (www.ipes.bz.it).

La domanda deve essere **debitamente compilata, firmata e consegnata con la copia di un valido documento di riconoscimento!** Dichiarazioni non veritiere ovvero incomplete possono portare all'esclusione del richiedente.

La domanda può essere presentata in **qualsiasi momento dell'anno** all'IPES o al rispettivo Comune.

VENGONO VALUTATE SOLO LE DOMANDE DEBITAMENTE COMPILATE!

Definizioni:

- **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;
- **partner:** la persona legata alla/al richiedente da vincolo di matrimonio o da unione civile, nonché 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;
- **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;

Prima domanda

La domanda deve essere presentata insieme al rispettivo/alla rispettiva partner. Se il/la partner non viene indicato/indicata nella domanda, esso/essa potrà essere accolto/accolta nell'alloggio solo decorsi due anni dall'inizio del rapporto di locazione.

Se il nucleo familiare non corrisponde allo stato di famiglia del/della richiedente e del/della partner nella domanda deve essere indicato il motivo per cui la domanda viene presentata in una diversa composizione.

Decorsi almeno cinque anni dall'inizio del rapporto di locazione, gli assegnatari/le assegnatarie possono presentare una nuova domanda nei seguenti casi:

- per il comune del posto di lavoro, purché questo sia diverso dal comune di residenza;
- l'abitazione assegnata non è adeguata;
- l'abitazione assegnata dispone solo di una camera da letto e il nucleo familiare è composto da almeno un genitore con figlio/figlia convivente;
- l'abitazione assegnata è sovraffollata;
- persone che a seguito di separazione o altro provvedimento giudiziario nell'ambito del diritto di famiglia, non dovuto all'uso di violenza domestica, devono lasciare l'abitazione;

La domanda ammessa ha una validità di tre anni.

Richiedenti esclusi possono presentare in qualsiasi momento una nuova domanda, qualora siano stati rimossi i motivi ostativi o presenti tutti i presupposti per l'assegnazione.



Rinnovo

Un rinnovo può essere presentato nei seguenti casi:

- trascorsi tre anni a partire dal mese di scadenza della validità della precedente domanda (p.e. per una domanda presentata il 15/04/2023 il rinnovo può essere presentato dal 01.04.2026).
- possono presentare in qualunque momento una nuova domanda, qualora si sia verificata una delle seguenti variazioni:
 - a) aumento del numero dei componenti del nucleo familiare per i quali spettano punti;
 - b) Aumento della percentuale di invalidità o la categoria della pensione di guerra-e l'aumento influisce sul punteggio attribuito;
 - c) È stato disposto lo sfratto giudiziario o la revoca dell'alloggio di servizio;
 - d) abitazione dichiarata inabitabile per motivi di sicurezza pubblica;
 - e) l'inserimento nella graduatoria della categoria "persone con menomazioni fisiche";
 - f) costituzione di una nuova famiglia (matrimonio, della costituzione, dell'unione civile o della convivenza di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, e successive modifiche);
 - g) secondo art. 38 del D.P.G.P. n. 27 del 23/08/2023 e s.m;
 - h) riduzione dei componenti del nucleo familiare per i quali sono stati attribuiti punti

Se durante il periodo di validità della domanda diminuisce il numero dei componenti del nucleo familiare per i quali spetta l'attribuzione di punti, la domanda perde la sua validità e viene cancellata dalla graduatoria.

Se la diminuzione del numero dei componenti del nucleo familiare avviene a causa della separazione di genitori con figli minorenni, mantiene il diritto a un'eventuale assegnazione di un'abitazione in locazione fino al successivo aggiornamento delle graduatorie il genitore affidatario dei figli minori inseriti nel suo stesso stato di famiglia.

Se il/la richiedente presenta una nuova domanda al di fuori dei casi previsti dal presente articolo, la nuova domanda viene esclusa. La precedente domanda ammessa conserva la sua validità.

Inoltre vengono portate a conoscenza dell'IPES con apposita comunicazione le seguenti **variazioni** utilizzando l'apposito modulo:

- cambiamenti del numero dei componenti del nucleo familiare, per i quali non spetta l'attribuzione di punti
- il cambio residenza (da comunicare obbligatoriamente entro 45 giorni)
- aggiornamenti riguardanti il comune del posto di lavoro
- richiesta di ammissione della domanda anche nella graduatoria sovracomunale
- l'acquisizione della cittadinanza italiana

Domanda presentata senza partner

Se la domanda è stata presentata senza partner e il/la richiedente si è sposato/sposata oppure unito/unita civilmente o convive con persona a lui/lei legata da vincolo affettivo di coppia, la domanda presentata perde la sua validità. Una domanda insieme al/alla partner può essere presentata in ogni momento.



REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE

Per l'assegnazione in locazione delle abitazioni di edilizia sociale i/le richiedenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- il/la richiedente deve avere da almeno cinque anni (1.825 giorni) la residenza o, senza interruzioni, il posto di lavoro in provincia di Bolzano;
- per poter essere inserito/inserita nella graduatoria del comune del posto di lavoro l'attività lavorativa deve sussistere ed essere stata svolta per almeno 1095 giorni negli ultimi cinque anni nel rispettivo comune;
- né la/il richiedente né un'altra/un altro componente del nucleo familiare possono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno della famiglia, né aver ceduto negli ultimi cinque anni prima della presentazione della domanda un tale diritto; lo stesso vale per il coniuge non separato; vengono considerate patrimonio abitativo del nucleo familiare anche le abitazioni sulle quali un/una componente del nucleo familiare ha su base legale o contrattuale un diritto di cui prima, anche se non è stato trascritto presso l'Ufficio del libro fondiario e l'Ufficio del catasto, e non si è rinunciato a tale diritto in forma scritta con data certa; se su un'abitazione di proprietà di un/una componente del nucleo familiare grava un diritto di abitazione non esercitato, l'abitazione viene considerata a disposizione del nucleo familiare; non vengono considerate le abitazioni dichiarate inabitabili;
- non possono superare il "valore della situazione economica" (VSE) di 2,36 (3,24 per persone con menomazioni fisiche, categoria anziani e per particolari categorie sociali);
- non deve essere stata disposta nei loro confronti la revoca dell'assegnazione di un abitazione pubblica negli ultimi cinque anni;
- non può essere stato pronunciato nei loro confronti nei precedenti cinque anni lo sfratto per morosità di un abitazione pubblica;
- il patrimonio mobiliare dei genitori e dei figli, della/del richiedente, nonché dei genitori e dei figli della/del partner, anche se non conviventi, non deve superare la soglia prevista dal-regolamento di esecuzione;
- né la/il richiedente né un'altra/un altro componente del nucleo familiare possono essere già assegnatari di abitazioni adeguati;
- al momento della presentazione della domanda nei confronti di nessun membro del nucleo familiare deve sussistere una posizione debitoria nei confronti dell'ente locatore;
- devono essere in regola con il pagamento del canone di locazione dell'alloggio occupato al momento dell'assegnazione, salvo che si tratti di casi di morosità incolpevole ai sensi del decreto del 30 marzo 2016, Art. 2
- non deve essere stato condannato, neanche in via non definitiva, e nei confronti di nessuno dei richiedenti è stata applicata la pena su richiesta delle parti per i delitti di violenza domestica di cui all'articolo 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.
- Cittadini non appartenenti all'Unione europea devono essere regolarmente soggiornanti e aver svolto almeno tre anni (1095 giorni) di lavoro negli ultimi cinque anni nel territorio provinciale. L'attività lavorativa almeno triennale secondo art. 4, comma 5, del D.P.G.P. n. 27 del 23/08/2023 e s.m. non è richiesta per le persone dichiarate inabili al lavoro. Le persone che rientrano nella categoria "anziani", devono aver svolto l'attività lavorativa triennale nella provincia di Bolzano nei cinque anni precedenti al pensionamento.
- Richiedenti di cittadinanza italiana emigrati all'estero devono essere iscritti all'AIRE (Anagrafe degli Italiani residenti all'estero).



CRITERI DI PREFERENZA

PUNTI

(se non previsto altrimenti viene valutata la situazione al momento della presentazione della domanda)

Valore della situazione economica (VSEM) (informazioni riguardanti il valore della situazione economica medio sulla pagina seguente)			
da	a		
0	1,00		10
1,01	1,15		9
1,16	1,30		8
1,31	1,45		7
1,46	1,60		6
1,61	1,75		5
1,76	1,90		4
1,91	2,05		3
2,06	2,20		2
2,21	2,36		1
categoria "persone con menomazioni fisiche", categoria "persone anziane" e "particolari categorie sociali" (VSEM da 2,37 a 3,24)			0
per il/la richiedente			2
per il/la partner			2
per ogni ulteriore componente del nucleo familiare a carico convivente (ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D.P.G.P n. 27/2023)			2
è attribuito un ulteriore punto per ogni figlio/figlia di età inferiore ai 14 anni			1
anni di residenza o posto di lavoro			
	05 - 08		1
	09 - 11		2
	12 - 13		3
	14 - 15		4
	16 - 17		5
	18 - 19		6
	20 - 21		7
	22 - 23		8
	24 - 25		9
	26 - 27		10
	28 e più		11
attività lavorativa del/della richiedente negli ultimi cinque anni nella provincia di Bolzano (eccetto categoria "persone anziane")			3
attività lavorativa del/della partner negli ultimi cinque anni nella provincia di Bolzano (eccetto categoria "persone anziane")			3
provvedimento giudiziale di rilascio dell'abitazione risp. lo sfratto (Purché non dovuto ad inadempienza o ad immoralità e si riferisca ad un contratto di locazione scaduto di durata non inferiore a tre anni ed il/la richiedente dimostri di aver avuto per almeno tre anni la residenza nell'alloggio da cui viene sfrattato. Il/La richiedente al momento della presentazione della domanda vive ancora nell'abitazione ed è stata presentata la domanda di convalida di licenza per finita locazione o di convalida di sfratto.)			3
esecuzione immobiliare			3
revoca dell'alloggio di servizio (L'alloggio deve essere stato abitato per la durata di almeno 10 anni prima della presentazione della domanda.)			3
inabitabilità dell'alloggio (L'alloggio deve essere stato abitato per la durata di almeno 3 anni prima della presentazione della domanda.)			3
sovraffollamento dell'alloggio (L'alloggio deve essere stato abitato per la durata di almeno 3 anni prima della presentazione della domanda e la superficie abitabile meno di 23 m ² per 1 persona, 38 m ² per 2 persone e di 10 m ² per ciascuno dei restanti familiari. Quali familiari componenti del nucleo familiare le persone indicate nell'articolo 4/bis, comma 2, dalla lettera a) alla lettera f) del D.P.G.P n. 51/1999.)			1
costituzione di nuova famiglia (Qualora la domanda venga presentata entro tre anni dalla data del matrimonio, della costituzione dell'unione civile o della convivenza di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76.)			5



▪ **invalidità di un componente del nucleo familiare**

– 34 fino 49 %	risp.	categoria 7 e 8	2
– 50 fino 74 %	risp.	categoria 5 e 6	3
– 75 fino 83 %	risp.	categoria 3 e 4	4
– 84 fino 100 %	risp.	categoria 1 e 2	5

Dichiarazione unificata di reddito e patrimonio (DURP).

La situazione economica della famiglia viene determinata in base alla dichiarazione unificata di reddito e patrimonio (DURP). Questa deve esser presentata **per ogni componente del nucleo familiare** prima di presentare la domanda di assegnazione. **Per la/il partner e i figli non residenti sul territorio nazionale non è dovuta la presentazione della DURP.**

La DURP deve essere stata presentata prima della consegna della domanda. Per le domande presentate dal 1° gennaio al 30 giugno si considerano le DURP relative al penultimo e terzultimo anno antecedente a quello di presentazione della domanda. Per le domande presentate dal 1 luglio al 31 dicembre si considerano le DURP relative ai due anni precedenti a quello di presentazione della domanda. Si considera il patrimonio risultante dall'ultima DURP considerata.)

Se nelle DURP non risulta nessun reddito oppure il reddito è sotto il minimo vitale ($VSE < 1$), la/il richiedente deve indicare come ha mantenuto se stesso e la sua famiglia. Qui possono essere indicate entrate e contributi che non sono da indicare nella DURP.)

Il/la **richiedente deve dimostrare** di essere in grado di sostenere gli obblighi finanziari derivanti dal rapporto di locazione. Qualora non possa dimostrarlo, la domanda non potrà essere ammessa alla graduatoria.

Alimenti

Se il genitore affidatario ovvero, in caso di affidamento condiviso, il genitore a cui i/le minori sono stati affidati in via preliminare dichiara di non ricevere alcun importo a titolo di alimenti dall'altro genitore, pur essendovi quest'ultimo obbligato in forza di un titolo esecutivo, nel reddito non viene considerato alcun importo a titolo di alimenti, a condizione che l'interessato/l'interessata dimostri di essersi inutilmente attivato/attivata per ottenere quanto spettante. Se ciò non può essere dimostrato, si deve conteggiare quale entrata reddituale l'importo stabilito nel provvedimento dell'autorità giudiziari

Se l'altro genitore non ha riconosciuto il figlio/la figlia o in mancanza di accordo con l'altro genitore sugli alimenti, viene considerato un importo mensile aggiuntivo di 250,00 euro a figlio/figlia fino al compimento del diciottesimo anno d'età. La suddetta disposizione non si applica in situazioni particolari e gravi, da comprovare adeguatamente.

Formazione della graduatoria

L'IPES verifica le domande entro 90 giorni dalla presentazione e comunica ai/alle richiedenti il punteggio raggiunto o il motivo dell'esclusione. Il/La richiedente può presentare entro 30 giorni osservazioni in merito, senza però poter far valere eventuali nuovi criteri di preferenza (usare il prestampato dell'Ufficio).

In fase di aggiornamento della graduatoria, la Commissione di assegnazione valuta le osservazioni che sono state presentate almeno 30 giorni prima dell'aggiornamento.

Alle domande di assegnazione non si applica il silenzio assenso.

Le graduatorie vengono aggiornate ogni sei mesi, in data 1° giugno e 1° dicembre e sono pubblicate ed esposte nell'albo digitale dell'IPES e del Comune.



Le graduatorie vengono suddivise per comuni e per gruppo linguistico e nelle seguenti **sottocategorie**:

- a) categoria persone anziane: il nucleo familiare è composto esclusivamente dal/dalla richiedente e dal/dalla partner, entrambi hanno compiuto 65 anni, oppure solamente da persone che hanno compiuto 65 anni
- b) categoria persone con menomazioni fisiche: il nucleo familiare comprende una persona con menomazioni fisiche permanenti, accertate da documentazione medica specialistica, che necessita di una carrozzina o di altri ausili per la mobilità nonché di un'abitazione adattata alle sue esigenze.
- c) particolari categorie sociali: (secondo Art. 30, comma 1, D.P.G.P. n. 27 del 23/08/2023 e s.m.)
Ai sensi del presente regolamento di esecuzione sono considerate persone appartenenti a particolari categorie sociali:
 - 1) le persone con disabilità di cui alla legge provinciale 14 luglio 2015, n. 7, e successive modifiche, che vengono assistite dai servizi sociali in forma socio-pedagogica;
 - 2) persone affette da forme di dipendenza ai sensi della legge provinciale 18 maggio 2006, n. 3, e successive modifiche, che vengono assistite dai rispettivi servizi e che, una volta riabilite, ai fini di una duratura integrazione sociale necessitano di un'abitazione;
 - 3) gli ex detenuti che hanno svolto con successo un progetto di recupero/reinserimento;
 - 4) le donne che si trovano o si sono trovate esposte ad ogni forma di violenza e che vengono assistite dal servizio "Casa delle donne";
 - 5) i giovani adulti (Care Leaver), che stanno per terminare o hanno terminato un progetto di accoglienza presso un servizio residenziale per minori o presso una famiglia affidataria.
- d) categoria generale : Nella categoria generale vengono inseriti/inserite i/le richiedenti che non sono in possesso dei requisiti specifici delle altre categorie.

In aggiunta viene stilata una **graduatoria sovracomunale** di tutti i richiedenti ammessi che hanno dichiarato nella domanda di essere interessati all'assegnazione di un'abitazione nel territorio della Comunità Comprensoriale del Comune di residenza o del Comune del posto di lavoro. **Si attinge a questa graduatoria una volta esaurite le graduatorie di un Comune in cui ci sono ancora abitazioni disponibili per l'assegnazione.**

Salvo diverse disposizioni, le domande ammesse sono inserite nelle graduatorie in ordine di **punteggio decrescente**. A parità di punteggio ha precedenza il/la richiedente con il VSEM più basso.

Particolari disposizioni relativamente ai requisiti e all'assegnazione valgono per i rifugiati politici e per l'ammissione alle case albergo (vedi rispettiva guida informativa).

Priorità nell'assegnazione hanno richiedenti:

(I requisiti per la priorità nell'assegnazione devono essere dichiarati utilizzando l'apposito modulo. La domanda viene valutata con precedenza entro 45 giorni)

- ai quali sia stato negato il rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione per i motivi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e nei cui confronti viene eseguita la procedura per il rilascio dell'abitazione;
- la categoria "persone anziane" nei cui confronti sia stato emesso un provvedimento di rilascio dell'abitazione per finita locazione;
- che occupano un'abitazione in locazione dichiarata inabitabile per motivi di sicurezza pubblica;
- che in seguito a calamità naturali sono rimaste senza tetto;
- la cui abitazione di proprietà sia oggetto di esecuzione immobiliare;
- appartenenti alle particolari categorie sociali che sono utenti di un centro di training abitativo o di una comunità alloggio dei servizi sociali il cui progetto si è svolto con esito positivo e che necessitano di un'abitazione autonoma per la prosecuzione del progetto.

L'assegnazione avviene tenendo conto del numero dei vani di ciascuna abitazione, della grandezza degli alloggi e della consistenza numerica delle famiglie. In caso di assegnazione cittadini italiani e dell'Unione Europea devono consegnare il certificato di appartenenza o aggregazione a uno dei tre gruppi linguistici, in originale.



Chi non accetta l'abitazione offerta in locazione viene cancellato dalla graduatoria e potrà presentare una nuova domanda di assegnazione per la stessa graduatoria solo decorsi tre anni.

Se una domanda è ammessa a più graduatorie, l'accettazione di un'abitazione offerta comporta la cancellazione da tutte le graduatorie.

Entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione l'alloggio deve essere definitivamente occupato e stabilmente abitato pena decadenza dal diritto di assegnazione dell'alloggio.

Qualora la dichiarazione risulta non veritiera e questo ha comportato un vantaggio il/la richiedente viene escluso/esclusa dalla graduatoria e un eventuale assegnazione viene annullata.

Se il/la richiedente ritira la domanda trascorsi 30 giorni dalla presentazione, la domanda viene archiviata e né lui/lei né altri componenti del nucleo familiare possono presentare una domanda per lo stesso comune e la stessa composizione familiare prima che sia trascorso il termine originario di tre anni.

Consegna all'IPES

- **via posta:** Bolzano, via Milano 2 – Merano, via Piave, 12/b – Bressanone, via Roma 8
- **via MAIL** (Unico file in formato PDF della domanda con la copia di un valido documento di riconoscimento)
 - esclusivamente per le domande del Comune di Bolzano: bz.domande@ipes.bz.it
 - esclusivamente per le domande di tutti gli altri Comuni: domande@ipes.bz.it
- **via PEC-MAIL** (Unico file in formato PDF della domanda con la copia di un valido documento di riconoscimento)
 - a: zuweisung.assegnazione@pec.wobi.bz.it
- **imbucando la domanda nella cassetta postale delle nostre sedi**
La domanda con copia di un valido documento di riconoscimento va inserita in una busta con il proprio nome ed indirizzo

Bolzano, via Milano 2

Merano, via Piave 12/B

Bressanone, via Roma 8

Brunico, via Michael Pacher 2

Solo in casi particolari ed eccezionali la consegna può avvenire **di persona** e solamente previo appuntamento concordato telefonicamente:

- Bolzano: 0471/906 - ...671, ...698, ...676, ...605, ...621, ...707.
- Merano: 0473/253551
- Bressanone e Brunico: 0472/275611

Esclusivamente per **INTEGRAZIONI domanda**: assegnazioni@ipes.bz.it

Consegna in Comune

Informarsi in anticipo sulle linee guida per le modalità di apertura al pubblico!

Il presente prospetto illustrativo ha lo scopo di fornire agli interessati informazioni semplici e sintetiche. Ulteriori informazioni sono contenute nelle vigenti disposizioni previste dalle leggi provinciali in materia di edilizia agevolata (L.P. n. 5 del 21/07/2022 e s.m. e D.P.G.P. n. 27 del 23/08/2023 e s.m.) e possono essere consultate sul sito www.ipes.bz.it.