

e) Decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 29¹⁾

Terzo regolamento di esecuzione alla [legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5](#) – edilizia residenziale pubblica e sociale: Case albergo per determinati gruppi di persone

1)Pubblicato nel supplemento 2 al B.U. 31 agosto 2023, n. 35.

CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (Ambito di applicazione e disposizioni generali)

(1) Il presente regolamento d'esecuzione disciplina, ai sensi degli articoli 13, 14 e 15 della [legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5](#), e successive modifiche, di seguito denominata "legge", l'ammissione e la permanenza di determinati gruppi di persone nelle case albergo dell'IPES di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della legge, nonché la gestione dei relativi rapporti di locazione.

(2) Per le domande previste dal presente regolamento di esecuzione il silenzio dell'amministrazione non equivale a provvedimento di accoglimento.

Art. 2 (Definizioni)

(1) Oltre alle definizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), d) e g), della legge, ai fini e per gli effetti del presente regolamento di esecuzione valgono le seguenti definizioni:

- a) case albergo: le strutture alloggiative con le caratteristiche di cui all'articolo 3 destinate a dare temporaneamente alloggio ai gruppi di persone individuati dal presente regolamento;
- b) elenchi cronologici: elenchi progressivi delle domande presentate che soddisfano i requisiti di ammissione di cui al presente regolamento, suddivisi per comune e gruppo di persone;
- c) abitazione facilmente raggiungibile alloggio che non disti più di 40 chilometri dal posto di lavoro. Se l'alloggio o il posto di lavoro si trovano a più di 1000 metri di altitudine, la suddetta distanza è ridotta a 30 chilometri.
- d) primo regolamento di esecuzione: il regolamento di esecuzione alla legge relativo all'assegnazione in locazione di abitazioni pubbliche e sociali;
- e) secondo regolamento di esecuzione: il regolamento di esecuzione alla legge relativo alla gestione del rapporto di locazione delle abitazioni pubbliche e sociali.

Art. 3 (Caratteristiche delle strutture alloggiative)

(1) Possono essere destinati a casa albergo un intero edificio o singoli alloggi.

(2) Le strutture alloggiative offrono una sistemazione dignitosa e a pagamento.

(3) Le strutture alloggiative consistono in posti letto o miniappartamenti, sono ammobiliate e offrono servizi collettivi in grado di soddisfare le esigenze alloggiative dei locatari/delle locatarie nonché appositi servizi sanitari e angoli cottura, anche in comune.

(4) Nelle singole strutture alloggiative un posto letto/miniappartamento può essere destinato alla realizzazione di un servizio di portineria.

CAPO II CASE ALBERGO PER LAVORATORI E LAVORATRICI

Art. 4 (Requisiti di ammissione)

- (1) Alle case albergo per lavoratori e lavoratrici possono essere ammessi lavoratori e lavoratrici come definiti al comma 2.
- (2) Sono considerati lavoratori/lavoratrici le persone che, in Alto Adige, sono titolari di un regolare contratto di lavoro o contratto di tirocinio retribuito o svolgono una regolare attività professionale di tipo autonomo o seguono un progetto di inserimento lavorativo o sono iscritte nelle liste di collocamento da non più di otto mesi, purché al momento dell'iscrizione abbiano avuto per un anno un regolare rapporto di lavoro in provincia di Bolzano;
- (3) La Giunta provinciale può destinare un determinato numero di posti all'interno delle case albergo alla sistemazione di determinate categorie professionali di lavoratori/lavoratrici di cui al comma 2 oppure a studenti/studentesse ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera b).
- (4) Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2 e 3, il/la richiedente, al momento della presentazione della domanda di ammissione, deve soddisfare i seguenti requisiti:
- essere una persona singola che ha compiuto i 18 anni;
 - essere cittadino italiano/cittadina italiana o cittadino/cittadina di un altro Stato membro dell'Unione europea o di Stati terzi oppure apolide e regolarmente soggiornante nel territorio provinciale per motivi diversi dal turismo;
 - non essere titolare del diritto di proprietà o del diritto di usufrutto, uso o abitazione su di un'abitazione adeguata e facilmente raggiungibile né aver ceduto un tale diritto nei cinque anni antecedenti la presentazione della domanda;
 - rispettare quanto previsto dall'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge;
 - il valore della situazione economica (VSE), come determinato ai sensi del presente articolo, non può essere superiore a 4,46.
 - non aver rifiutato un posto letto/miniappartamento nei tre anni precedenti alla presentazione della domanda, salvo il caso di rinuncia scritta al posto letto/miniappartamento per giustificati motivi;
 - non aver subito un provvedimento di riconsegna del posto letto/miniappartamento ai sensi dell'articolo 11, comma 3, nei cinque anni precedenti alla presentazione della domanda.
- (5) In attuazione dell'articolo 4, comma 3, del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), gli interventi dell'edilizia residenziale pubblica e sociale sono considerati prestazioni di primo livello.
- (6) In deroga a quanto previsto dall'articolo 12 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche, per l'individuazione del VSE si considera componente del nucleo familiare, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), della legge, il solo richiedente/la sola richiedente.
- (7) Il patrimonio del/della richiedente è costituito da:
- il patrimonio immobiliare risultante dalla DURP. Si tiene conto anche degli immobili di cui all'articolo 23, commi 1, 2 e 3, del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche. Il patrimonio immobiliare così determinato è valutato nella misura del 20 per cento;
 - il patrimonio mobiliare risultante dalla DURP. I primi 20.000,00 euro di patrimonio mobiliare sono esenti. Il patrimonio mobiliare così determinato è valutato nella misura del 20 per cento.
- (8) Ai fini della determinazione della scala di equivalenza viene esclusivamente considerato il valore per una persona di cui all'articolo 5, comma 1, del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche.
- (9) Se il reddito netto della "dichiarazione unificata di reddito e patrimonio" (DURP) presa in considerazione, senza applicare i correttivi ai sensi degli articoli 14, 15 e 16 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), e successive modifiche, risulta inferiore al fabbisogno annuale del nucleo familiare, come stabilito ai sensi dell'articolo 7 del [decreto del Presidente della Provincia 11 gennaio 2011, n. 2](#), 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 inserita nell'elenco cronologico.

Art. 5 (Durata della permanenza)

- (1) La permanenza nelle case albergo è a tempo determinato e non può superare gli otto anni, salvo il caso in cui risultino posti liberi per mancanza di domande.

Art. 6 (Presentazione delle domande)

(1) Le domande di ammissione in una casa albergo, corredate della documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti previsti, possono essere presentate all'IPES nel corso di tutto l'anno.

(2) Nella domanda dovrà essere indicato l'indirizzo, anche elettronico, per le comunicazioni da eseguirsi al/alla richiedente. Il cambio dell'indirizzo dovrà essere comunicato dal/dalla richiedente all'IPES entro 30 giorni, a pena della cancellazione dall'elenco cronologico.

Art. 7 (Inserimento negli elenchi cronologici)

(1) Le domande sono inserite negli elenchi cronologici secondo l'ordine di presentazione.

(2) Gli elenchi cronologici delle domande ammissibili e la lista di tutte le domande da escludere sono sottoposte al/alla Presidente dell'IPES almeno ogni quattro mesi per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'articolo 13, comma 8, della legge. Gli elenchi cronologici approvati sono pubblicati nell'albo pretorio digitale dell'IPES.

(3) Il termine di conclusione del procedimento è di 120 giorni.

Art. 8 (Ammissione al posto letto/miniappartamento e relativa consegna)

(1) I/Le richiedenti vengono ammessi ai posti letto/miniappartamenti disponibili secondo l'ordine degli elenchi cronologici approvati.

(2) Al fine di garantire un'ordinata e pacifica convivenza all'interno di una stessa struttura alloggiativa, anche con riferimento alla diversità culturale, religiosa o etnica dei/delle richiedenti, l'IPES può derogare con provvedimento motivato all'ordine cronologico di ammissione.

(3) Contestualmente all'offerta del posto letto/miniappartamento viene assegnato un termine di massimo 30 giorni entro il quale il/la richiedente deve dichiarare, a pena di decadenza, di accettare il posto letto/miniappartamento offerto.

(4) Prima della consegna del posto letto/miniappartamento, il/la richiedente consegna la ricevuta di versamento della cauzione, pari a tre mensilità del canone di locazione e degli oneri accessori, come calcolati ai sensi dell'articolo 9. Viene inoltre presentata copia di un documento, con il quale sia possibile accertare la sua identità sia al momento della consegna sia durante la sua permanenza.

(5) L'IPES comunica al/alla richiedente le modalità della consegna del posto letto/miniappartamento, assegnando un termine di 15 giorni per l'occupazione dello stesso. Su richiesta motivata può essere concessa una proroga di 15 giorni.

(6) Chi non accetta il posto letto/miniappartamento entro il termine di cui al comma 3 viene cancellato dall'elenco cronologico e potrà presentare una nuova domanda solo decorsi tre anni, salvo il caso di rinuncia al posto letto/miniappartamento in forma scritta per giustificati motivi. Equivalgono a mancata accettazione l'inadempimento degli obblighi di cui al comma 4 e la mancata occupazione del posto letto/miniappartamento entro il termine di cui al comma 5.

(7) Il posto letto/miniappartamento e le superfici di pertinenza sono strettamente personali e non possono essere ceduti a terzi. Non è consentito dare alloggio a persone esterne, anche se legate alla parte conduttrice da rapporti di parentela o amicizia.

(8) L'IPES disciplina nel regolamento interno le modalità e gli orari di accesso di persone esterne all'edificio.

Art. 9 (Canone di locazione e oneri accessori)

(1) Ogni anno l'IPES fissa anticipatamente, per ogni singola struttura, il canone di locazione, a cui si aggiungono gli oneri accessori.

(2) Il canone di locazione è determinato nell'ammontare del canone provinciale di cui all'articolo 26 del secondo regolamento di

esecuzione, aumentato del 30 per cento in quanto le case albergo sono completamente ammobiliate. Il canone di locazione annuo viene aumentato in relazione alla classe CasaClima ai sensi dell'articolo 25, comma 4, del secondo regolamento di esecuzione. Il canone di locazione posto a carico della singola parte conduttrice è determinato in base alla superficie convenzionale per ogni singolo posto letto/miniappartamento in proporzione all'edificio.

(3) Gli oneri accessori relativi alle spese di cui all'articolo 31, comma 1, del secondo regolamento di esecuzione posti a carico della singola parte conduttrice risultano dall'ammontare complessivo delle spese preventivate per l'edificio ripartito in base alla superficie convenzionale del singolo posto letto/miniappartamento. Non viene effettuato alcun conguaglio.

(4) Sono inoltre a carico delle parti conduttrici eventuali danneggiamenti a parti comuni, di cui non si riesca a individuare l'autore/l'autrice.

Art. 10 (Cambio del posto letto/miniappartamento)

(1) L'IPES può autorizzare o disporre d'ufficio il cambio di posto letto/miniappartamento, qualora lo ritenga opportuno soprattutto al fine di assicurare una convivenza ordinata e pacifica.

(2) Il cambio di posto letto/miniappartamento può essere autorizzato purché non sussista morosità e sussistano le condizioni per la permanenza di cui all'Art. 11.

Art. 11 (Condizioni per la permanenza e procedura di riconsegna del posto letto/miniappartamento)

(1) Sono condizioni per la permanenza nella casa albergo:

- a) il mantenimento dei requisiti di ammissione di cui all'articolo 4, commi 1, 2 e 3;
- b) il mantenimento dei requisiti di ammissione di cui all'articolo 4, comma 4, lettere b) e c);
- c) il non incorrere in nessuna delle fattispecie di seguito elencate:
 - 1) condanna di primo grado in sede penale per i delitti di cui agli articoli 380 e 381 del codice di procedura penale;
 - 2) abuso di sostanze stupefacenti o l'abuso di sostanze alcoliche che si riveli molesto per le altre persone all'interno dell'edificio – in entrambi i casi previa contestazione per tre volte per iscritto;
 - 3) detenzione o spaccio di sostanze stupefacenti, comprovati da comunicazione scritta dell'autorità giudiziaria;
 - 4) reiterata o grave violazione del regolamento interno. La violazione reiterata sussiste in caso di mancata cessazione della stessa nonostante diffida ripetuta per tre volte;
 - 5) morosità accertata nel pagamento di due mensilità del canone di locazione;
 - 6) assenza per oltre 30 giorni consecutivi, non precedentemente comunicata e motivata;
 - 7) cessione del posto letto/miniappartamento o delle superfici di pertinenza a terzi;
 - 8) ripetuta aggressione di altre persone all'interno dell'edificio, dopo due intimazioni scritte a desistere da tale condotta;
 - 9) uso per scopi illeciti o abuso nel godimento del posto letto/miniappartamento, delle superfici di pertinenza o degli spazi comuni;
 - 10) comportamento ingiurioso nei confronti del personale IPES, del personale di un eventuale altro ente gestore o del personale addetto alla custodia della casa albergo, dopo due intimazioni scritte a desistere da tale condotta;
 - 11) aver dato o dare alloggio a persone esterne, anche se legate da rapporti di parentela o di amicizia con la parte conduttrice.
 - 12) superamento della durata massima della permanenza stabilita ai sensi dell'articolo 5, comma 1.

(2) Fatti salvi i posti destinati a determinate categorie professionali ai sensi dell'articolo 4, comma 3, quanto previsto dal comma 1, lettera a), non si applica alle persone che hanno compiuto 65 anni e alle persone dichiarate inabili al lavoro come definite dall'articolo 4, comma 5, del primo regolamento di esecuzione.

(3) Al venir meno delle condizioni di permanenza stabilite ai sensi del comma 1 viene avviata la procedura di riconsegna del posto letto/minialloggio e fissato un termine non superiore a 15 giorni per la riconsegna volontaria del posto letto/miniappartamento o la presentazione di controdeduzioni o, ove possibile, l'eliminazione delle fattispecie contestate.

(4) Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3 o qualora le controdeduzioni non vengano accolte, viene disposta la riconsegna del posto letto/minialloggio alla data fissata nel relativo provvedimento, con applicazione delle relative conseguenze legali.

(5) Eventuali oggetti lasciati nella casa albergo sono da considerarsi abbandonati e vengono smaltiti con l'addebito dei costi.

CAPO III

CASA ALBERGO PER LAVORATORI /LAVORATRICI E STUDENTI /STUDENTESSE DEL GRUPPO LINGUISTICO LADINO

Art. 12 ("Ciasa por i Ladins")

(1) La casa albergo per lavoratori/lavoratrici e studenti/studentesse del gruppo linguistico ladino, realizzata nel comune di Bolzano in via Novacella, denominata "Ciasa por i Ladins", comprende 32 minialloggi e vani comuni.

(2) La Ciasa por i Ladins è utilizzata per la sistemazione temporanea di persone maggiorenni che appartengono al gruppo linguistico ladino e che, in deroga all'articolo 4, commi 1 e 2, soddisfano alternativamente i seguenti requisiti:

- a) sono titolari nel comune di Bolzano o in un comune limitrofo di un regolare contratto di lavoro o svolgono una regolare attività professionale di tipo autonomo o seguono un progetto di inserimento lavorativo oppure sono iscritte nelle liste di collocamento da non più di otto mesi, purché al momento dell'iscrizione abbiano avuto per un anno un regolare rapporto di lavoro nel comune di Bolzano o in un comune limitrofo;
- b) sono iscritte e studiano presso la Libera Università di Bolzano o presso la Scuola superiore provinciale "Claudiana" e non hanno superato da più di due anni la durata legale degli studi.

(3) L'appartenenza al gruppo linguistico ladino va comprovata con la presentazione della dichiarazione di appartenenza o di aggregazione al relativo gruppo linguistico ai sensi del [decreto del Presidente della Repubblica 26 luglio 1976, n. 752](#), e successive modifiche.

(4) Se il posto letto si trova in un alloggio collettivo, il/la richiedente può chiedere di essere ammesso/ammessa ad esso insieme ad altro/altra richiedente compreso/compresa nell'elenco cronologico approvato.

(5) Sono condizioni per la permanenza nella casa albergo:

- a) il mantenimento dei requisiti di ammissione di cui al comma 2 del presente articolo e all'articolo 4, comma 4, lettere b) e c);
- b) il non incorrere in nessuna delle fattispecie di cui all'articolo 11, comma 1, lettera c).

(6) In assenza di richiedenti del gruppo linguistico ladino, ai posti letto/miniappartamenti disponibili possono essere ammesse/ammessi richiedenti di altri elenchi cronologici per case albergo ai sensi del presente regolamento di esecuzione.

(7) Salvo quanto diversamente previsto dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni di cui al capo II.

CAPO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 (Norme transitorie)

(1) Per quanto concerne i rapporti di locazione in essere ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale 22 novembre 2010, n. 1860, continua ad applicarsi la disciplina di cui alla predetta deliberazione.

(2) Per quanto concerne i rapporti di locazione in essere ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale 22 novembre 2010, n. 1858, continua ad applicarsi la disciplina di cui alla predetta deliberazione.

(3) Le domande presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento di esecuzione e già inserite nell'elenco cronologico conservano la rispettiva posizione nel suddetto elenco. Le domande presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento di esecuzione e non ancora valutate, sono valutate in base ai requisiti vigenti al momento della presentazione della domanda e inserite nel citato elenco in ordine cronologico. L'ammissione alla casa albergo avviene ai sensi del presente regolamento di esecuzione.

Art. 14 (Entrata in vigore)

(1) Il presente decreto entra in vigore il 1° settembre 2023.

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