



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori UtentiDie Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

VINCOLO PER LE ABITAZIONI PER RESIDENTI



COS'É UN'ABITAZIONE PER RESIDENTI?

Nella nuova legge per il territorio ed il paesaggio per „abitazioni per residenti“ si intendono le vecchie abitazioni convenzionate: le disposizioni di legge, tuttavia, non coincidono esattamente.

FIAP
BOLZANO



Associazione
mediatori Alto
Adige

CHI PUÓ OCCUPARE/ABITARE UN'ABITAZIONE PER RESIDENTI?

Persone, le quali o i cui componenti il nucleo familiare al momento dell'occupazione NON siano proprietari di un'abitazione adeguata al fabbisogno della famiglia in una località facilmente raggiungibile dal posto di lavoro e che abbiano la loro residenza in un Comune dell'Alto Adige da almeno 5 anni oppure che abbiano il posto di lavoro in un Comune dell'Alto Adige per la durata dell'occupazione oppure persone che prima di trasferirsi erano state residenti nella Provincia di Bolzano per almeno dieci anni consecutivi (NUOVO).

Nota:

- se l'abitazione è occupata da un nucleo familiare, è sufficiente che un componente dello stesso sia in possesso dei requisiti anagrafici o lavorativi (NUOVO);
- l'essere titolari del diritto di usufrutto o di abitazione non è di ostacolo.

A QUANTO PUÓ AMMONTARE IL CANONE DI LOCAZIONE IN CASO DI LOCAZIONE DI UN'ABITAZIONE PER RESIDENTI?

Il canone di locazione non può essere piú alto del canone di locazione provinciale per i primi vent'anni.

N.B. Diversamente da quanto previsto per le abitazioni convenzionate, non é piú possibile il versamento del contributo di concessione al fine di non dover applicare il canone di locazione provinciale.

Quando deve essere occupata l'abitazione per residenti?

- L'ABITAZIONE DEVE ESSERE OCCUPATA ENTRO UN ANNO DALL'AGIBILITÀ
- SE L'ABITAZIONE SI RENDE LIBERA, DEVE ESSERE OCCUPATA ENTRO 6 MESI DA PERSONE CHE HANNO I REQUISITI
- ENTRO I MEDESIMI TERMINI LE PERSONE CON I REQUISITI DEVONO TRASFERIRE LA LORO RESIDENZA ANAGRAFICA NELL'ABITAZIONE



Secondo la legge un'abitazione si intende occupata regolarmente se una persona che ha i requisiti vi trasferisce la residenza ANAGRAFICA.

Possibilità di vincolare un'abitazione libera di proprietà:

Una persona che è già proprietaria di un'abitazione adeguata può occupare un'abitazione per residenti solo se assume i vincoli dell'articolo 39 L.P. 9/2018 per l'altra abitazione. Se l'abitazione libera viene quindi vincolata, il vincolo esistente sulla nuova abitazione può essere cancellato, a patto che entrambe le abitazioni si trovino nel medesimo Comune e la superficie vincolata non venga ridotta di oltre il 20 per cento. La cancellazione del vincolo non è mai possibile per le abitazioni a prezzo calmierato di cui all'art. 40 LP 9/2018 e per le abitazioni realizzate su aree riservate dell'edilizia abitativa agevolata o all'esterno dell'area insediabile.

Una persona, proprietaria in località facilmente raggiungibile dal posto di lavoro di più abitazioni adeguate, riservate ai residenti o convenzionate o un nucleo familiare nel quale almeno uno dei componenti siano proprietari di dette abitazioni, può occupare a scelta una tra queste, fermo restando il rispetto di tutti gli obblighi di legge.

COSA FARE SE L'ABITAZIONE PER RESIDENTI NON VIENE OCCUPATA ENTRO IL TERMINE PRESCRITTO??

Entro 30 giorni deve essere fatta una comunicazione al Comune.

Il Comune provvede immediatamente ad inoltrare la comunicazione all'Istituto Provinciale per l'Edilizia Sociale.

Se la comunicazione prevista è omessa o tardiva rispetto al termine ivi stabilito, si applica la sanzione pecuniaria di 1.000 euro. Entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza ingiunzione il Comune avvia la procedura prevista per l'indicazione di persone aventi diritto e per la dichiarazione dell'Istituto per l'edilizia sociale della volontà di prendere in locazione l'abitazione.

(NUOVO) I Comuni pubblicano sulla Rete Civica un elenco delle abitazioni riservate ai residenti

Le principali sanzioni per le violazioni (NUOVO):

- Se un'abitazione è occupata da una o più persone non aventi diritto, si applica una sanzione pecuniaria pari a 5.000 Euro. In caso di reiterazione della violazione nei cinque anni successivi, si applica un'ulteriore sanzione pecuniaria pari a 20.000 Euro.
- Se il canone di locazione pattuito supera quello provinciale per la durata della violazione si applica una sanzione pecuniaria pari a cinque volte l'importo eccedente, ma, comunque, non superiore al limite massimo di 15.000 Euro.
- Se l'immobile è gravato anche dal vincolo ai sensi dell'art. 40 (c.d. vincolo di abitazione a prezzo calmierato), per la vendita o la locazione dello stesso è richiesto il nulla osta del Sindaco a pena di nullità.