



**VERORDNUNG ÜBER DIE ZUWEISUNG  
VON ALTENWOHNUNGEN**

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates  
Nr. 49 vom 16.12.2004

Geändert durch Beschluss des Gemeinderates  
Nr. 47 vom 28.09.2006

Geändert durch Beschluss des Gemeinderates  
Nr. 42 vom 30.11.2023

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI  
ALLOGGI PER ANZIANI**

Approvato con  
delibera del Consiglio Comunale n. 49xxdel  
16.12.2004

modificato con delibera del consiglio comunale n. 47  
del 28.09.2006

modificato con delibera del consiglio comunale n. 42  
del 30.11.2023

### **Art. 1**

1. Die gemeindeeigenen Wohnungen für Senioren dienen der Aufnahme älterer selbstständiger Personen, welche nicht Eigentümer einer für sie geeigneten Wohnung sind bzw. nicht eine solche in den letzten 5 Jahren abgegeben haben.
2. Hierfür stehen 8 Altenwohnungen zur Verfügung, 2 Wohnungen für Einzelpersonen und 6 Wohnungen für zwei Personen.

### **Art. 2**

1. Die Wohnungen werden aufgrund schriftlicher Ansuchen zugewiesen. Die Gesuche um Zuweisung einer Altenwohnung können nur eingereicht werden, nachdem das Verfahren zur Bildung einer Rangordnung für die Zuweisung durch die Gemeinde eingeleitet worden ist.
2. Die Ansuchen sind auf einem, von der Gemeinde bereitgestellten Formblatt vorzulegen.

### **Art. 3**

1. Zugelassen sind Bürger/Bürgerinnen mit Wohnsitz in der Gemeinde Freienfeld, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und selbständig sind
2. Personen unter 60 Jahren und/oder nicht ortsansässige Personen können unter besonderen sozialen und wirtschaftlichen Umständen berücksichtigt werden.

### **Art. 4**

1. Voraussetzung für die Zuweisung einer Altenwohnung ist das Nichtvorhandensein von Eigentum oder eines entsprechenden dinglichen Rechtes an einer Wohnung, die dem Bedarf des/der Gesuchstellers/in entspricht.
2. Sofern in der vorliegenden Verordnung nicht anders geregelt, gelten die Kriterien, die vom Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol für die Zuweisung von Mietwohnungen jeweils angewendet werden. In diesem Sinn darf der/die Gesuchsteller/in
  - a) nicht in den letzten 5 Jahren eine seinem Bedarf angemessene Wohnung veräußert haben
  - b) nicht in den letzten 5 Jahren einen öffentlichen Beitrag für den Bau/Kauf einer Wohnung erhalten haben

### **Art. 1**

1. Gli alloggi comunali per persone anziane sono destinati ad offrire ospitalità a persone anziane, le quali non siano proprietarie di un appartamento adatto a loro o che non abbiano ceduto tale appartamento negli ultimi 5 anni.
2. A tale scopo sono a disposizione 8 alloggi, 2 per persone singole e 6 per due persone.

### **Art. 2**

1. L'assegnazione degli alloggi avviene dietro presentazione di una domanda scritta. Le domande per l'assegnazione di un alloggio per persone anziane possono essere presentate solo in seguito ad avvio della procedura per la formazione di una graduatoria per l'assegnazione da parte del Comune.
2. Le domande devono essere redatte su appositi moduli predisposti dal comune.

### **Art. 3**

1. Sono ammessi i cittadini/ le cittadine residenti nel Comune di Campo di Trens che abbiano superato il 60° anno di età e sono autosufficienti.
2. Persone al di sotto dei 60 anni e/o persone non residenti nel Comune possono essere ammesse in considerazione di particolari condizioni sociali ed economiche.

### **Art 4**

1. L'assegnazione di un alloggio per persone anziane non è ammesso qualora il/la richiedente sia proprietario/a di un'abitazione o titolare di un diritto reale su di essa, adeguato al bisogno della persona stessa.
2. Qualora non diversamente definito nel presente regolamento, si applicano i vigenti criteri adottati dall'istituto per l'edilizia sociale della Provincia di Bolzano per l'assegnazione di alloggi in locazione. In tal senso il/la richiedente
  - a) non deve aver venduto un alloggio adeguato al suo nucleo familiare nell'arco degli ultimi 5 anni
  - b) Non deve aver ricevuto un contributo pubblico per l'acquisto/costruzione di un'abitazione negli ultimi 5 anni

- c) nicht die jedes Jahr angeglichene Einkommensgrenze überschreiten
- d) nicht auf die Zuweisung einer geeigneten Wohnung des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol verzichtet haben

#### Art. 5

1. Aufgrund der vollständig eingereichten Ansuchen wird eine Rangordnung erstellt, die mit Beschluss des Gemeindevorstandes genehmigt wird. Bei der Erstellung der Rangordnung werden folgende subjektive Sachverhalte berücksichtigt:

- a) Der Gesuchsteller ist
  - 1) eine Person, die aufgrund des Eigenbedarfs des Vermieters die Wohnung verlassen muss
  - 2) eine Person, deren Wohnung Gegenstand einer Zwangsversteigerung ist
  - 3) eine Person, die in einer formell für unbewohnbar erklärten Wohnung lebt
  - 4) eine Person, gegen die eine gerichtliche Kündigung wegen eines endlichen Mietvertrages anhängig ist
- b) Die Aktuelle Wohnung
  - 1) weist architektonische Barrieren auf, die der darin lebenden Person ein selbstständiges Wohnen nicht mehr ermöglicht
  - 2) ist mit einem Heizsystem ausgestattet, welches die darin lebende Person nicht mehr selbst in Betrieb nehmen kann bzw. keine angemessene Unterkunft mehr bietet

2. Weiters wird berücksichtigt

- a) die Ansässigkeit in der Gemeinde Freienfeld
- b) das Alter
- c) die wirtschaftliche Lage

3. Bei Punktegleichheit erhalten Paare und Personen, die sich bereit erklären, die Unterkunft mit anderen Berechtigten zu teilen, Vorrang.

4. Die Maßstäbe für die Erstellung der Rangordnung sind im Anhang A zu dieser Verordnung festgelegt.

- c) Non deve superare il limite di reddito aggiornato annualmente
- d) Non deve aver rinunciato all'assegnazione di un alloggio Ipes adeguato

#### Art. 5

1. In base alle domande complete consegnate verrà formata una graduatoria che sarà approvata con delibera della giunta comunale. Per la formazione della graduatoria saranno considerati i seguenti requisiti soggettivi:

- a) Il richiedente è
  - 1) una persona colpita da sfratto esecutivo per necessità del locatore
  - 2) una persona la cui abitazione sia oggetto di esecuzione immobiliare
  - 3) una persona abitante in un alloggio formalmente dichiarato inabitabile
  - 4) una persona che ha in pendenza uno sfratto giudiziario per finita locazione
- b) L'abitazione attuale
  - 1) ha barriere architettoniche che impediscono l'abitare autonomo dell'inquilino/a
  - 2) È dotata di un sistema di riscaldamento che non può essere tenuto in funzione autonomamente dall'inquilino/a o che non garantisce più un'abitazione adeguata

2. Inoltre, si considera

- a) La residenza nel Comune di Campo di Trens
- b) L'età
- c) La situazione economica

3. In caso di parità di punti hanno precedenza coppie e persone che si dichiarano disposte a condividere l'alloggio con altre persone aventi diritto.

4. I parametri per l'elaborazione della graduatoria risultano dall'allegato A al presente regolamento.

5. Der Gemeindeausschuss behält sich vor, bei der Überprüfung der Gesuche Personen, die auf dem Gebiet der Sozialfürsorge und Hauspflegedienst tätig sind, beratend beizuziehen, besonders dann, wenn es darum geht, festzustellen, ob der Bewerber/die Bewerberin die Eigenschaft der „Selbständigkeit“ aufweist.

#### **Art. 6**

1. Die Rangordnung wird an der Amtstafel der Gemeinde veröffentlicht, wobei nur die vom/von der Gesuchsteller/in insgesamt erreichte Punktezahl angegeben wird. Der/Die Gesuchsteller/in wird von der Genehmigung der Rangordnung verständigt.

2. Gegen den Beschluss über die Genehmigung der Rangordnung kann im Sinne der Verordnung betreffend die Einsprüche gegen Beschlüsse Einspruch erhoben werden. Das Vorlegen neuer Sachverhalte ist dabei ausgeschlossen.

3. Die Rangordnung behält ihre Gültigkeit ein Jahr ab der Vollstreckbarkeit des Genehmigungsbeschlusses für die Vergabe von Wohnungen, die während der Gültigkeitsdauer frei werden.

#### **Art. 7**

1. Die Gemeinde führt die Wohnungen in Form einer Kondominiumsgemeinschaft und erstellt dazu eine Hausordnung, die vom Gemeindeausschuss genehmigt wird. Die Gemeinde teilt die Kondominiumsspesen im Verhältnis zur Wohnfläche (oder je nach Verbrauch, sofern separate Zähler installiert sind) nach einem den Wohnungsempfängern vorgelegten jährlichen Kostenvoranschlag und einer Endabrechnung auf, welche in Zwölfteilen monatlich zu entrichten sind. Sie behält sich außerdem das Recht vor, besondere Spesen zu anderen Fälligkeiten, aufgrund eines zu erstellenden Kostenvoranschlages, in Verrechnung zu bringen und abzufordern. Für die Heizungskosten wird der effektive Verbrauch der Einzelnen Wohneinheiten ermittelt und verrechnet werden.

2. Kondominiumsspesen, die direkt den einzelnen Nutzern zugeordnet werden können oder von diesen direkt getragen werden müssen, werden nicht über die Kondominiumsabrechnung abgewickelt.

5. In sede di esame delle domande, la giunta comunale si riserva di acquisire il parere di persone esperte nel campo dell'assistenza sociale, soprattutto qualora sia da accertare, se il/la concorrente sia autosufficiente.

#### **Art. 6**

1. La graduatoria viene pubblicata all'albo pretorio del Comune, con l'indicazione del solo punteggio complessivo ottenuto dal/la richiedente. Il/La richiedente viene avvisato dell'approvazione della graduatoria.

2. Contro la graduatoria è ammessa opposizione ai sensi del regolamento sulle opposizioni a deliberazioni del Comune. È esclusa l'integrazione della domanda nel merito.

3. La graduatoria ha validità di un anno a partire dall'esecutività della delibera di approvazione per l'assegnazione degli alloggi che si rendessero liberi durante la durata di validità della stessa.

#### **Art. 7**

1. Il Comune gestisce gli alloggi applicando il sistema condominiale, e predisponendo a tal fine il regolamento condominiale che viene approvato dalla giunta comunale. Ripartisce le spese in modo proporzionale alla superficie dell'abitazione (o del consumo effettivo rilevato dai contatori eventualmente installati), in base ad un preventivo e ad un consuntivo di spesa annuale, da sottoporre agli assegnatari degli alloggi. Il pagamento è mensile. Si riserva inoltre il diritto di fare il riparto e chiedere il pagamento di spese specifiche con altre scadenze sulla base di apposito preventivo. Le spese di riscaldamento saranno ripartite in base all'effettivo consumo.

2. Spese condominiali, che possono essere attribuite ad un singolo utente o che devono essere sostenute direttamente dall'utente, non saranno gestite tramite l'amministrazione condominiale.

### **Art. 8**

1. Die Gemeinde schließt mit demjenigen, dem die Wohnung zugewiesen wird, ein Konzessionsabkommen zu Wohnungszwecken ab, welches unter anderem die Zahlung eines Entgeltes für die Konzession zu Wohnzwecken selbst und die Zahlung der im Art. 7 angeführten Kondominiumsspesen vorsieht. Die Nebenspesen gehen zu Lasten des Konzessionsnehmers, vorbehaltlich der gesetzlichen Bestimmungen.

2. Das Entgelt für die Konzession zu Wohnzwecken entspricht dem geltenden Mietzins für Wohnungen des Institutes für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. Jedenfalls aber wird das Entgelt im Mindestbetrag von 50 Euro angewendet, so wie dies zuletzt mit Dekret des Landeshauptmannes der Autonomen Provinz Bozen vom 21 September 2018, Nr. 25 festgesetzt ist. Allfällige Änderungen dieser Bestimmung werden unmittelbar angewendet.

3. Die Berechnung der Konzessionsgebühr wird jährlich auf Grund der Erklärungen, die der Konzessionsnehmer aufgibt, berechnet. Die Berechnung hat folglich nur Gültigkeit für das jeweilige Kalenderjahr. Die Erklärung wird mittels des von der Gemeindeverwaltung vorbereitete Formblatt abgegeben.

### **Art. 9**

1. Der/Die Wohnungsempfänger/in hat die Pflicht, die zugewiesene Wohnung zu pflegen und sorgt für die ordentlichen Instandhaltungskosten, sowie für die im Gebäude verursachten Schäden. Er hat die allgemeine Hausordnung genauestens zu beachten und hat die Wohnung in dem Zustand zu verlassen, indem er sie zum Zeitpunkt der Zuweisung vorgefunden hat.

### **Art. 10**

1. Die Führung und die ordentliche Instandhaltung der gemeinnützigen Räumlichkeiten und deren Sauberhaltung obliegt der Gemeinde.

### **Art. 11**

1. Der Gemeindeausschuss verfügt mit eigenem Beschluss, das Konzessionsabkommen zu Wohnzwecken zu widerrufen, falls der Wohnungsempfänger/in:

### **Art. 8**

1. Il Comune stipula con l'assegnatario/a un contratto di concessione ad uso d'abitazione, che prevede tra l'altro l'impegno a pagare il corrispettivo di concessione e le spese condominiali di cui all'art. 7. Le spese accessorie saranno sostenute dal concessionario, fatto salvo quanto disposto dalla legge.

2. Il corrispettivo di concessione corrisponde al canone per gli alloggi dell'Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. In ogni caso sarà applicato un corrispettivo in misura minima di 50 euro, come per ultimo stabilito dal decreto del presidente della Provincia Autonoma di Bolzano del 21 settembre 2018, n. 25. Eventuali modifiche di detto decreto troveranno immediata applicazione.

3. Il corrispettivo di concessione è calcolato in base alla dichiarazione resa annualmente dall'assegnatario. Il calcolo ha dunque validità solo per il rispettivo anno solare. La dichiarazione viene presentata su un modulo predisposto dall'amministrazione comunale.

### **Art. 9**

1. Il concessionario / la concessionaria ha l'obbligo di tenere in ordine e curare l'abitazione e di provvedere ai costi di ordinaria manutenzione e risponde dei danni provocati. Deve attenersi scrupolosamente al regolamento generale della casa e deve lasciare l'alloggio nello stesso stato in cui l'ha trovato all'atto della assegnazione.

### **Art. 10**

1. Il Comune provvede alla gestione, alla manutenzione ordinaria ed alla pulizia dei locali comuni.

### **Art. 11**

1. La giunta comunale dispone con propria deliberazione la disdetta nel contratto di concessione ad uso d'abitazione dell'alloggio, qualora l'assegnatario/a:

- a) die Wohnung zur Gänze oder nur teilweise an Dritte abtritt oder Dritte darin aufgenommen hat;
  - b) Eigentümer/in, Fruchtnießer/in oder Inhaber/in eines Wohnrechtes einer ihm/ihr angemessenen Wohnung geworden ist;
  - c) grobe und wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung verübt;
  - d) verantwortlich für wiederholte Streitigkeiten, Auseinandersetzungen mit anderen Wohnungsempfängern ist und unsoziales Benehmen vorweist;
  - e) die Wohnung für den Zeitraum von mehr als 2 Monaten nicht ständig oder regelmäßig bewohnt, außer vorübergehende Abwesenheit aus nachgewiesenen medizinischen Gründen
  - f) die zugewiesene Wohnung nicht mehr selbständig benutzen kann, nicht mehr angemessen in hygienisch ordnungsgemäßem Zustand halten und/oder eines stationären Beistandes bedürfen;
  - g) im Falle von Zahlungsrückständen des Entgeltes für die Konzession von mehr als drei Monaten
  - h) falls nach Übergabe der Wohnung festgestellt wird, dass die Zuweisung der Wohnung unter Vorgabe von falschen Tatsachen erlangt wurde.
- a) conceda l'alloggio in parte o completamente ad uso d'abitazione a terzi ovvero abbia dato alloggio a terzi;
  - b) divenga proprietario/a, usufruttuario/a o titolare di un diritto d'abitazione di un alloggio a loro adeguato;
  - c) compia gravi e ripetute infrazioni al regolamento della casa;
  - d) sia responsabile di ripetute liti, discordie con gli altri ospiti o tenga un comportamento antisociale;
  - e) non utilizzi l'abitazione per un periodo superiore a due mesi, fatta salva l'assenza temporanea per comprovate ragioni mediche
  - f) non sia più autosufficiente nella gestione del proprio alloggio; non tenga l'alloggio in regolari condizioni igieniche e/o abbia necessità di assistenza stazionaria
  - g) in casi di ritardo del pagamento del corrispettivo per la concessione di più tre mesi
  - h) qualora, dopo la consegna dell'alloggio, si accerti che l'assegnazione dell'abitazione è stata conseguita sulla base di false informazioni.

#### **Art. 12**

1. Soweit in dieser Verordnung nicht ausdrücklich vorgesehen, gelten die allgemeinen Normen der Zuweisung von Wohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau und die einschlägigen Gesetzesbestimmungen.

#### **Art. 12**

1. Per quanto non esplicitamente previsto in questo regolamento, valgono le norme generali sull'assegnazione di alloggi dell'IPES le norme vigenti in materia.