



Comune di Bolzano
Stadtgemeinde Bozen

Comune di Bolzano

Stadtgemeinde Bozen

**REGOLAMENTO PER LA
CESSIONE IN PROPRIETÀ
DI ABITAZIONI COMUNALI**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 20
del 20.02.2003, prot. 6990, d'immediata
esecuzione.

**ORDNUNG ÜBER DIE
ABTRETUNG VON
GEMEINDEWOHNUNGEN**

Genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 20
vom 20.02.2003, Prot. 6990, sofort
vollstreckbar.

Regolamento per la cessione in proprietà di abitazioni comunali

Articolo 1 (Finalità)

1. Le abitazioni comunali possono essere cedute in proprietà ai sensi del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito in legge 23/11/2001 n. 410 agli assegnatari, in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento ed in analogia a quanto disposto dalla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

Articolo 2 (Abitazioni cedibili)

1. Il Consiglio comunale approva appositi piani di cessione che comprendono fino ad un 20% del patrimonio abitativo complessivo, con validità triennale, nei quali sono comprese abitazioni aventi una vetustà di almeno 15 anni, calcolata dalla data di rilascio del certificato di abitabilità o data di completa ristrutturazione dell'immobile.

2. Sono preferibilmente incluse nei piani di cessione le abitazioni situate in edifici nei quali la quota di comproprietà comunale è inferiore a 500 millesimi e quelle siti in edifici che necessitano di notevoli interventi di risanamento e manutenzione straordinaria.

3. Abitazioni site in edifici di esclusiva proprietà comunale possono essere comprese nel piano di cessione se hanno espresso l'intenzione di acquisirne la proprietà almeno il 60% dei concessionari – conduttori.

Ordnung über die Abtretung von Gemeindewohnungen

Artikel 1 (Zielsetzung)

1. Die Gemeindewohnungen können gemäß Gesetzesdekret vom 25/09/2001 Nr. 351, umgewandelt in das Gesetz Nr. 410 vom 23/11/2001, an Zuweisungsberechtigte abgetreten werden, die im Besitze der in dieser Verordnung vorgesehenen Voraussetzungen sind. Die Abtretung erfolgt in Analogie an die Bestimmungen des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 in der geltenden Fassung.

Artikel 2 (Veräußerbare Gemeindewohnungen)

1. Der Gemeinderat genehmigt die Pläne über die Abtretung von Gemeindewohnungen, die bis zu 20% der gemeindeeigenen Wohnungen beinhalten können. Diese Pläne haben eine Gültigkeit von drei Jahren und in ihnen sind Gemeindewohnungen aufgelistet, die mindestens 15 Jahre alt sind. Die Berechnung des Alters der Wohnung erfolgt ab dem Datum der Ausstellung der Bewohnbarkeitsbescheinigung oder der Beendigung der Renovierungsarbeiten.

2. In den Plänen über die Abtretung von Gemeindewohnungen werden vorzugsweise Wohnungen berücksichtigt, die sich in Gebäuden befinden, in denen das Miteigentum der Gemeinde weniger als 500 Tausendstel beträgt. Vorrangig werden in diese Pläne Wohnungen aufgenommen, die sich in Liegenschaften befinden, wo Renovierungs- und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten getätigt werden müssen.

3. Wohnungen, die sich in Liegenschaften befinden, die sich zur Gänze im Eigentum der Gemeinde Bozen befinden, können in die Pläne über die Abtretung aufgenommen werden, wenn wenigstens 60% der Mieter oder Konzessionsnehmer ein Interesse am Kauf der Wohnung bekunden.

4. Non possono essere inclusi nei piani di cessione gli appartamenti situati in edifici sottoposti a vincolo storico-artistico o siti in edifici sedi di servizi istituzionali o di pubblico interesse o che per la loro ubicazione possono essere adibiti a servizi pubblici.

Articolo 3 (Aventi titolo all'acquisto)

1. Può acquistare la proprietà dell'abitazione, inclusa nei piani di cessione, il conduttore o il concessionario che la detenga, senza interruzione, da almeno dieci anni alla data di approvazione del piano triennale di cessione.

2. Ha titolo all'acquisto in proprietà dell'abitazione compresa nel piano triennale di cessione anche il conduttore – concessionario trasferitosi in essa, a seguito di un cambio da altra abitazione comunale, anche se subentrato nel rapporto ad altro parente ai sensi dell'art. 107 L.P. 13/98 ss.mm., con il consenso dell'Amministrazione e purché la durata delle rispettive locazioni o concessioni non sia complessivamente inferiore a 10 anni.

3. Può acquistare la proprietà dell'abitazione il conduttore – concessionario nei cui confronti non sia iniziato entro la data di stipulazione del contratto di compravendita, il procedimento di rilascio dell'abitazione ai sensi degli artt. 110 o 111 L.P. 13/98 e ss.mm. e che sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

4. In die Pläne über die Abtretung können keine Wohnungen aufgenommen werden, die sich in Liegenschaften befinden, die aufgrund ihrer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung mit einer Bindung belastet sind, oder welche Amtssitz von öffentlichen Ämtern oder Einrichtungen sind, oder die sich in Liegenschaften befinden, die in Zukunft möglicherweise Sitz von Ämtern oder Einrichtungen werden können.

Artikel 3 (Personen, die Gemeindewohnungen kaufen können)

1. Eigentümer einer in den Verkaufsplänen enthaltenen Wohnung können der Mieter oder der Konzessionär werden, sofern sie die Wohnung ohne Unterbrechung seit mindestens zehn Jahren ab Genehmigung des Dreijahresplanes über die Abtretung innehaben.

2. Ebenfalls zum Kauf von Wohnungen, die im dreijährigen Verkaufsplan enthalten sind, werden der Mieter oder der Konzessionär zugelassen, die im Anschluss an eine Übersiedelung aus einer anderen Gemeindewohnung in die betreffende Wohnung gewechselt sind, auch wenn sie im Sinne von Art. 107 des L.G. 13/98 i.g.F. und mit Einverständnis der Gemeindeverwaltung an die Stelle eines Verwandten getreten sind, und sofern die Dauer des Mietverhältnisses oder der Konzession insgesamt mindestens 10 Jahre beträgt.

3. Nur jene Mieter oder Konzessionäre können Gemeindewohnungen erwerben, gegen die bis zum Abschluß des Kaufvertrages kein Verfahren zur Räumung der Wohnung im Sinne von Art. 110 oder 111 des L.G. Nr. 13/98 i.g.F. eingeleitet worden ist. Außerdem müssen die Mieter oder Konzessionäre ordnungsgemäß den Mietzins und die Zusatzkosten bezahlt haben.

Articolo 4 (Prezzo di cessione)

1. Il prezzo di cessione delle abitazioni, è pari al prezzo di mercato determinato dal Servizio Estimo della Ripartizione Patrimonio ed Edilizia Abitativa in base alla superficie commerciale.
2. Devono inoltre essere considerate le spese di manutenzione straordinaria, sostenute dal conduttore ed autorizzate dal Comune.

Articolo 5 (Domanda)

1. Entro sei mesi dall'approvazione del piano triennale di cessione, l'Ufficio Edilizia Abitativa provvede a far notificare al conduttore o al concessionario di abitazione comunale inserita nel piano di cessione, il prezzo di cessione e relative condizioni.
2. Il conduttore o il concessionario, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla proposta di cessione, comunica con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al Sindaco, la volontà irrevocabile, di acquistare la proprietà dell'abitazione con il versamento della cauzione del dieci per cento del prezzo di cessione, anche tramite fidejussione bancaria all'Amministrazione Comunale. Per sopravvenute e documentate necessità l'Amministrazione può non stipulare il contratto restituendo all'acquirente la cauzione.
3. Il titolare di contratto o concessione che occupa con il proprio nucleo familiare un appartamento inadeguato ai sensi dell'art. 43 L.P. 13/98 e ss.mm. non può acquistare lo stesso alloggio dall'Amministrazione.
4. L'acquirente deve corrispondere

Artikel 4 (Verkaufspreis)

1. Der Verkaufspreis für Wohnungen entspricht dem Marktpreis laut Schätzung des Schätzdienstes der Abteilung für Vermögen und Wohnbau für die handelsübliche Metermessung der Wohnung.
2. Es müssen außerdem die Ausgaben für die außerordentliche Instandhaltung berücksichtigt werden, die vom Mieter getätigt und von der Gemeinde ermächtigt worden sind.

Artikel 5 (Anträge)

1. Binnen sechs Monaten ab Genehmigung des dreijährigen Verkaufsplanes von Gemeindewohnungen teilt das Wohnbauamt der Gemeinde dem Mieter oder Konzessionär der im Verkaufsplan enthaltenen Gemeindewohnung den Verkaufspreis und die Kaufbedingungen mit.
2. Der Mieter oder der Konzessionär teilt dem Bürgermeister mittels Einschreiben mit Rückantwort innerhalb der Verwirkungsfrist von neunzig Tagen ab erfolgter Zustellung gemäß vorhergehendem Absatz 1 seine unwiderrufliche Bereitschaft mit, das Eigentumsrecht der Wohnung zu erwerben. Diese Bereitschaft wird durch die Leistung einer Zahlung, die 10% des Kaufpreises beträgt und die auch durch eine Bankbürgschaft gestellt werden kann, dargelegt. In den Fällen, in denen der Kaufvertrag wegen nachträglich eingetretener Unmöglichkeit der erfüllenden Verwaltung nicht abgeschlossen werden kann, steht dem Käufer kein Entgelt außer die Rückerstattung der geleisteten Bezahlung zu.
3. Der Inhaber eines Vertrages oder einer Konzession, der mit seiner Familie eine Wohnung besetzt, die im Sinne von Art. 43 des L.G. 13/98 i.g.F. nicht angemessen ist, kann diese Wohnung nicht von der Gemeindeverwaltung ankaufen.
4. Der Käufer muß der Gemeindeverwaltung den

all'Amministrazione comunale l'intero prezzo di cessione all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 6 (Elenco speciale)

1. Il Direttore dell'Ufficio Edilizia Abitativa, scaduto il termine utile di cui all'art. 5, comma 2, redige l'elenco delle abitazioni incluse nel piano triennale di vendita liberatesi a seguito di regolare disdetta, e quindi non occupate da un locatore o conduttore, o per le quali non è stato richiesto l'acquisto dal rispettivo conduttore o concessionario, e ne cura la pubblicazione per la durata di 15 giorni sia all'albo pretorio, che presso tutti gli immobili residenziali dove sono siti alloggi di proprietà comunale, dandone comunicazione anche all'Associazione degli Inquilini Comunali.

2. Entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data ultima di pubblicazione dell'elenco, gli assegnatari di altri alloggi comunali possono presentare domanda per acquistare un'abitazione inclusa nell'elenco medesimo, purché in possesso degli altri requisiti previsti dagli articoli 1 e 3 e purché l'alloggio richiesto in acquisto sia idoneo per il proprio nucleo familiare ai sensi della L.P. 13/98 e ss.mm. .

3. Se più di un conduttore o concessionario di alloggio comunale è interessato all'acquisto dello stesso appartamento resosi libero a seguito di cambio alloggio ai sensi del successivo articolo 7 del presente regolamento o di regolare disdetta, l'immobile sarà ceduto al miglior offerente individuato mediante gara informale con offerte in busta chiusa. Le offerte non potranno essere comunque inferiori al valore come determinato al precedente articolo 4.

gesamten Kaufpreis bei Abschluß des Kaufvertrages zahlen.

Artikel 6 (Sonderliste)

1. Der Direktor des Wohnbauamtes erstellt nach Ablauf der Frist laut Art. 5, Absatz 2 die Liste der Wohnungen im dreijährigen Verkaufsplan, für die kein Kaufangebot vom jeweiligen Mieter oder Konzessionär eingegangen ist oder die aufgrund einer Kündigung frei geworden sind und somit von keinem Mieter oder Konzessionär bewohnt werden. Diese Liste wird 15 Tage sowohl an der Amtstafel wie auch in den Liegenschaften, in denen sich Gemeindewohnungen befinden, ausgehängt. Außerdem wird die Vereinigung der Mieter von Gemeindewohnungen darüber informiert.

2. Innerhalb einer Verwirkungsfrist von neunzig Tagen ab dem letzten Datum der Veröffentlichung der Liste können die Zuweisungsberechtigten anderer Gemeindewohnungen Kaufgesuche für Wohnungen, die sich in der Liste befinden, einreichen, sofern sie im Besitze der in Artikel 1 und 3 vorgesehenen Voraussetzungen sind und sofern die anzukaufende Wohnung solcher Art ist, dass sie gemäß L.G. 13/98 i.g.F. für die Familie angemessen ist.

3. Falls mehr als ein Mieter oder Konzessionär einer Gemeindewohnung am Ankauf der selben Wohnung, die aufgrund einer Kündigung oder eines Wohnungswechsels, wie im folgenden Artikel 7 vorgesehen, frei geworden ist, interessiert sind, wird die Liegenschaft an den Meistbietenden veräußert. Dieser wird durch einen informellen Wettbewerb mittels Angebote, die in einem verschlossenen Umschlag hinterlegt werden, ermittelt. Die Angebote können keinesfalls niedriger sein als der Wert, der mit dem im Artikel 4 vorgesehenen Verfahren ermittelt wird.

Articolo 7 (Cambio di abitazione)

1. Al conduttore o concessionario di un'abitazione inclusa nel piano triennale di vendita, che non intenda acquistarla, sarà proposta dall'Ufficio Edilizia Abitativa un'altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare. Il conduttore o concessionario deve accettare o rifiutare il cambio alloggio nel termine di 15 giorni dalla presa visione dell'appartamento. Le spese di trasloco per il cambio di abitazione sono a carico dell'Amministrazione.

2. Il conduttore o il concessionario che ha accettato il cambio di alloggio è tenuto al rilascio dell'abitazione entro 30 giorni dalla stipulazione della concessione – contratto relativa al nuovo alloggio assegnatogli.

3. L'Amministrazione può offrire, ai locatari o concessionari di alloggi che non intendono acquistare la proprietà, anche la concessione di appartamenti occupati da assegnatari di alloggio che ai sensi dell'articolo 6 hanno dichiarato la disponibilità ad acquistare un appartamento incluso nel piano di vendita per favorire uno scambio di appartamento tra i suddetti locatari o concessionari.

4. Ai conduttori o concessionari di abitazioni comunali inserite nel piano triennale di vendita, che non hanno maturato i requisiti di cui agli articoli 1 e 3 per poter acquistare la proprietà dell'abitazione, l'Amministrazione assegna con il procedimento previsto ai commi 1 e 2 un diverso alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

Artikel 7 (Wohnungswechsel)

1. Den Mietern oder Konzessionären einer im dreijährigen Verkaufsplan enthaltenen Wohnung, die nicht die Absicht haben, die Wohnung anzukaufen, wird vom Amt für Wohnbau eine andere Gemeindewohnung angeboten, die den Bedürfnissen der Familie entspricht. Der Mieter oder Konzessionär hat 15 Tage ab erfolgtem Lokalausweis Zeit, um dem Wohnungswechsel zuzustimmen oder abzulehnen. Die Umzugskosten für den Wohnungswechsel gehen zu Lasten der Gemeindeverwaltung.

2. Der Mieter oder der Konzessionär, der dem von der Gemeindeverwaltung angebotenen Wohnungswechsel zustimmt, muss seine Wohnung binnen 30 Tagen ab Abschluss eines neuen Konzessionsvertrages für eine andere Gemeindewohnung räumen.

3. Die Gemeindeverwaltung kann den Mietern und Konzessionären von Gemeindewohnungen, die diese nicht ankaufen wollen, um einen Wohnungstausch zu fördern, auch die Zuweisung von Wohnungen anbieten, die von Zuweisungsberechtigten von Wohnung besetzt sind, die wie im Artikel 6 vorgesehen, erklärt haben, dass sie bereit wären eine Wohnung, die im Verkaufsplan enthalten ist, zu kaufen. Durch diese Vorgangsweise soll der Wohnungstausch zwischen Mietern und Konzessionären gefördert werden.

5. An Mieter oder Konzessionäre von im dreijährigen Verkaufsplan enthaltenen Gemeindewohnungen, die nicht im Besitze der Voraussetzungen gemäß Art. 1 und Art. 3 für den Ankauf der Wohnung sind, weist die Gemeindeverwaltung mit dem in den Absätzen 1 und 2 vorgesehenen Verwaltungsvorgang eine andere für die Familie angemessene Wohnung zu.

Articolo 8
(Vincolo)

1. A carico delle abitazioni cedute in proprietà ai sensi del presente regolamento viene annotato al Libro Fondiario il vincolo di cui all'art. 1500 C.C. e seguenti.

Artikel 8
(Bindung)

1. Zu Lasten der Wohnungen, welche mit gegenständlicher Ordnung abgetreten werden, wird im Grundbuch die Bindung wie vom Art. 1500 BGB und folgende vorgesehen, eingetragen.

MM(Übers.)