



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

**Entscheidung der-
Abteilungsdirektorin**

Nr./No.: 2024/54

**Determinazione della
Direttrice di Ripartizione**

Abteilung Wohnung und Mieter

Ripartizione alloggi ed inquilinato

Kriterien für die Reduzierung des sozialen Mietzinses (Artikel 29 und Artikel 35 Absätze 9 bis 11 des Dekrets des Landeshauptmanns vom 23.08.2023, Nr. 28, zweite Durchführungsverordnung zum Landesgesetz vom 21.07.2022, Nr. 5)

Criteria per la riduzione del canone sociale (articolo 29 e articolo 35, commi da 9 a 11, del decreto del Presidente della Provincia del 23/08/2023, n. 28, secondo regolamento di esecuzione della legge provinciale del 21/07/2022, n. 5)

Gemäß Artikel 29 des Dekrets des Landeshauptmanns vom 23.08.2023, Nr. 28 (D.LH. Nr. 28/2023), betreffend die Reduzierung des sozialen Mietzinses für Mietverhältnisse gemäß Titel 3 Abschnitt 1 des D.LH. Nr. 28/2023 (neue Mietverhältnisse), kann, auf Antrag der Mietpartei, der Mietzins reduziert werden und zwar in außerordentlichen Fällen, die eine andauernde, ungewollte, unvorhersehbare und erhebliche Minderung des Faktors wirtschaftliche Lage (FWL) der Familiengemeinschaft bedingen.

Gemäß Artikel 35 Absatz 9 des D.LH. Nr. 28/2023, betreffend die Reduzierung des sozialen Mietzinses für Mietverhältnisse gemäß Titel 3 Abschnitt 2 des D.LH. Nr. 28/2023 (bestehende Mietverhältnisse), kann eine Neufestsetzung des Mietzinses erfolgen und zwar in außerordentlichen Fällen, die eine erhebliche Minderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von mindestens 35 Prozent der Familiengemeinschaft bedingen.

Voraussetzungen

- Für neue Mietverhältnisse (Artikel 29, D.LH. Nr. 28/2023): Die Minderung des FWL der Familiengemeinschaft muss eine andauernde sein.
- Für bestehende Mietverhältnisse (Artikel 35, D.LH. Nr. 28/2023): Die

Ai sensi dell'articolo 29 del decreto del Presidente della Provincia 23/08/2023, n. 28 (DPP n. 28/2023), inerente la riduzione del canone sociale per rapporti di locazione ai sensi del titolo III, capo I, del DPP n. 28/2023 (nuovi rapporti di locazione), può essere effettuata, su richiesta della parte conduttrice, la riduzione del canone di locazione in casi eccezionali di prolungata, involontaria, imprevedibile e consistente riduzione del Valore della situazione economica (VSE) del nucleo familiare.

Ai sensi dell'articolo 35 comma 9 del DPP n. 28/2023, inerente la riduzione del canone sociale per rapporti di locazione ai sensi del titolo III, capo II, del DPP n. 28/2023 (rapporti di locazione in essere), può essere effettuata la rideterminazione del canone sociale in casi eccezionali di consistente riduzione di almeno il 35 per cento della capacità economica del nucleo familiare.

Requisiti

- Per contratti nuovi (articolo 29, DPP n. 28/2023): deve trattarsi di una riduzione prolungata del VSE del nucleo familiare.
- Per contratti in essere (articolo 35, DPP n. 28/2023): la riduzione della capacità



Minderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familiengemeinschaft muss mindestens 35 Prozent im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit für die Festlegung des Mietzinses betragen.

- Für neue und für bestehende Mietverhältnisse (Artikel 29 und 35, D.LH Nr. 28/2023): Die Mietzinsreduzierung kann nur dann gewährt werden, wenn es sich um mindestens 100,00 Euro monatlich handelt. Der zu entrichtende Mindestmietzins beträgt in jedem Fall mindestens 15 Prozent des Landesmietzinses und nicht weniger als 50,00 Euro monatlich.

Für die Festsetzung des Ausmaßes der Reduzierung werden sowohl bei bestehenden als auch bei neuen Mietverhältnissen die Einkommen und Einnahmen, bezogen auf die drei dem Antrag vorausgehenden Monate, berücksichtigt, welche in jedem Fall nach dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses liegen müssen.

Die Berechnung des Ausmaßes der Mietenreduzierung erfolgt bei neuen Mietverhältnissen gemäß D.LH Nr. 28/2023, Artikel 27, 28 und 29 Absätze 3 bis 5 und bei bestehenden Mietverhältnissen gemäß D.LH Nr.28/2023, Artikel 34 und 35.

Um eine einheitliche und alle Antragsteller gleich behandelnde Vorgangsweise seitens der mit der Überprüfung der Anträge betrauten Ämter zu gewährleisten, besteht die Notwendigkeit, einige Begriffe sowie den Zeitpunkt, ab dem die Reduzierung des Mietzinses gewährt wird, genauer zu definieren.

Dies vorausgeschickt wird es für zweckmäßig erachtet, für beide Verwaltungsverfahren (Artikel 29 und Artikel 35, D.LH. Nr. 28/2023) folgende einheitliche Kriterien für die Gewährung der Mietenreduzierung anzuwenden.

Die außerordentlichen Fälle werden wie folgt definiert:

- a) Verlust des befristeten oder

economica del nucleo familiare deve essere almeno del 35 per cento rispetto alla capacità economica considerata per la determinazione del canone di locazione.

- Per contratti nuovi e contratti in essere (articoli 29 e 35, DPP n. 28/2023): per la concessione della riduzione del canone di locazione, la riduzione deve ammontare a un importo minimo di 100,00 euro mensili. Il canone di locazione minimo dovuto corrisponde in ogni caso almeno al 15 per cento del canone provinciale e ammonta ad almeno 50,00 euro mensili.

Sia per i contratti in essere che per quelli nuovi, per la determinazione della riduzione si considerano i redditi e le entrate risultanti nei tre mesi antecedenti alla presentazione della richiesta, che devono essere in ogni caso successivi all'evento eccezionale.

L'entità della riduzione del canone di locazione è calcolata per i nuovi contratti ai sensi del DPP n. 28/2023, articoli 27, 28 e 29, commi da 3 a 5, e per i contratti in essere ai sensi DPP n. 28/2023, articoli 34 e 35.

Per garantire un approccio omogeneo e standardizzato a tutti i richiedenti da parte degli uffici responsabili dell'esame delle richieste, è necessario definire con maggiore precisione alcuni termini, nonché la data a partire dalla quale viene concessa la riduzione del canone di locazione.

Ciò premesso, si ritiene opportuno applicare i seguenti criteri uniformi per la concessione della riduzione del canone di locazione per entrambi i procedimenti amministrativi (art. 29 e art. 35 del DPGP n. 28/2023).

I casi straordinari sono definiti come segue:

- a) perdita del posto di lavoro a tempo



unbefristeten Arbeitsplatzes durch Entlassung aus objektiven Gründen;

- b) Entlassung oder Kündigung aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen, welche zu belegen sind;
- c) betriebliche oder gewerkschaftliche Vereinbarungen mit erheblicher Verringerung der Arbeitszeit;
- d) Überstellung in die ordentliche oder außerordentliche Lohnausgleichskasse aufgrund Aussetzung der betrieblichen Tätigkeit oder Arbeitszeitverkürzung;
- e) Einstellung der freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit bei gleichzeitiger Aufnahme eines abhängigen Arbeitsverhältnisses; die freiberufliche oder selbständige Tätigkeit muss abgemeldet worden sein (Löschung/Abmeldung der Mehrwertsteuernummer);
- f) Schließung, Abtretung, Auflassung oder Aussetzung der selbständigen Tätigkeit aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen, welche zu belegen sind.

Folgende Fälle gelten nicht als außerordentlich:

- a) die Pensionierung;
- b) die freiwillige Beendigung des Arbeitsverhältnisses oder die Reduzierung der Arbeitszeit aus persönlichen Gründen;
- c) die freiwillige Einstellung der freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit, ausgenommen wegen schwerwiegender gesundheitlicher Gründe oder bei gleichzeitiger Aufnahme eines abhängigen Arbeitsverhältnisses.

In diesen Fällen wird die Neufestsetzung des Mietzinses nicht gewährt.

Als „andauernd“ gilt das Verstreichen von mindestens 90 Tagen ab dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses, ohne dass sich die finanzielle Situation der Familiengemeinschaft in dieser Zeit gebessert hat. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Faktors wirtschaftliche Lage als auch

determinato o indeterminato dovuta a licenziamento per giustificato motivo oggettivo;

- b) Licenziamento o dimissione dovuta a gravi motivi di salute, che devono essere documentati;
- c) accordi aziendali o sindacali con una significativa riduzione dell'orario di lavoro;
- d) collocamento alla cassa integrazione ordinaria/straordinaria per sospensione attività aziendale o per riduzione dell'orario di lavoro;
- e) cessazione dell'attività di libero professionista o dell'attività autonoma e con contestuale inizio di un rapporto di lavoro dipendente; l'attività di libera professione o di lavoro autonomo deve essere stata cancellata (cancellazione della partita IVA);
- f) chiusura, cessione, cancellazione o sospensione dell'attività autonoma per gravi motivi di salute, che devono essere documentati.

I seguenti casi non costituiscono eventi straordinari:

- a) il pensionamento;
- b) la cessazione volontaria del rapporto di lavoro e la riduzione dell'orario di lavoro per scelta personale;
- c) la cessazione volontaria dell'attività di libero professionista o dell'attività autonoma a eccezione di gravi motivi salute o di contestuale inizio di un rapporto di lavoro dipendente.

In questi casi la rideterminazione del canone di locazione non viene concessa.

Per „prolungata“ si intende che sono trascorsi almeno 90 giorni dal verificarsi dell'evento straordinario senza che la situazione finanziaria del nucleo familiare sia migliorata durante questo periodo. Questo vale sia per il VSE che per la capacità economica.



für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

Eine allfällige Mietenreduzierung wird ab dem Folgemonat der Einreichung des Antrags gewährt unter der unabdingbaren Voraussetzung, dass zwischen dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses und der Anwendung wenigstens 90 Tage vergangen sind. Bei Anträgen, die vor Ablauf der 90 Tage eingereicht werden, müssen die Einkommen und Einnahmen bezogen auf die drei dem außerordentlichen Ereignis nachfolgenden Monate nachgereicht werden. Eine allfällige Mietenreduzierung wird in diesen Fällen mit dem Folgemonat ab dem Verstreichen von 90 Tagen ab dem Eintritt des außerordentlichen Ereignisses, gewährt.

Dies vorausgeschickt

**entscheidet
die Abteilungsdirektorin**

Für die Verwaltungsverfahren gemäß Artikel 29 und 35 Absatz 9 des D.LH. Nr. 28/2023, werden die folgenden einheitlichen Kriterien für die Gewährung der Mietenreduzierung angewandt:

1. Die außerordentlichen Fälle werden wie folgt definiert:
 - a) Verlust des befristeten oder unbefristeten Arbeitsplatzes durch Entlassung aus objektiven Gründen;
 - b) Entlassung oder Kündigung aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen, welche zu belegen sind;
 - c) betriebliche oder gewerkschaftliche Vereinbarungen mit erheblicher Verringerung der Arbeitszeit;
 - d) Überstellung in die ordentliche oder außerordentliche Lohnausgleichskasse aufgrund Aussetzung der betrieblichen Tätigkeit oder Arbeitszeitverkürzung;
 - e) Einstellung der freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit bei gleichzeitiger Aufnahme eines abhängigen Arbeitsverhältnisses; die freiberufliche

Un'eventuale riduzione del canone di locazione viene concessa a partire dal mese successivo in cui viene presentata la richiesta, a condizione imprescindibile che siano trascorsi almeno 90 giorni dal verificarsi dell'evento straordinario e l'applicazione del nuovo canone. Per le richieste presentate prima della decorrenza dei 90 giorni, è necessario presentare successivamente i redditi e le entrate relativi ai tre mesi successivi all'evento straordinario. In questi casi, l'eventuale riduzione del canone di locazione sarà concessa a partire dal mese successivo in cui saranno trascorsi i 90 giorni dal verificarsi dell'evento straordinario.

Premesso questo,

**la Direttrice di Ripartizione
determina**

Per entrambi i procedimenti amministrativi di cui all'articolo 29 e all'articolo 35, comma 9, del DPGP n. 28/2023 si applicano i seguenti criteri uniformi per l'approvazione della riduzione del canone di locazione;

1. I casi straordinari sono definiti come segue:
 - a) perdita del posto di lavoro a tempo determinato o indeterminato dovuta a licenziamento per giustificato motivo oggettivo;
 - b) Licenziamento o dimissione dovuta a gravi motivi di salute, che devono essere documentati;
 - c) accordi aziendali o sindacali con una significativa riduzione dell'orario di lavoro;
 - d) collocamento alla cassa integrazione ordinaria/straordinaria per sospensione attività aziendale o per riduzione dell'orario di lavoro;
 - e) cessazione dell'attività di libero professionista o dell'attività autonoma e con contestuale inizio di un rapporto di lavoro dipendente; l'attività di libera



oder selbständige Tätigkeit muss abgemeldet worden sein (Löschung/Abmeldung der Mehrwertsteuernummer);

f) Schließung, Abtretung, Auflassung oder Aussetzung der selbständigen Tätigkeit aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen, welche zu belegen sind.

2. Folgende Fälle gelten nicht als außerordentlich und dementsprechend wird in diesen Fällen die Neufestsetzung des Mietzinses nicht gewährt:

a) die Pensionierung;

b) die freiwillige Beendigung des Arbeitsverhältnisses oder die Reduzierung der Arbeitszeit aus persönlichen Gründen;

c) die freiwillige Einstellung der freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit, ausgenommen wegen schwerwiegender gesundheitlicher Gründe oder bei gleichzeitiger Aufnahme eines abhängigen Arbeitsverhältnisses.

3. Als „andauernd“ gilt das Verstreichen von mindestens 90 Tagen ab dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses, ohne dass sich die finanzielle Situation der Familiengemeinschaft in dieser Zeit gebessert hat. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Faktors wirtschaftliche Lage als auch für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

4. Eine allfällige Mietenreduzierung wird ab dem Folgemonat der Einreichung des Antrags gewährt unter der unabdingbaren Voraussetzung, dass zwischen dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses und der Anwendung wenigstens 90 Tage vergangen sind. Bei Anträgen, die vor Ablauf der 90 Tage eingereicht werden, müssen die Einkommen und Einnahmen bezogen auf die drei dem außerordentlichen Ereignis nachfolgenden Monate nachgereicht werden. Eine allfällige Mietenreduzierung wird in diesen Fällen mit dem Folgemonat ab dem Verstreichen von 90 Tagen ab dem

professione o di lavoro autonomo deve essere stata cancellata (cancellazione della partita IVA);

f) chiusura, cessione, cancellazione o sospensione dell'attività autonoma per gravi motivi di salute, che devono essere documentati.

2. I seguenti casi non costituiscono eventi straordinari e di conseguenza la rideterminazione del canone di locazione non viene concessa in caso di:

a) pensionamento;

b) cessazione volontaria del rapporto di lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per scelta personale;

c) cessazione volontaria dell'attività di libero professionista o dell'attività autonoma, a eccezione di gravi motivi di salute o di contestuale inizio di un rapporto di lavoro dipendente.

3. Per “prolungata” si intende che sono trascorsi almeno 90 giorni dal verificarsi dell'evento straordinario senza che la situazione finanziaria del nucleo familiare sia migliorata durante questo periodo. Questo vale sia per il VSE che per la capacità economica.

4. Un'eventuale riduzione del canone di locazione viene concessa a partire dal mese successivo in cui viene presentata la richiesta, a condizione imprescindibile che siano trascorsi almeno 90 giorni dal verificarsi dell'evento straordinario e l'applicazione del nuovo canone. Per le richieste presentate prima della decorrenza dei 90 giorni, è necessario presentare successivamente i redditi e le entrate relativi ai tre mesi successivi all'evento straordinario. In questi casi, l'eventuale riduzione del canone di locazione sarà concessa a partire dal mese successivo in cui saranno trascorsi i 90 giorni dal verificarsi dell'evento



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut nor le frabichè sozial

Eintritt des außerordentlichen
Ereignisses, gewährt.

Die zuständigen Ämter und Direktoren
anzuhalten, die oben genannten Kriterien
anzuwenden bzw. anwenden zu lassen.

Zur Kenntnis zu nehmen, dass diese
Maßnahme keine Ausgabe mit sich bringt.

straordinario.

Di fare obbligo alle competenti strutture ed
ai funzionari addetti di osservare e far
osservare i criteri di cui sopra.

Di dare atto che il presente provvedimento
non comporta spesa alcuna.

Die Abteilungsdirektorin / La Direttrice di Ripartizione

Datum und Unterschrift – Data e firma

Sachbearbeiter/istruttori: spab/game

Innerhalb von 60 Tagen ab der Veröffentlichung der
vorliegenden Entscheidung kann gegen denselben beim
Regionalen Verwaltungsgericht –Autonome Sektion Bozen-
Rekurs eingebracht werden.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione della presente
Determina potrà essere presentato ricorso contro la stessa
al Tribunale Regionale Amministrativo –Sezione Autonoma
di Bolzano.