



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

**Entscheidung der-
Abteilungsdirektorin**

Nr./No.: 2024/55

Abteilung Wohnung und Mieter

**Determinazione della
Direttrice di Ripartizione**

Ripartizione alloggi ed inquilinato

Präzisierungen für das Verfahren zum Widerruf der Wohnungszuweisung (Art. 14 des Dekrets des Landeshauptmanns vom 23.08.2023, Nr. 28, zweite Durchführungsverordnung zum Landesgesetz vom 21.07.2022, Nr. 5)

Precisazioni per la procedura di revoca dell'assegnazione (art. 14 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 14 des Dekrets des Landeshauptmanns vom 23.08.2023, Nr. 28 (D.LH. Nr. 28/2023), betreffend das Verfahren zum Widerruf der Wohnungszuweisung wird das Verfahren eingeleitet, wenn das Bestehen eines der Sachverhalte gemäß Art. 15 Absatz 4 des Landesgesetzes vom 21.07.2022, Nr. 5 (LG Nr. 5/2022) festgestellt wird.

Um eine einheitliche, alle Mieter und Mieterinnen gleich behandelnde und homogene Vorgangsweise seitens der mit dem Verfahren betrauten Ämter zu gewährleisten, besteht die Notwendigkeit, einige Präzisierungen vorzunehmen.

1. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe a) des Gesetzes besteht der Sachverhalt der Aufnahme bzw. der Abtretung, wenn bei Kontrollen eine Person mehrmals angetroffen wird, für welche keine Ermächtigung des WOBI vorliegt und für welche nicht nachgewiesen werden kann, wo deren gewöhnlicher Wohnort ist oder wenn in der Wohnung oder in den Zuhörflächen der Aufenthalt von

Ai sensi dell'articolo 15 del decreto del Presidente della Provincia 23/08/2023, n. 28 (DPP n. 28/2023), inerente la procedura di revoca dell'assegnazione, essa viene avviata qualora sussista una fattispecie di cui all'articolo 15, comma 4 della legge provinciale del 21/07/2022, n. 5 (LP n. 5/2022).

Per garantire un approccio omogeneo e standardizzato a tutti gli inquilini e le inquiline da parte degli uffici responsabili della sopra citata procedura, è necessario aggiungere alcune precisazioni.

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4, lettera a) della legge sussiste l'accoglimento rispettivamente la cessione se durante i controlli effettuati viene riscontrata la presenza di una persona, per la quale l'IPES non ha dato l'autorizzazione e per la quale non può essere dimostrato l'abituale domicilio o in caso di presenza nell'abitazione o nelle rispettive superfici di pertinenza di persone



- Personen ohne reguläre Aufenthaltsgenehmigung festgestellt wird.
2. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe c) des Gesetzes gilt eine Mietwohnung als besetzt, wenn:
 - a) die im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen die Mietwohnung gewohnheitsmäßig und dauerhaft bewohnen,
 - b) die im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen den meldeamtlichen Wohnsitz in der Mietwohnung haben, und
 - c) für die Mietwohnung mit den Versorgungsunternehmen Lieferverträge für die wesentlichen Dienste abgeschlossen wurden und ein angemessener Verbrauch von Wasser, elektrischem Strom und Heizung nachgewiesen ist.
 3. Die Abwesenheit bzw. die Wohnsitzverlegung der Zuweisungsbegünstigten kann aus Gesundheits-, Arbeits- und Studiengründen, während der Inhaftierung oder zur Durchführung von ehrenamtlicher Tätigkeit genehmigt werden. Die Frist für den Abschluss des Genehmigungsverfahrens gemäß diesem Absatz beträgt 60 Tage.
 4. Der Sachverhalt der nicht ständigen und tatsächlichen Besetzung liegt vor, wenn die Bedingungen von Absatz 2 und 3 nicht gegeben sind oder die Mietwohnung für eine Dauer von mehr als drei Monaten nicht bewohnt wird, außer es liegt eine Genehmigung vonseiten des WOBI bezüglich gerechtfertigter Abwesenheit vor.
 5. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4
- senza regolare permesso di soggiorno.
2. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4, lettera c), della legge un'abitazione in locazione è considerata occupata quando:
 - a) le persone iscritte nell'elenco dei residenti alloggiano nell'abitazione in locazione in modo abituale e continuativo,
 - b) le persone iscritte nell'elenco dei residenti hanno trasferito la propria residenza anagrafica nell'abitazione in locazione, e
 - c) per l'abitazione in locazione sono stati stipulati i contratti con le imprese fornitrici dei servizi essenziali, dimostrando un adeguato consumo di acqua, corrente elettrica e riscaldamento.
 3. L'assenza nonché il trasferimento di residenza degli assegnatari può essere autorizzata per motivi di salute, lavoro, studio, per il periodo di detenzione o per svolgere attività di volontariato. Il termine per la conclusione del procedimento di autorizzazione di cui a questo comma è di 60 giorni.
 4. L'abitazione è considerata non occupata in modo stabile ed effettivo se non sussistono le condizioni di cui ai commi 2 e 3 o l'abitazione in locazione non viene abitata per più di tre mesi, fatte salve le giustificate assenze autorizzate dall'IPES.
 5. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4,



Buchstabe e) des Gesetzes sind unter schwerem Verstoß gegen die Mieterordnung jene Handlungen oder Unterlassungen zu verstehen, welche eine Gefahr für Personen und/oder das Gebäude darstellen. Der wiederholte Verstoß gegen die Mieterordnung liegt hingegen vor, wenn ein nicht schwerer Verstoß trotz dreimaliger Verwarnung nicht eingestellt wird.

6. Gehören zu den Verwaltungsunterlagen Meldungen und Mitteilungen anderer Mietparteien, so wird jeglicher Schutz angewandt, damit ihre Identität nicht preisgegeben wird. Im Fall der Ausübung des Aktenzugangs werden die Meldungen und Mitteilungen anonymisiert und vollständig nur im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zur Vertretung oder Verteidigung rechtlich relevanter Interessen ausgehändigt.

Dies vorausgeschickt

**entscheidet
die Abteilungsdirektorin**

Für das Verwaltungsverfahren zum Widerruf der Wohnungszuweisung gemäß Art. 14 des D.LH. Nr. 28/2023, werden folgende Präzisierungen vorgenommen:

1. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe a) des Gesetzes besteht der Sachverhalt der Aufnahme bzw. der Abtretung, wenn bei Kontrollen eine Person mehrmals angetroffen wird, für welche keine Ermächtigung des WOBI vorliegt und für welche nicht nachgewiesen werden kann, wo deren gewöhnlicher Wohnort ist oder

lettera e), della legge si intendono per violazioni gravi del regolamento delle affittanze atti e omissioni che comportano un pericolo per le persone e/o l'edificio. La violazione reiterata del regolamento delle affittanze invece sussiste se una violazione non grave non viene cessata, nonostante diffida ripetuta per tre volte.

6. Se dei documenti amministrativi fanno parte segnalazioni o comunicazioni provenienti da altre parti conduttrici, si prenderanno tutte le precauzioni necessarie per non rivelarne l'identità. In caso di accesso agli atti le segnalazioni o comunicazioni vengono anonimizzate e consegnate in forma completa solo per curare o difendere interessi giuridici rilevanti in sede di procedimento giudiziario.

Premesso questo,

**la Direttrice di Ripartizione
determina**

Per il procedimento amministrativo riguardante la procedura di revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 14 del DPGP n. 28/2023 vengono approvate le seguenti precisazioni:

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4, lettera a) della legge sussiste l'accoglimento rispettivamente la cessione se durante i controlli effettuati viene riscontrata la presenza di una persona, per la quale l'IPES non ha dato l'autorizzazione e per la quale non può essere dimostrato l'abituale domicilio o in caso di presenza



- wenn in der Wohnung oder in den Zubehörflächen der Aufenthalt von Personen ohne reguläre Aufenthaltsgenehmigung festgestellt wird.
2. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe c) des Gesetzes gilt eine Mietwohnung als besetzt, wenn:
 - a) die im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen die Mietwohnung gewohnheitsmäßig und dauerhaft bewohnen,
 - b) die im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen den meldeamtlichen Wohnsitz in der Mietwohnung haben, und
 - c) für die Mietwohnung mit den Versorgungsunternehmen Lieferverträge für die wesentlichen Dienste abgeschlossen wurden und ein angemessener Verbrauch von Wasser, elektrischem Strom und Heizung nachgewiesen ist.
 3. Die Abwesenheit bzw. die Wohnsitzverlegung der Zuweisungsbegünstigten kann aus Gesundheits-, Arbeits- und Studiengründen, während der Inhaftierung oder zur Durchführung von ehrenamtlicher Tätigkeit genehmigt werden. Die Frist für den Abschluss des Genehmigungsverfahrens gemäß diesem Absatz beträgt 60 Tage.
 4. Der Sachverhalt der nicht ständigen und tatsächlichen Besetzung liegt vor, wenn die Bedingungen von Absatz 2 und 3 nicht gegeben sind oder die Mietwohnung für eine Dauer von mehr als drei Monaten nicht bewohnt wird, außer es liegt eine Genehmigung vonseiten des WOBI bezüglich gerechtfertigter Abwesenheit vor.
- nell'abitazione o nelle rispettive superfici di pertinenza di persone senza regolare permesso di soggiorno.
2. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4, lettera c), della legge un'abitazione in locazione è considerata occupata quando:
 - a) le persone iscritte nell'elenco dei residenti alloggiano nell'abitazione in locazione in modo abituale e continuativo,
 - b) le persone iscritte nell'elenco dei residenti hanno trasferito la propria residenza anagrafica nell'abitazione in locazione, e
 - c) per l'abitazione in locazione sono stati stipulati i contratti con le imprese fornitrici dei servizi essenziali, dimostrando un adeguato consumo di acqua, corrente elettrica e riscaldamento.
 3. L'assenza nonché il trasferimento di residenza degli assegnatari può essere autorizzata per motivi di salute, lavoro, studio, per il periodo di detenzione o per svolgere attività di volontariato. Il termine per la conclusione del procedimento di autorizzazione di cui a questo comma è di 60 giorni.
 4. L'abitazione è considerata non occupata in modo stabile ed effettivo se non sussistono le condizioni di cui ai commi 2 e 3 o l'abitazione in locazione non viene abitata per più di tre mesi, fatte salve le giustificate assenze autorizzate dall'IPES.



5. Im Sinne von Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe e) des Gesetzes sind unter schwerem Verstoß gegen die Mieterordnung jene Handlungen oder Unterlassungen zu verstehen, welche eine Gefahr für Personen und/oder das Gebäude darstellen. Der wiederholte Verstoß gegen die Mieterordnung liegt hingegen vor, wenn ein nicht schwerer Verstoß trotz dreimaliger Verwarnung nicht eingestellt wird.

6. Gehören zu den Verwaltungsunterlagen Meldungen und Mitteilungen anderer Mietparteien, so wird jeglicher Schutz angewandt, damit ihre Identität nicht preisgegeben wird. Im Fall der Ausübung des Aktenzugangs werden die Meldungen und Mitteilungen anonymisiert und vollständig nur im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zur Vertretung oder Verteidigung rechtlich relevanter Interessen ausgehändigt.

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.

5. Ai sensi dell'articolo 15, comma 4, lettera e), della legge si intendono per violazioni gravi del regolamento delle affittanze gli atti e le omissioni che comportano un pericolo per le persone e/o l'edificio. La violazione reiterata del regolamento delle affittanze invece sussiste, se una violazione non grave non viene cessata, nonostante diffida ripetuta per tre volte.

6. Se dei documenti amministrativi fanno parte segnalazioni o comunicazioni provenienti da altre parti conduttrici, si prenderanno tutte le precauzioni necessarie per non rivelarne l'identità. In caso di accesso agli atti le segnalazioni o comunicazioni vengono anonimizzate e consegnate in forma completa solo per curare o difendere interessi giuridici rilevanti in sede di procedimento giudiziario.

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



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

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.