



**Gemeinde Gais**  
*Autonome Provinz Bozen - Südtirol*



**Comune di Gais**  
*Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige*

## **Verordnung für die Zuweisung von Seniorenwohnungen in Gais**

### **Regolamento per l'assegnazione di alloggi per anziani**

- ⇒ Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 37 vom 29.11.2018  
*Approvato con delibera del Consiglio comunale n. 37 del 29.11.2018*
- ⇒ abgeändert mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 31 vom 26.11.2024  
*modificato con delibera del Consiglio comunale n. 31 del 26.11.2024*

## **Prämisse**

Alle Bezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

### **Art. 1**

Die Seniorenwohnungen im Sozialzentrum in Gais, Eigentum der Gemeinde Gais, dienen der Aufnahme von selbstständigen Senioren, um ihnen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in der Dorfgemeinschaft verbleiben zu können.

### **Art. 2**

Die Zulassung zu den Wohnungen erfolgt aufgrund von Ansuchen.

Die Gesuche um Zuweisung einer Seniorenwohnung werden nur eingereicht, sobald eine Wohnung verfügbar ist und die Gemeindeverwaltung das entsprechende Zuweisungsverfahren eingeleitet hat.

Die Gesuche erfolgen anhand eines Formblattes. Dieses wird von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt. Darin werden die erforderlichen Erklärungen abgegeben und/oder die dort angegebenen Unterlagen beigelegt.

### **Art. 3**

Aufgrund der vollständig eingereichten Ansuchen wird die Rangordnung erstellt, die vom Gemeindeausschuss mit formellem Beschluss genehmigt wird. Die Gemeindeverwaltung behält sich für die Bewertung der Ansuchen vor, Personen, die auf dem Gebiet der Sozialfürsorge tätig sind, beizuziehen und jene Personen anzuhören, die den Hauspflegedienst versehen.

### **Art. 4**

Zugelassen sind Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde Gais, die das fünfundsiebzigste Lebensjahr überschritten haben und jene, die die zum Zeitpunkt der Anfrage besetzte Wohnung nicht mehr benutzen können.

## **Premessa**

Tutte le denominazioni si riferiscono ad entrambi i sessi.

### **Art. 1**

Gli alloggi per gli anziani nel Centro sociale a Gais, di proprietà del Comune di Gais hanno lo scopo di ospitare persone anziane autosufficienti, per dare loro la possibilità a continuare una vita autonoma nella propria abituale comunità.

### **Art. 2**

L'assegnazione degli alloggi avviene in base a domande.

Le domande per l'assegnazione di un alloggio per gli anziani possono essere presentati solo qualora uno ne sia disponibile e l'Amministrazione comunale abbia instaurato l'apposita procedura di assegnazione.

Le domande vengono presentate su un modulo predisposto dall'Amministrazione comunale, nel quale saranno rilasciate le dichiarazioni richieste e/o al quale vengono allegati i documenti richiesti.

### **Art. 3**

In base alle domande consegnate al completo di quanto richiesto verrà elaborato la graduatoria che sarà approvata con formale delibera della Giunta comunale. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità, all'atto dell'esame delle domande, di sentire il parere di persone operanti nel settore dell'assistenza sociale, nonché le persone che svolgono il servizio di assistenza agli anziani a domicilio.

### **Art. 4**

Sono ammessi i cittadini con domicilio nel Comune di Gais che abbiano superato il 65° anno di età e quelli che al momento della domanda non possono più utilizzare l'abitazione occupata. Persone minore dei 65 anni possono essere presi in

Personen unter fünfundsechzig Jahren können unter besonderen sozialen und/oder wirtschaftlichen Umständen berücksichtigt werden.

#### **Art. 5**

Voraussetzung für die Zuweisung einer Seniorenwohnung ist das Nicht-Vorhandensein von Eigentum oder eines entsprechenden dinglichen Rechtes an einer Wohnung, die dem Bedarf des Gesuchstellers entspricht.

Sofern in der vorliegenden Verordnung nicht anders geregelt, finden die Bestimmungen des Landes betreffend die Zuweisung von öffentlichen und sozialen Mietwohnungen, gemäß Landesgesetz vom 21. Juli 2022, Nr. 5 und das Dekret des Landeshauptmanns vom 23. August 2023, Nr. 27 als entsprechende Durchführungsverordnung Anwendung, mit ausdrücklichem Bezug auf das, was für die Senioren vorgesehen ist.

In diesem Sinn darf der Gesuchsteller nicht

- in den letzten 5 Jahren eine seinem Bedarf angemessene Wohnung veräußert haben
- einen öffentlichen Beitrag für den Bau/Kauf einer Wohnung erhalten haben
- den vorgesehenen Faktor D-FWL überschreiten
- auf die Zuweisung einer geeigneten Wohnung des Instituts für den Sozialen Wohnbau des Landes Südtirol verzichtet haben.

#### **Art. 6**

Bei Erstellung der Rangordnung werden folgende subjektive Sachverhalte berücksichtigt:

Der Gesuchsteller ist eine

- Person, die aufgrund des Eigenbedarf des Vermieters die Wohnung verlassen muss
- Person, deren Wohnung Gegenstand einer Zwangsversteigerung ist

considerazione in caso di particolari condizioni sociali e/o economiche.

#### **Art. 5**

L'assegnazione di un alloggio per anziani non è ammesso qualora il richiedente sia proprietario di un'abitazione o titolare di un diritto reale su di esso, adeguato al bisogno dello stesso.

Qualora non diversamente definito nel presente regolamento, si applicano le norme provinciali riguardanti l'assegnazione in locazione di abitazioni pubbliche e sociali, di cui alla legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5 e del decreto del Presidente della Provincia 23 agosto 2023, n. 27 quale regolamento di esecuzione, con esplicito rinvio a quanto stabilito per anziani.

In tal senso il richiedente non deve

- aver venduto un alloggio adeguato al suo nucleo familiare nell'arco degli ultimi 5 anni
- aver ricevuto un contributo pubblico per l'acquisto/costruzione di un'abitazione
- superare il fattore V-SEM
- aver rinunciato all'assegnazione di un alloggio Ipes adeguato.

#### **Art. 6**

Ai fini dell'elaborazione della graduatoria saranno considerati i seguenti fatti soggettivi:

Il richiedente è una

- persona colpita da sfratto esecutivo per necessità del locatore
- persona la cui abitazione sia oggetto di esecuzione immobiliare

- Person, die in einer formell für unbewohnbar erklärten Wohnung lebt

- Person mit der gerichtlichen Kündigung bei Ablauf des Mietvertrages

- Person, die infolge einer Sanierung der eigenen Wohnung zeitweilig untergebracht wird, jedoch nach erfolgter Sanierung wieder dorthin zurückkehrt.

Die aktuelle Wohnung

- weist architektonische Barrieren auf, die der darin lebenden Person ein selbstständiges Wohnen nicht mehr ermöglicht

- ist mit einem Heizsystem ausgestattet, das die darin lebende Person nicht mehr selbst in Betrieb nehmen kann

Weiters wird berücksichtigt:

- die Ansässigkeit in der Gemeinde Gais

- das Alter

- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

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

#### **Art. 7**

Die Rangordnung wird an der Amtstafel der Gemeinde veröffentlicht, wobei nur die vom Gesuchsteller insgesamt erreichte PunktezahI angegeben wird. Der Gesuchsteller wird von der Genehmigung und der Veröffentlichung der Rangordnung verständigt.

Gegen den Beschluss über die Genehmigung die Rangordnung kann im Sinne der geltenden Bestimmungen der Gemeindeordnung Einspruch erhoben werden. Dabei können aber keine neuen Sachverhalte oder Bevorzugungskriterien geltend gemacht werden.

Die Rangordnung hat für ein Jahr ab Vollziehbarkeit des vorgenannten Beschlusses Gültigkeit. Es steht dem Gemeindeausschuss aber auch frei, im Falle des Freiwerdens einer weiteren

- persona abitante in un alloggio formalmente dichiarato inabitabile

- persona che ha in pendenza uno sfratto giudiziario per finita locazione

- persona che in seguito ad un risanamento della propria abitazione viene ammessa temporaneamente, ma che ad avvenuto risanamento rientrano nel proprio alloggio.

La propria abitazione

- rivela delle barriere architettoniche le quali impediscono l'abitare autonomo dell'inquilino

- è dotata di un sistema di riscaldamento che non può essere tenuto in funzione autonomamente dall'inquilino

Inoltre si considera:

- la residenza nel Comune di Gais

- l'età

- capacità economica.

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

#### **Art. 7**

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

Contro la graduatoria è ammessa opposizione ai sensi delle disposizioni dell'Ordinamento dei Comuni. A riguardo non può essere fatto quanto non già indicato nella domanda.

La graduatoria ha validità di un anno a partire dall'esecutività della delibera di approvazione. È data facoltà alla Giunta comunale, nel caso che si renda disponibile un altro alloggio nel corso di

Wohnung innerhalb dieses Jahres ein neues Verfahren einzuleiten. In diesem Fall werden die Gesuchsteller der noch gültigen Rangordnung von Amts wegen darin aufgenommen. Es steht diesen aber frei, weitere oder neue Bevorzugungskriterien geltend zu machen.

#### **Art. 8**

Gleichzeitig mit der Zuweisung wird den Zugelassenen eine Frist gesetzt, innerhalb der sie erklären müssen, dass sie die zugewiesene Wohnung besetzen.

Bei der Unterzeichnung des Konzessionsabkommens zu Wohnzwecken wird eine Frist von nicht mehr als 30 Tagen festgesetzt, innerhalb der die Wohnung bezogen und bewohnt werden muss.

Der Bürgermeister kann einen Aufschub gewähren, der ausführlich zu begründen ist.

#### **Art. 9**

Die Gemeinde sorgt selbst für bzw. übergibt die Führung und die ordentliche Instandhaltung der gemeinsamen Räumlichkeiten im Sozialzentrum und deren Sauberhaltung an Dritte.

#### **Art. 10**

Das eingangs genannte Formblatt für das Ansuchen wird so vorbereitet, dass darin sämtliche notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen als Ersatzerklärungen des Notariatsaktes im Sinne des GVD Nr. 445/2000 i.g.F. vorgesehen sind.

#### **Art. 11**

Im Falle der Zuweisung einer Wohnung muss der Gesuchsteller auf Anfrage der Gemeinde innerhalb der gesetzten Frist die mittels Ersatzerklärung nachgewiesenen Angaben durch die diesbezüglichen Dokumente nachweisen. Die Voraussetzungen für die Zuweisung der Wohnung müssen vom Antragsteller zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung und zum Zeitpunkt der Zuweisung der

detto anno, instaurare un nuovo procedimento di assegnazione. In tal caso i richiedenti risultanti nella graduatoria in vigenza vengono inseriti d'ufficio nella nuova graduatoria, dando facoltà a questi di far valere nuovi requisiti.

#### **Art. 8**

Contestualmente all'assegnazione viene imposto ai richiedente ammessi un termine perentorio entro il quale devono dichiarare di accettare l'alloggio assegnato.

Con la firma del disciplinare per la concessione viene fissato un termine non superiore a 30 giorni, entro il quale l'alloggio deve essere occupato e abitato.

Il sindaco può concedere una proroga, motivandola accuratamente.

#### **Art. 9**

Il Comune in proprio o tramite terzi provvede alla gestione, alla manutenzione ordinaria ed alla pulizia dei locali comuni nel Centro sociale.

#### **Art. 10**

Il modulo di cui sopra per la domanda viene predisposto in modo tale che tutte le dichiarazioni necessarie od opportune vengano rilasciate come dichiarazioni sostitutive di notorietà ai sensi del D.Lgs. 445/2000.

#### **Art. 11**

In casi di assegnazione di un alloggio il richiedente su richiesta del Comune dovrà produrre entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale la documentazione a convalida dell'atto notorio. I requisiti per l'assegnazione di un alloggio devono essere posseduti sia al momento della presentazione della domanda che al momento

Wohnung gegeben sein.

Das ärztliche Zeugnis über den Gesundheitszustand bzw. die Selbstständigkeit zur Führung der Wohnung darf dabei jedenfalls nicht älter als sechs Monate sein.

#### **Art. 12**

Die Gemeindeverwaltung führt die Wohnungen in Form einer Kondominiumsgemeinschaft und erstellt dazu eine Hausordnung, die vom Gemeindeausschuss genehmigt wird. Sie teilt die Betriebskosten im Verhältnis zur Größe der Wohnung (oder je nach Verbrauch, sofern separate Zähler installiert sind) auf. Jedenfalls werden Betriebskosten, die direkt den einzelnen Nutzern zugeordnet werden können oder von diesen direkt getragen werden müssen, nicht über die Kondominiumsabrechnung abgewickelt.

#### **Art. 13**

Zwischen dem Gemeindeausschuss und den Wohnungsbenutzern wird ein Konzessionsabkommen zu Wohnzwecken abgeschlossen, welches unter anderem die Zahlung eines Entgeltes für die Konzession selbst und die Zahlung der angeführten Kondominiumskosten vorsieht. Die entsprechenden Kosten werden, sofern vom Gesetz nichts anderes vorgesehen, vom Konzessionsnehmer getragen.

Das Entgelt für die Konzession zu Wohnzwecken entspricht dem geltenden Mietzins für Wohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol.

Die Berechnung der Konzessionsgebühr wird jährlich auf Grund der Erklärungen, die der Konzessionsnehmer angibt, berechnet. Die Berechnung hat folglich nur Gültigkeit für das jeweilige Kalenderjahr.

Die Erklärung wird mittels des von der Gemeindeverwaltung vorbereiteten Formblattes abgegeben.

Die Berechnung der Konzessionsgebühr gemäß der Landesmiete findet nur

dell'assegnazione dell'alloggio.

L'attestazione medico sullo stato di salute ovvero l'autosufficienza a condurre l'alloggio non può essere rilasciato da oltre sei mesi .

#### **Art. 12**

L'Amministrazione comunale gestisce gli alloggi applicando il sistema condominiale. A tal fine predispone il regolamento condominiale che viene approvato dalla Giunta comunale. Ripartisce le spese in ragione della superficie dell'alloggio (o del consumo effettivo rilevato dai contatori eventualmente installati). Rimane salvo che ogni tipo di spesa viva che possa essere attribuito ad un singolo utente o che dev'essere sostenuto direttamente dagli utenti non sarà gestita tramite l'amministrazione condominiale.

#### **Art. 13**

Tra la Giunta Comunale e l'assegnatario viene stipulato un disciplinare per la concessione avente per oggetto il godimento dell'alloggio per uso abitativo e previo pagamento di un corrispettivo per la concessione stessa nonché il pagamento delle spese condominiali. Le spese connesse saranno sostenute dal concessionario, fatto salvo quanto disposto dalla legge.

Il corrispettivo di concessione corrisponde al canone per gli alloggi dell'Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano.

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.

Il calcolo del corrispettivo di concessione corrispondente al canone provinciale trova

Anwendung für Konzessionsnehmer, die nach Inkrafttreten der Änderung dieser Verordnung im Jahr 2024 aufgenommen wurden.

#### **Art. 14**

Die Verwaltung kann die Wohnungszuweisung an Benutzer widerrufen, welche:

- a) die Wohnung ganz oder teilweise Dritten abgetreten haben oder Dritte darin aufgenommen haben.
- b) Eigentümer, Fruchtnießer oder Inhaber eines Wohnrechtes einer dem Benutzer angemessenen Wohnung werden
- c) grob und wiederholt gegen die Hausordnung verstoßen oder verantwortlich für wiederholte Streitigkeiten, Auseinandersetzungen mit anderen Wohnungsempfängern sind und ein unsoziales Benehmen an den Tag legen
- d) die Wohnung für den Zeitraum von mehr als 2 Monaten nicht ständig und regelmäßig bewohnen, außer vorübergehende Abwesenheit aus nachgewiesenen medizinischen Gründen
- e) die zugewiesene Wohnung nicht mehr selbstständig führen können, nicht mehr angemessen in hygienisch ordnungsgemäßem Zustand halten und/oder eines stationären Beistandes bedürfen
- f) im Falle von Zahlungsrückständen des Entgeltes für die Konzession von mehr als drei Monaten
- g) falls festgestellt wird, dass die Zuweisung der Wohnung unter Vorgabe von falschen Tatsachen erlangt wurde.

#### **Art. 15**

Der Benutzer hat die Pflicht, die ihm zugewiesene Wohnung zu pflegen. Er sorgt für die ordentlichen Instandhaltungskosten der eigenen Wohnung sowie für die von ihm im Gebäude verursachten Schäden. Der

anwendung solo nei confronti di concessionari con assegnazione dopo la modifica del presente regolamento nell'anno 2024.

#### **Art. 14**

L'Amministrazione dispone la revoca dell'assegnazione dell'abitazione ad utenti che:

- a) cedono in parte o completamente l'alloggio a terzi ovvero abbiano dato alloggio a terzi.
- b) divengano proprietari, usufruttuari o titolari di un diritto d'abitazione di un alloggio a loro adeguato
- c) compiano gravi e ripetute infrazioni al regolamento condominiale o siano responsabili di frequenti litigi e discussioni con gli altri conduttori e rivelano un atteggiamento non consono al tessuto sociale;
- d) non utilizzino l'abitazione per un periodo maggiore di due mesi, fatta salva l'assenza temporanea per comprovate ragioni mediche
- e) non siano più capaci a gestire l'alloggio assegnato in autonomia, non tengano l'alloggio in regolari condizioni igieniche e/o abbiano necessità di assistenza stazionaria
- f) in caso di ritardo del pagamento del corrispettivo per la concessione di più di tre mesi
- g) qualora si accerti che l'assegnazione dell'alloggio sia stata conseguita sulla base di informazioni false.

#### **Art. 15**

L'utente ha l'obbligo di tenere in ordine e curare il proprio alloggio. Provvede alle spese dell'ordinaria manutenzione del proprio alloggio e risponde dei danni da lui provocati. L'utente è tenuto a rispettare il regolamento condominiale. Deve lasciare

Benützer hat die Hausordnung zu beachten. Er hat die Wohnung in dem Zustand zu verlassen, in dem er sie zum Zeitpunkt der Zuweisung vorgefunden hat, ausgenommen die natürliche Abnutzung.

#### **Art. 16**

Soweit nicht ausdrücklich in dieser Verordnung vorgesehen, gelten die allgemeinen Normen der Zuweisung von Wohnungen des Institutes für den sozialen Wohnbau und die geltenden Landesgesetze.

l'alloggio nello stesso stato in cui l'ha trovato all'atto della assegnazione salvo il logorio.

#### **Art. 16**

Per quanto non contemplato esplicitamente in questo Regolamento, valgono le norme generali sull'assegnazione di alloggi dell'IPES e delle leggi provinciali in materia.



## Anhang A

### Seniorenwohnungen in Gais

### Alloggi per anziani a Gais

#### Maßstäbe für die Erstellung der Rangordnung und Berechnung Konzessionsgebühr

Die Rangordnung wird nach nach einem Punktesystem erstellt, wobei folgendes berücksichtigt wird:

#### Die Ansässigkeit der Person in der Gemeinde Gais

pro Jahr Ansässigkeit

0,5 Punkt /punto  
es werden höchstens 10 Punkte vergeben  
vengono assegnati mass. 10 punti

#### Alter

pro Jahr über 65

0,5 Punkt /punto  
es werden höchstens 10 Punkte vergeben  
vengono assegnati mass. 10 punti

#### Der eventuelle Invaliditätsgrad mind. 35%

Kriegs-, Arbeits-, Zivildisabilität, sowie Empfänger der Invalidenrente NIFS

35% - 50%	2 Punkte /punti
51% - 75%	3 Punkte /punti
76% - 83%	4 Punkte /punti
84% - 100%	5 Punkte /punti

#### Der Zustand der z.Z. vom Bewerber bewohnten Wohnung

##### Das Bewohnen einer Wohnung, welche architektonische Barrieren aufweist

nach Ermessen der Gemeindeverwaltung, es wird der Bericht des Gemeindetechnikers zugrunde gelegt

4 Punkte /punti

##### Das Bewohnen einer Wohnung, welche mit einem Heizsystem ausgestattet ist, das der Bewohner nicht mehr selbst in Betrieb nehmen kann

3 Punkte /punti

##### Die Unbewohnbarkeit der Wohnung

Unbewohnbarkeitserklärung gemäß Art. 130 des L.G. vom 17.12.1998 Nr. 13

5 Punkte /punti

##### Die gerichtliche Kündigung des Mietvertrages

bewertet erst nach Ablauf des Mietvertrages

3 Punkte /punti

##### oder Zwangsäumung

#### Parametri per l'elaborazione della graduatoria e calcolo del canone

La graduatoria è elaborata secondo un sistema di punteggio, considerando i seguenti criteri:

#### La residenza in Comune di Gais

per ogni anno di residenza

#### Età

per ogni anno oltre 65

#### L'eventuale grado di invalidità min.35%

Invalità di guerra, di lavoro, invalidità civile come riceventi della pensione di invalidità INPS

35% - 50%
51% - 75%
76% - 83%
84% - 100%

#### Le condizioni dell'alloggio abitato all'atto della presentazione della domanda

##### L'abitazione di un alloggio con barriere architettoniche

a discrezione dell'amministrazione comunale, sulla scorta della relazione del tecnico comunale

##### L'abitazione è dotata di un sistema di riscaldamento che non può essere tenuto in funzione autonomamente dall'inquilino

##### L'inabitabilità dell'appartamento

dichiarazione di inabitabilità in base all'art. 130 della L.P. del 17.12.1998, n° 13

##### L'eventuale licenziamento giudiziario

viene valutato solo dopo la scadenza del contratto di locazione

##### o sfratto esecutivo

#### Berechnung des der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Die wirtschaftliche Lage der antragstellenden Person wird anhand der einheitlichen Einkommens- und Vermögenserklärung (EVEE) bewertet.

Der daraus errechnete Faktor wirtschaftliche Lage (D-FWL) ergibt die Punktezahle wie dies bei der Zuweisungen von Wohnungen des Instituts für den

#### Determinazione della capacità economica

La situazione economica della persona richiedente viene determinata in base alla dichiarazione unificata di reddito e patrimonio (DURP).

Dal valore della situazione economica (VSEM) di seguito calcolato risulta il punteggio in conformità all'assegnazione di abitazioni dell'Istituto per

sozialen Wohnbau des Landes Südtirol  
vorgesehen ist.

l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di  
Bolzano – Alto Adige.

### **Berechnung der Konzessionsgebühr**

Die Berechnung der Konzessionsgebühr  
entspricht der Berechnung des Landesmietzinses  
bzw. dem sozialen Mietzins gemäß Art. 28 Dekret  
des Landeshauptmanns vom 23.08.2023 Nr. 28.

### **Determinazione del corrispettivo di concessione**

Il calcolo del corrispettivo di concessione  
corrisponde al calcolo del canone provinciale risp.  
del canone sociale di cui all'art. 28 del decreto del  
Presidente della Provincia 23/08/2023 n. 28.