



**Dienste und Qualitätsstandard
Agentur für Wohnbauaufsicht
AWA**

**Servizi e standard qualitativi
Agenzia di vigilanza sull'edilizia
AVE**

Bozen, Bolzano 15.06.2021





Organisationsstruktur	Struttura organizzativa
1. Die Agentur ist eine öffentlich rechtliche Hilfskörperschaft der Landesverwaltung mit Rechtspersönlichkeit.	1. L'agenzia è un ente strumentale dell'amministrazione provinciale con personalità giuridica di diritto pubblico.
2. Die Agentur ist in funktioneller, organisatorischer, verwaltungsmäßiger, buchhalterischer und vermögensrechtlicher Hinsicht unabhängig.	2. L'Agenzia è dotata di indipendenza funzionale, organizzativa, amministrativa, contabile e patrimoniale.
3. Als Kontrolleinrichtung, hat die Agentur die Aufgabe die Einhaltung der Vorschriften betreffend den sozialen Wohnbau zu kontrollieren und im Auftrag der Gemeinden die Einhaltung der Vorschriften für den konventionierten Wohnbau zu prüfen.	3. L'Agenzia, in qualità di ente di controllo, deve, quindi, vigilare sul rispetto delle prescrizioni relative al vincolo sociale dell'edilizia abitativa agevolata e, su richiesta dei Comuni con il quale abbia stipulato apposite convenzioni, sul rispetto delle prescrizioni del vincolo dell'edilizia convenzionata.
Dreijahresarbeitsprogramm	Programma triennale di lavoro
1. Der Artikel 5 des Statuts sieht vor, dass die Agentur der Landesregierung ein Dreijahresarbeitsprogramm vorlegt. In diesem Dokument sind die Ziele, die Prioritäten und der Personalbedarf der Agentur festzulegen.	1. L'articolo 5 dello Statuto prevede, che l'Agenzia proponga alla Giunta provinciale un programma di lavoro triennale. In tale documento deve definire gli obiettivi, le priorità, le risorse ed il fabbisogno di personale dell'Agenzia.
2. Der Lenkungs- und Koordinierungsbeirat definiert die strategische Zielsetzung, die Prüfschwerpunkte und die Gewichtung der Prüffelder für diesen Zeitraum.	2. Il Comitato d'indirizzo e di coordinamento definisce per un periodo di tre anni gli obiettivi strategici e i punti chiave dell'attività di controllo.
3. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenrichtlinien erarbeitet der Direktor das Dreijahresarbeitsprogramm und definiert die für die Umsetzung des Programms erforderlichen Ressourcen und den Personalbedarf.	3. Tenendo conto di queste direttive il Direttore elabora un programma triennale di lavoro e definisce le risorse necessarie e il fabbisogno di personale per l'attuazione del programma.
4. Der Lenkungs- und Koordinierungsbeirat berät über diesen Vorschlag und gibt ein positives Gutachten ab. Der Direktor legt das Dreijahresarbeitsprogramm gemäß Artikel 5 der Statuten der Landesregierung zur Genehmigung vor.	4. Il Comitato d'indirizzo e di coordinamento esamina la proposta elaborata dal Direttore ed esprime un parere positivo. Il Direttore sottopone ai sensi dell'articolo 5 dello statuto il programma triennale di lavoro alla Giunta provinciale per l'approvazione.



Kontrolltätigkeit	Funzione di vigilanza
<p>1. Als einheitliche Aufsichtsstelle im Bereich Wohnbauförderung hat die Agentur schwerpunktmäßig folgende zwei Prüffelder zu bedienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Sozialbindung im geförderten Wohnbau (L.G. Nr. 13/98, Artikel 62-ter, Absätze 1 u.2); ➤ Die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Bindung des konventionierten Wohnbaus (L.G. Nr. 13/98, Artikel 62-ter, Absatz 5). 	<p>1. L'Agenzia è considerata per legge, stazione unica di vigilanza nel settore dell'edilizia abitativa agevolata e convenzionata. La sua attività istituzionale riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La vigilanza sul rispetto delle prescrizioni relative al vincolo sociale dell'edilizia abitativa agevolata, (L.P. Nr. 13/98, Art. 62-ter, comma 1 e 2); ➤ La vigilanza sul rispetto delle prescrizioni relative al vincolo dell'edilizia convenzionata (L.P. Nr. 13/98, Art. 62-ter, comma 5).
<p>2. Die Agentur hat die Funktion einer einheitlichen Aufsichtsstelle im Bereich des geförderten Wohnbaus. Sie hat die Aufgabe, Zuwiderhandlungen gegen die Sozialbindungen festzustellen und die von den einschlägigen Vorschriften vorgesehenen Maßnahmen zu ergreifen. Im Besonderen verfügt sie den Widerruf und die Reduzierung der Förderung, die Rückerstattungsforderung von gewährten Beiträgen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, und verhängt die vorgesehenen Geld- und Verwaltungsstrafen. Des Weiteren erteilt sie auch die nachträglichen Ermächtigungen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Gemeinden für die Aufsicht über die Einhaltung der Bindung des konventionierten Wohnbaus zuständig. Sie haben aber die Möglichkeit im Sinne von Absatz 5, Artikel 62-ter, L.G. Nr. 13/98 den Dienst der Agentur für die Feststellung und die Vorhaltung von Zuwiderhandlungen gegen die Bindung des konventionierten Wohnbaus sowie für die Verhängung der vorgesehenen Geldstrafen in Anspruch zu nehmen.</p>	<p>2. L'Agenzia assume, quindi, la funzione di Stazione unica di vigilanza nel settore dell'edilizia abitativa agevolata. Essa ha il compito di accertare le contravvenzioni al vincolo sociale e di adottare i provvedimenti previsti dalle disposizioni in materia. In particolare, dispone la revoca e la riduzione dell'agevolazione, richiede la restituzione dei contributi, diffida alla restituzione in pristino, irroga le sanzioni pecuniarie ed amministrative e rilascia anche le autorizzazioni in sanatoria.</p> <p>I Comuni sono giuridicamente competenti per la vigilanza sul rispetto del vincolo dell'edilizia convenzionata. In base alla normativa vigente in materia i comuni possono ricorrere al servizio dell'Agenzia per l'accertamento e la contestazione delle contravvenzioni al vincolo dell'edilizia convenzionata e l'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalle disposizioni in materia.</p> <p>A tale scopo, è prevista la facoltà per i singoli Comuni di stipulare apposite convenzioni con l'Agenzia per l'effettuazione dei relativi controlli ex</p>



<p>Unbeschadet der Zuständigkeit und der Haftung des Verfahrensverantwortlichen bei den einzelnen Verwaltungen führt die Agentur ausschließlich Tätigkeiten im Interesse der Allgemeinheit und Dienstleistungen für die Gemeinden durch, indem sie auch in ihrer Eigenschaft als einheitliche Aufsichtsstelle auf Rechnung oder im Namen und auf Rechnung der besagten Subjekte handelt.</p>	<p>LP no 13/98, art.62-ter, comma 5). Ferme restando le competenze e le responsabilità presso le singole amministrazioni, l'Agenzia compie, quindi, in via esclusiva, attività d'interesse generale e di servizio nei confronti dei comuni operando per conto, o in nome e per conto degli stessi.</p>
<p>Informationstätigkeit</p>	<p>Funzione informativa</p>
<p>Der aktuelle gesetzliche Rahmen im konventionierten und sozialen Wohnbau ist teilweise für Bürger aber auch bei den zuständigen Stellen nicht immer leicht verständlich.</p> <p>Daher soll das Bewusstsein für diese Bestimmungen durch eine präventive Funktion gestärkt werden.</p> <p>Präventivmaßnahmen können wahrscheinlich dazu beitragen, die Zahl der aufgedeckten Unregelmäßigkeiten zu verringern, und somit auch die zu verhängenden Sanktionen.</p> <p>Im Besonderen bestehen diese Initiativen in der Organisation und der Teilnahme an Informationsveranstaltungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilnahme an Informationsveranstaltungen - Redaktion und Verteilung von Informationsbroschüren - Aktualisierung der Webseiten der Agentur. 	<p>L'attuale quadro normativo di riferimento in tema di edilizia convenzionata ed agevolata può non essere di immediata comprensione da parte dei cittadini e degli operatori del settore.</p> <p>Pertanto si intende promuovere la conoscenza di dette disposizioni nel tessuto sociale con una funzione preventiva.</p> <p>Puntare sulla prevenzione può verosimilmente contribuire alla diminuzione delle irregolarità riscontrate e, in ultima analisi, alla diminuzione delle sanzioni.</p> <p>In particolare, tali iniziative consistono nella organizzazione e nella partecipazione ad eventi informativi, come, a titolo di esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - partecipazione a fiere edilizie e di settore; - redazione e divulgazione di opuscoli informativi; - aggiornamento del sito istituzionale dell'Agenzia
<p>Die Agentur führt eine beratende Funktion zu gunsten der Gemeinden und der Abteilung Wohnbau durch.</p> <p>Auf Anfrage von Privatpersonen erlässt die Agentur allgemeine Informationen, ohne bindenden Charakter, zu den geltenden Vorschriften des konventionierten Wohnbaus.</p>	<p>L'Agenzia svolge anche una funzione consultiva in favore dei comuni e della ripartizione edilizia abitativa.</p> <p>Su richiesta dei privati l'Agenzia rilascia informazioni di carattere generale sulla normativa relativa all'edilizia convenzionata senza carattere vincolante.</p>



Qualitätsstandard	Standard di qualità
<p>1. Die Agentur trägt als einheitliche Aufsichtsstelle dazu bei, dass die Aufsicht im geförderten Wohnbau effizient, transparent und nach außen sichtbar flächendeckend im ganzen Land wahrgenommen wird. Durch ihre Tätigkeit trägt sie daher wesentlich dazu bei, dass das öffentliche Bewusstsein für Rechtsstaatlichkeit im Bereich des Wohnbaus gestärkt wird.</p>	<p>1. Il servizio dell'Agenzia, nella sua funzione di stazione unica di vigilanza, contribuisce affinché la sorveglianza nell'edilizia abitativa agevolata e convenzionata sia garantita in modo efficiente e trasparente su tutto il territorio provinciale. Con la sua attività tende quindi a rafforzare nell'opinione pubblica la coscienza della legalità nel settore dell'edilizia.</p>
<p>2. Um die vorhandenen Synergien effizient zu nutzen, einen einheitlichen Wissensstand unter den betroffenen Akteuren sicherzustellen und um Widersprüche und Doppelgleisigkeiten bei der Wahrnehmung der Aufsicht zu vermeiden, pflegt die Agentur eine enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen in der Landesverwaltung und bei den Gemeinden.</p>	<p>2. L'Agenzia collabora strettamente con i servizi interessati dell'amministrazione provinciale e comunali per poter usufruire in modo adeguato delle sinergie esistenti, per creare uno stato di conoscenza omogeneo presso gli operatori nel settore e per evitare contraddizioni e doppiopioni nell'esercizio dell'attività di vigilanza.</p>
<p>3. Was die Kontrolltätigkeit betrifft operieren die Prüfinspektoren unparteiisch, unvoreingenommen sowie mit gebotener beruflicher Sorgfalt und vermeiden jeden Interessenskonflikt. Sie wenden ein Höchstmaß an Professionalität und Objektivität bei der Sammlung, Bewertung und Weitergabe von Informationen an. Sie nehmen eine ausgewogene Bewertung aller relevanten Umstände vor und lassen sich weder durch ihre eigenen Interessen leiten, noch durch Dritte in ihrem Urteil unzulässig beeinflussen.</p>	<p>3. Per quanto riguarda l'attività di controllo gli ispettori operano in maniera imparziale, obiettiva, con la necessaria diligenza professionale ed evitano qualsiasi conflitto d'interessi. Essi applicano la massima professionalità e obiettività nella raccolta, valutazione e trasmissione d'informazioni. Essi effettuano valutazioni equilibrate di tutte le circostanze rilevanti e non si fanno né guidare da interessi propri né influenzare indebitamente da terzi nel proprio giudizio.</p>
<p>4. Die Prüfinspektoren erweitern ihr Fachwissen, ihre Fähigkeiten und Kompetenzen durch "learning by doing" und Weiterbildung.</p>	<p>4. Gli ispettori di controllo migliorano le proprie conoscenze, capacità e competenze attraverso il processo di "learning by doing" e l'aggiornamento professionale.</p>
<p>5. Durch gezielte Standardisierungen und Maßnahmen zur Wissenssicherung soll eine personalneutrale Qualitätssicherung unterstützt werden. Die Tätigkeiten in den einzelnen Prüfphasen wird nachhaltig dokumentiert.</p>	<p>5. La garanzia di un controllo oggettivo deve essere sostenuta attraverso una standardizzazione mirata delle procedure. Le attività nelle singole fasi sono documentate in maniera duratura.</p>



<p>6. Die Qualitätssicherung wird im Einzelnen durch folgende Maßnahmen unterstützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ standardisierte Prüfphasen; ➤ einheitliches Berichtslayout; ➤ Verwendung von Check-Listen ➤ Rückverfolgbarkeit der Verfahrensschritte und Entscheidungsprozesse durch internen Vermerk ; ➤ Aus- und Fortbildung der Personalressourcen; 	<p>6. La qualità è supportata in particolare attraverso le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ fasi di controllo standardizzate; ➤ Layout uniforme per le relazioni sul controllo; ➤ Utilizzo di check-list ➤ Tracciabilità degli iter procedurali e dei processi decisionali attraverso report interni; ➤ Formazione e aggiornamento delle risorse umane;
<p>Die Agentur informiert kontinuierlich und umfassend über ihre Tätigkeit und die dabei erzielten Ergebnisse über die Webseiten https://wohnbauaufsicht.provinz.bz.it/.</p>	<p>L’Agenzia informa in modo continuo i cittadini sulla sua attività ed i risultati conseguiti tramite il sito istituzionale https://vigilanza-edilizia.provincia.bz.it/default.asp.</p>
<p>Prüfverfahren im konventionierten Wohnbau</p>	<p>Procedimento di controllo nel settore dell’edilizia convenzionata</p>
<p>Um die Kontrolltätigkeit transparent und nachvollziehbar zu gestalten, werden folgende Kontrollphasen festgelegt:</p> <p><u>Phase I): Bewertung der Rechts- und Sachlage „Tätigkeit on desk“</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bestimmung der zu prüfenden Immobilie – angewandtes Verfahren – Zufallsstichprobe oder Anzeige; 2) Festlegung, Beschaffung und Bewertung der rechts- und sachrelevanten Dokumentation; 3) Festlegung der einzusetzenden Prüfungsinstrumente einschließlich der Checklisten; <p><u>Phase II): Vor-Ort-Prüfung – sofern für notwendig erachtet</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Vorbereitung der Vor-Ort-Prüfung (Formulierung von verfahrenstechnischen, organisatorischen und zeitlichen Fragestellungen); 2) Durchführung der Vor-Ort-Prüfung – wobei 	<p>Per rendere trasparente e tracciabile le attività di controllo sono definite le singole fasi del processo di controllo:</p> <p><u>Fase I: Verifica della situazione di fatto e di diritto - „lavoro on desk“:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Individuazione dell’immobile da controllare – metodo applicato - campionamento con criterio casuale o segnalazioni; 2) Definizione, acquisizione e valutazione della documentazione rilevante; 3) Individuazione del metodo e degli strumenti di controllo incluse le checklist; <p><u>Fase II): Sopralluogo – se ritenuto necessario</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Organizzazione del sopralluogo (aspetti tecnici-procedurali e tempistiche) 2) Esecuzione del sopralluogo adottando strumenti che garantiscano una successiva



Prüfinstrumente eingesetzt werden, welche eine spätere Nachvollziehbarkeit der durchgeführten Prüftätigkeiten gewährleisten;

Phase III): Bewertung des Sachverhalts und der Rechtslage

- 1) Bewertung, ob die in den Prüfphasen I und II erzielten Ergebnisse eine klare Beweislage für eine objektive und umfassende Bewertung des Sachverhalts zulassen;
- 2) Entscheidung, ob die gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse ausreichend Elemente enthalten, um auf weitere Prüfhandlungen verzichten zu können;

Phase IV Archivierung oder Vorhaltung

- 1) Begründete Archivierung der Prüfung, wenn kein Missbrauch festgestellt wurde oder
- 2) Formulierung von Vorhaltungen; Innerhalb von 60 Tagen nach Zustellung der Vorhaltung, mit den wesentlichen Angaben über die Übertretung, wird, außer bei der Fixstrafe aufgrund Verletzung der Mitteilungspflicht laut Abs. 4 und 5 Art. 79, die Möglichkeit der Zahlung der Verwaltungsstrafe in herabgesetztem Ausmaß eingeräumt

Phase V Im Falle einer Vorhaltung - Kontradiktorisches Verfahren und Bußgeldbescheid

- 1) Innerhalb von 30 Tagen nach Verfall der Frist für die freiwillige Zahlung der Geldbuße oder nach Zustellung der Ermittlung der Übertretung können die Betroffenen verlangen, angehört zu werden, oder bei der für die Verhängung der Strafe zuständigen Behörde Verteidigungsschriften einbringen.
- 2) Erfolgt die Zahlung in herabgesetztem Ausmaß nicht oder ist unzulässig, setzt der Direktor/Direktorin der Agentur, wenn er/sie die Ermittlungen für stichhaltig hält, mit begründeter Maßnahme den für die Übertretung

tracciabilità delle attività di controllo eseguite.

Fase III): Analisi e valutazione di fatto e di diritto

- 1) Analisi degli elementi raccolti in modo da permettere una valutazione chiara, oggettiva e complessiva della situazione di fatto e di diritto;
- 2) Valutazione della sussistenza di sufficienti elementi e requisiti per la conclusione del procedimento.

Fase IV Archiviazione o contestazione

- 1) Decisione di archiviare l'attività di controllo nel caso non sia stato rilevato nessun abuso o
- 2) Formulazione delle contestazioni; Entro i termini di 60 giorni dalla notificazione degli estremi della violazione, salvo la sanzione fissa per mancata comunicazione di cui al comma 4 e 5 dell'Art. 79, è ammesso il pagamento di misura ridotta della sanzione prevista per la violazione commessa.

Fase V (In caso di contestazione) Procedimento contraddittorio e ordinanza d'ingiunzione

- 1) Gli interessati, entro 30 giorni dalla scadenza del termine per l'oblazione della sanzione amministrativa o dalla notifica del presente accertamento della violazione, possono richiedere di essere sentiti o possono far pervenire scritti difensivi all'Agenzia di vigilanza sull'edilizia.
- 2) Qualora non abbia avuto luogo il pagamento in misura ridotta ovvero non sia consentito, il direttore dell'Agenzia di vigilanza sull'edilizia, se ritiene fondato l'accertamento, determina, con ordinanza motivata, la somma dovuta per



<p>geschuldeten Betrag fest; er fordert die Betroffenen auf, innerhalb von 30 Tagen ab Zustellung des Bußgeldbescheides, den Betrag zuzüglich der Verfahrenskosten zu zahlen..</p> <p>Im Sinne der Effizienz und Sparsamkeit entscheidet der sachzuständige Prüfer obiges Verfahren zu vereinfachen, falls die konkrete Rechts- und Sachlage dies erlaubt und die Qualität der Ergebnisfindung dadurch nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>la violazione e ingiunge agli obbligati di pagare entro 30 giorni la somma medesima, insieme con le spese.</p> <p>Nell'interesse dell'efficienza e dell'economia procedimentale, il procedimento potrà essere semplificato a seconda della specifica situazione, a condizione che la qualità del risultato non venga compromessa.</p>
Die Direktorin der Agentur	La direttrice dell'Agenzia
<p>Elisa Guerra (digital unterzeichnet/sottoscritto digitalmente)</p>	