

COMUNE DI LEVICO TERME

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DEI “CASEGGIATI MINORI” A TERZI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale
n. 22 di data 18.04.2003

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale
n. 20 di data 28.05.2007

ENTRATO IN VIGORE IL 23.05.2003

(Ultime modifiche entrate in vigore il 28.05.2007)

Articolo 1 – NORME GENERALI

Il Comune di Levico Terme è proprietario di un complesso di beni immobili ubicati in Località Vezzena denominati "Caseggiati Minori", classificati, in base alla vigente normativa, come BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Tali beni, al fine di valorizzare e consentire il più ampio utilizzo possibile del patrimonio comunale, possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile, secondo le modalità e condizioni stabilite dal presente regolamento.

Articolo 2 - BENI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Sono soggetti alla disciplina del presente regolamento i seguenti beni immobili:

1. Malga Sassi "Porcile"
2. Malga Sassi "Casara Ovest"
3. Malga Sassi "Malghese"
4. Malga Sassi "Casara Est"
5. Malga Busa Verle "Stallone"
6. Malga Busa Verle "Casara"
7. Malga Busa Verle "Porcilaia"
8. Malga Marcai di Sotto "Porcile"
9. Malga Marcai di Sotto "Casara"
10. Malga Marcai di Sotto "Malghese"
11. Malga Brusolada "Porcile"
12. Malga Brusolada "Malga"
13. Cascina "Cangi"
14. Casetta Loc. "Basson"
15. Casetta in Legno Loc. "Fratteselle"
16. Casetta in Legno Loc. "Slavai"

Articolo 3 – FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata, per quanto non previsto espressamente nel presente regolamento, in una delle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile.

TITOLO I - GESTIONE BENI IMMOBILI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE

Articolo 4 – BENI IMMOBILI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE. CRITERI DI SCELTA DELL'ASSEGNATARIO

Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui al presente regolamento, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, non solo di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

Gli immobili di cui all'articolo 2 del presente regolamento sono suddivisi in due categorie. La prima comprendente i caseggiati sub n. 1, 4, 10 e 15, è contraddistinta dalle "Malghe" che il Comune si può riservare di gestire in diretta amministrazione, provvedendo alla messa a norma ed alla successiva assegnazione dei medesimi ai privati richiedenti per un periodo non superiore a due settimane.

L'amministrazione diretta di uno o più immobili può essere attuata anche per il tramite delle consulte Frazionali/di Quartiere ed i loro organi eletti. (*)

Qualora per il medesimo periodo vi fossero più domande per l'utilizzo del medesimo immobile, si provvederà alla formazione di una graduatoria secondo i seguenti criteri in ordine decrescente d'importanza:

- Residenza nel Comune di Levico Terme;
- Minor reddito pro capite per nucleo familiare;
- Maggior numero di componenti nucleo familiare;

I soggetti, che hanno goduto dell'utilizzo di uno degli immobili di cui al comma precedente, potranno essere nuovamente assegnatari del medesimo o di altro immobile, nel medesimo anno solare, solo qualora non vi siano altre richieste di utilizzo dell'immobile per il periodo richiesto.

I soggetti, o altri componenti il nucleo familiare, proprietari o usufruttuari di immobili in località Vezzena, Vetriolo (compreso località Prati di Monte) e località Sella, possono essere assegnatari, solo dopo che siano state soddisfatte le altre richieste.

Qualora non via sia, per un determinato periodo, alcuna richiesta da parte di residenti del Comune di Levico Terme, gli immobili potranno essere assegnati anche a soggetti terzi. In tal caso sarà accordata preferenza alle richieste dei soggetti che abbiano la sede legale a Levico Terme o siano stati residenti a Levico Terme (nel caso di persone fisiche).

Il Comune è tenuto a predisporre i moduli necessari alla presentazione delle domande di assegnazione dei caseggiati gestiti in diretta amministrazione.

() aggiunto con deliberazione consiliare n. 20 dd. 28.05.2007*

TITOLO II - GESTIONE BENI IMMOBILI DA CONCEDERE IN USO ALLE ASSOCIAZIONI

Articolo 5 – BENI IMMOBILI DA CONCEDERE IN USO ALLE ASSOCIAZIONI. (*)

La seconda categoria di beni è composta dagli immobili di cui all'art. 2, ad esclusione di quelli gestiti in diretta amministrazione. I beni oggetto del presente articolo saranno assegnati previa adeguata procedura concorrenziale, fatto salvo quanto stabilito dall'art 9 del presente regolamento, alle associazioni e organizzazioni di volontariato con sede legale a Levico Terme, che abbiano fini culturali, sociali, sportivi o attinenti alla salvaguardia dell'ambiente ed alle tematiche ambientali.

L'assegnazione dei beni è disposta dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale, nell'ambito della procedura di assegnazione, stabilisce i criteri di valutazione delle domande per la formazione della graduatoria dei richiedenti, basandosi anche sul numero degli iscritti, e può escludere dall'assegnazione i soggetti che, sulla base dell'oggetto sociale, dell'esiguo numero degli associati o di altri fattori rilevanti non siano ritenuti idonei all'assegnazione di uno degli immobili.

Le associazioni, all'atto della domanda, dovranno presentare al Comune lo statuto e/o l'atto costitutivo.

Ove ricorrano particolari e specifiche circostanze, la giunta Comunale può richiedere il parere della Commissione Consiliare competente in ordine al soddisfacimento di una o più domande di assegnazione degli immobili di cui al presente regolamento.

I beni immobili oggetto del presente articolo, qualora non venissero assegnati a seguito di procedura ad evidenza pubblica, potranno essere dati in uso a singoli soggetti richiedenti, previo avviso pubblico approvato dalla Giunta comunale contenente le condizioni ed i criteri per l'assegnazione. L'avviso dovrà essere predisposto sulla base dei principi e delle direttive evincibili dal presente regolamento.

() Articolo sostituito con deliberazione consiliare n. 20 dd. 28.05.2007*

Articolo 6 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA

Per gli immobili di cui al presente titolo si provvede nel seguente modo. Gli assegnatari dei locali vengono scelti di norma mediante procedura ad evidenza pubblica attuata con pubblicazione di un avviso che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

Il soggetto classificatosi al primo posto nella graduatoria avrà diritto di scegliere il caseggiato che intende usufruire in qualità di conduttore e così procedendo sino all'assegnazione di tutti gli immobili.

Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- c) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

Gli assegnatari d'immobili dovranno assumere l'impegno a realizzare i lavori necessari alla messa a norma dell'edificio entro tre anni dalla sottoscrizione del contratto, pena revoca del medesimo nonché pagamento di un importo pari al canone di affitto stabilito per il medesimo periodo, a titolo di penale.

La durata del contratto è da stabilirsi proporzionalmente all'importo dei lavori necessari per la messa a norma dell'immobile assegnato. Per gli immobili di cui all'art. 4, qualora non gestiti direttamente dal Comune, il contratto di locazione non potrà avere una durata superiore ad anni nove.

Articolo 7- OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO (*)

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo; per quei caseggiati per cui dovesse rendersi necessaria l'esecuzione di lavori straordinari, se richiesti dall'Amministrazione, i conduttori saranno tenuti ad eseguire direttamente le lavorazioni necessarie in conto affitto, previo ottenimento delle autorizzazioni relative.

b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

c) la custodia dell'immobile;

d) il pagamento delle spese di gestione;

e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

f) il versamento di una cauzione, non imputabile a canone, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali;

g) l'impegno dell'associazione assegnataria del caseggiato a garantire a tutti i propri iscritti la possibilità di fruire della struttura assegnata in tutte le modalità previste dalla sua gestione;

h) l'obbligo dell'associazione a sottoscrivere un disciplinare che recepisca i principi informativi contenuti nell'allegato A al presente regolamento, quale parte integrante del contratto;

i) la possibilità dell'associazione, in caso di assenza di richieste da parte dei propri soci, di concedere l'uso della struttura anche a non soci;

l) l'obbligo della tenuta di un registro con l'indicazione dei soggetti fruitori dell'immobile e relativo periodo. Copia dello stesso dovrà essere consegnata al Comune di Levico Terme entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento;

m) il divieto di cessione a terzi del contratto di locazione stipulato con il conduttore del caseggiato. La violazione della presente disposizione è causa di risoluzione del contratto da parte del Comune di Levico Terme.

n) nel caso di ingiustificato mancato utilizzo per un periodo prolungato di tempo del caseggiato da parte del conduttore, l'Amministrazione può risolvere il contratto e procedere a nuova assegnazione dello stesso.

Il Comune all'atto di approvazione dello schema di contratto potrà porre a carico degli assegnatari ulteriori obblighi rispetto a quelli sopra indicati.

La mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente articolo può comportare la risoluzione del contratto.

() Articolo sostituito con deliberazione consiliare n. 20 dd. 28.05.2007*

Articolo 8 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese necessarie alla stipulazione del contratto sono, nessuna esclusa, a carico dell'assegnatario dell'immobile.

Articolo 9 - NORME TRANSITORIE

Gli immobili di cui all'art. 2 sub n. 13 e 14 sono assegnati a trattativa privata diretta rispettivamente alle associazioni "S.A.T. – Sezione di Levico Terme" e "Micologica", per un periodo di nove anni rinnovabili.

Fino al completamento del piano di recupero dei caseggiati minori, il presente regolamento troverà applicazione compatibilmente con l'utilizzo consentito dallo stato effettivo degli immobili. (*)

Fino a che non saranno completati i lavori di ristrutturazione che consentano l'alloggio presso i caseggiati, i locatari non saranno obbligati alla tenuta del registro indicato all'art.7 – lett. l). (*)

Ulteriori limitazioni all'utilizzo degli immobili potranno essere inserite nei contratti di locazione, che dovranno essere adeguati all'effettivo stato degli immobili ed alle relative concrete possibilità di utilizzo. (*)

() aggiunti con deliberazione consiliare n. 20 dd. 28.05.2007*

* * * *

Allegato A (*)

PRINCIPI PER IL DISCIPLINARE DI ACCESSO AI CASEGGIATI MINORI

Il Comune di Levico Terme concede in uso i caseggiati affinché venga garantito l'accesso alla più larga parte possibile di popolazione, compatibilmente con un utilizzo razionale e per quanto possibile economico delle strutture.

I beneficiari devono far sì che l'accesso alla struttura sia governato da principi di trasparenza, democraticità e ampiezza di godimento.

I beneficiari, in caso di assenza di domande dei propri soci, dovranno consentire l'utilizzo dell'immobile agli altri privati cittadini che ne facciano domanda;

Per qualsiasi lamentela circa l'accesso ai caseggiati concessi alle associazioni, a fronte di violazioni del presente regolamento e dei contratti sottoscritti, i cittadini potranno inoltrare reclamo scritto all'Amministrazione comunale.

(*) *Aggiunto con deliberazione consiliare n. 20 dd. 28.05.2007*

* * * *