

GEMEINDE GSIES
Autonome Provinz Bozen - Südtirol



COMUNE DI VALLE DI CASIES
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

UHRZEIT - ORE

12.11.2024

08:30

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.
Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti questa Giunta Comunale.
Sono presenti:

		entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	Fernzugang Mod. Rem.
Bürgermeister - Sindaco	Paul SCHWINGSHACKL			
Vizebürgermeister - Vicesindaco	Michael TASCHLER			
Gemeindereferent - Assessore	Andreas PRAMSTRALLER			X
Gemeindereferentin - Assessore	Katja SCHUSTER			

Schriftführer: die Gemeindesekretärin Frau

Segretario: la Segretaria comunale Signora

Kathrin GUTWENGER

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza,

Paul SCHWINGSHACKL

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperto la seduta.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND:

OGGETTO:

Vermögen - Aktivmieten: Vermietung mittels Konzession der Wohnung im Vereinshaus St. Magdalena (Bp.714 -Baueinheit 2 - K.G. St. Magdalena) für den Zeitraum 01.01.2025 - 31.12.2028

Patrimonio - Fitti attivi: Locazione tramite concessione dell'abitazione nella casa culturale a S. Maddalena (p.ed. 714 - unità sub. 2 - C.C. S. Maddalena) per il periodo 01.01.2025 - 31.12.2028



unverzüglich vollstreckbar
immediatamente eseguibile

Betreff: Vermögen - Aktivmieten: Vermietung mittels Konzession der Wohnung im Vereinshaus St. Magdalena (Bp.714 -Baueinheit 2 - K.G. St. Magdalena) für den Zeitraum 01.01.2025 - 31.12.2028

Vorausgeschickt, dass mit eigenem Beschluss Nr. 427 vom 28.12.2016 die Wohnung im Vereinshaus in St. Magdalena an Frau Maria Steger vermietet wurde und zwar für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2020;

- dass der Mietvertrag mittels öffentlicher Urkunde n. 1137 vom 03.01.2017, registriert bei der Agentur der Einnahmen Bruneck am 24.01.2017 (cod.ident. n.: TBE17T000273000JJ), abgeschlossen wurde, worin im Art. 2 die Verlängerung für weitere vier Jahre vorgesehen ist;

- dass mit Beschluss Nr. 320 vom 17.11.2020 die Verlängerung des Mietvertrages mit Frau Maria Steger für die Wohnung im Vereinshaus St. Magdalena genehmigt wurde, und zwar für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2024.

Festgehalten, dass mit Schreiben vom 12.06.2024, Prot. Nr. 10309, Frau Maria Steger um die Erneuerung des Mietverhältnisses angesucht hat;

- darauf hingewiesen, dass der monatliche Mietzins gemäß Wohnbauförderungsgesetz bzw. dazugehörigen Durchführungsverordnungen jährlich berechnet wird;

- dass die Wohnung im Gebäudekataster als Baueinheit 2 der Bp. 714 in K.G. St. Magdalena/Gsies, Kat. A/2, Klasse 1, Blatt 21, Bestand 5 Räume, Fläche 97 m² und mit einem Ertrag von 309,87 Euro eingetragen ist.

Für sinnvoll erachtet, nun einen Konzessionsvertrag mit beschränkter Laufzeit mit Frau Maria Steger abzuschließen, gemäß Vertragsvorlage;

Festgestellt, dass das Vereinshaus von St. Magdalena auf der Bp. 714 KG St. Magdalena, den nicht verfügbaren Vermögensgütern der Gemeinde Gsies zugeordnet ist und somit eine Überlassung mittels „Verwaltungskonzession“ zweckmäßig ist;

- dass in Bezug auf nicht verfügbare Vermögensgüter (Art. 826 B.G.B.) die Rechtsprechung folgendes sagt: *„das Nutzungsrecht, welches eine Privatperson in Bezug auf derartige Vermögensgüter hat, ist jedenfalls als öffentlich-rechtliche Konzession zu verstehen, die eigentliche Vermietung dient in diesem Zusammenhang lediglich dazu, die Rechtsbeziehung zu „reglementieren“ und ist im Falle eines Widerrufs der Konzession aus Ermessensgründen hinfällig, ohne jegliche Möglichkeit sich auf die vertraglichen Verpflichtungen der privatrechtlichen Vermietung zu berufen“ (Urteil des Kassationsgerichtshofes n. 2902 vom 02.05.1980).*

Oggetto: Patrimonio - Fitti attivi: Locazione tramite concessione dell'abitazione nella casa culturale a S. Maddalena (p.ed. 714 - unità sub. 2 - C.C. S. Maddalena) per il periodo 01.01.2025 - 31.12.2028

Premesso che con propria delibera n. 427 d.d. 28.12.2016 è stato dato in affitto l'abitazione presso la casa delle associazioni di S. Maddalena alla signora Maria Steger per il periodo 01.01.2017 fino al 31.12.2020;

- che in tal senso è stato stipulato il contratto di affitto a mezzo atto pubblico n. 1137 del 03.01.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brunico il 24.01.2017 (cod.ident. n.: TBE17T000273000JJ), che prevede all'art. 2 la proroga del contratto per altri quattro anni;

- che con delibera n. 320 d.d. 17.11.2020 è stata approvata la proroga del contratto di locazione dell'abitazione presso la casa delle associazioni di S. Maddalena con la signora Maria Steger, per il periodo dal 01.12.2021 al 31.12.2024.

Preso atto che con lettera del 12.06.2024, n. prot. 10309, la signora Maria Steger ha fatto richiesta per il rinnovo del contratto di locazione;

- constatato che il canone mensile di locazione viene calcolato annualmente in base alle disposizioni della legge prov.le sull'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata e del relativo regolamento di esecuzione;

- che l'appartamento è iscritto al catasto urbanocome unità sub. 2 della p.ed. 714 in C.C. S. Maddalena di Casies, categoria A/2, Classe 1, foglio 21, consistenza 5 stanze, superficie 97 m² e una rendita di 309,87 Euro.

Ritenuto opportuno stipulare un contratto di concessione a tempo limitato con la signora Maria Steger, come dalla bozza di contratto;

Constatato che la casa delle associazioni di S. Maddalena, sita sulla p.ed. 714 C.C. Sta. Maddalena, fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Valle di Casies con conseguente applicabilità del regime giuridico della „concessione amministrativa“;

- che in materia di beni patrimoniali indisponibili ex art. 826 cod. civ. la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che: *“il godimento che il privato abbia di uno di tali beni, va comunque ricondotto ad una concessione pubblicistica rispetto alla quale la locazione assume il limitato valore di “disciplinare” e resta caducata per effetto della revoca discrezionale della concessione stessa, senza alcuna possibilità di invocare il regime vincolistico proprio delle locazioni di diritto privato” (sentenza Cassazione n. 2902 del 02.05.1980).*

Nach Einsichtnahme in den Energieausweis der Klimahaus Agentur vom 12.12.2033, worin dem Gebäude auf der Bp. 714 K.G. Sankt Magdalena eine Energieeffizienz der Gebäudehülle G bescheinigt wird;

Nach Einsichtnahme in das einheitliche Strategiedokument 2024-2026 (DUP) und in den Haushaltsvoranschlag 2024, genehmigt mit Gemeinderatsbeschlüssen Nr. 47 und Nr. 48 vom 19.12.2023, rechtskräftig;

Nach Einsichtnahme in die folgenden Gutachten im Sinne der Artt. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2:

Presa visione del Certificato energetico emesso dalla Agenzia Casa Clima del 12.12.2033 con cui all'edificio sito sulla p. ed. 714 C.C. S. Maddalena viene certificata l'efficienza energetica dell'involucro G;

Visto il documento unico di programmazione 2024-2026 ed il bilancio di previsione 2024, approvati rispettivamente con deliberazioni del Consiglio comunale n. 47 e n. 48 del 19.12.2023, già esecutive;

Visto i seguenti pareri ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2:

**hinsichtlich der fachlichen
Ordnungsmäßigkeit:**

Positiv - digital signiert von der / dem Verantwortlichen des zutreffenden Dienstes *Kathrin Gutwenger*, am 11.11.2024, Prot.Nr. 0014872 mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. G6n91EQ7pPm0DLJUjX0YaMKpZuEDU649w2qmWav68pM=;

**in ordine alla regolarità
tecnico-amministrativa:**

Positivo - firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Kathrin Gutwenger*, in data 11.11.2024, n. prot. 0014872 con impronta digitale n. G6n91EQ7pPm0DLJUjX0YaMKpZuEDU649w2qmWav68pM=;

**hinsichtlich der buchhalterischen
Ordnungsmäßigkeit:**

Positiv - digital signiert von der / dem Verantwortlichen des zutreffenden Dienstes *Werner Burger*, am 06.11.2024, Prot.Nr. 0014782 mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. y0y446q9l0JqsJLna9LfEB7MBwOr+xJ75oM6eLg0w/M=;

**in ordine alla regolarità
contabile:**

Positivo - firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Werner Burger*, in data 06.11.2024, n. prot. 0014782 con impronta digitale n. y0y446q9l0JqsJLna9LfEB7MBwOr+xJ75oM6eLg0w/M=;

In die geltende Gemeindeordnung und in die Satzung dieser Gemeinde wurde Einsicht genommen;

Visto l'Ordinamento dei Comuni vigente e lo statuto di questo Comune;

beschließt

la Giunta comunale

der Gemeindevausschuss

delibera

einstimmig,

unanimemente

1. an Frau Maria Steger, die Wohnung im Vereinshaus von St. Magdalena, Magdalenastraße Nr. 15/c, mittels Verwaltungskonzession zu vermieten, und zwar zu folgenden Bedingungen:

1. di concedere in locazione tramite concessione alla signora Maria Steger, l'abitazione nella casa delle associazioni a S. Maddalena, via Maddalena n. 15/c, alle seguenti condizioni:

- Baueinheit 2 der Bp. 714 in K.G. St. Magdalena/Gsies, Kat. A/2, Klasse 1, Blatt 21, Bestand 5 Räume, Fläche 97 m² und mit einem Ertrag von 309,87 Euro;

- unità sub. 2 della p.ed. 714 in C.C. S. Maddalena di Casies, categoria A/2, Classe 1, foglio 21, consistenza 5 stanze, superficie 97 m² e rendita di 309,87 Euro;

2. den Bürgermeister zu ermächtigen, mit Frau Maria Steger eine Verwaltungskonzession zu nachfolgend angeführten Bedingungen abzuschließen:

2. di autorizzare il Sindaco a stipulare con la signora Maria Steger una concessione alle seguenti condizioni:

a) **Dauer der Konzession:** vier Jahre, vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2028;

a) **Durata della concessione:** quattro anni dal 01.01.2025 al 31.12.2028;

b) **Monatlicher Mietzins:** wird gemäß Wohnbauförderungsgesetz bzw. dazugehörigen Durchführungsverordnungen jährlich berechnet, wobei laut Berechnung eine monatliche Miete von **716,00 Euro** für das Jahr 2025 vorgesehen ist;

b) **Canone mensile di locazione:** viene calcolato annualmente in base alle disposizioni della legge provinciale sull'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata e relativi regolamenti di attuazione, per cui in base al calcolo viene fissato un affitto mensile di **Euro 716,00** per l'anno 2025;

c) **Kücheneinrichtung:** für die Kücheneinrichtung ist eine Pauschale von **20,00 Euro** monatlich festgelegt;

c) **Arredo cucina:** per l'utilizzo della cucina viene addebitato un importo forfettario di **Euro 20,00** mensile;

d) **Allgemeine Spesen:** nicht im Mietzins inbegriffen sind die Auslagen für Heizung, Strom, Wasser und Abwasser, sowie Müllabfuhr. **Heizung:** da sich der effektive Verbrauch nicht ermitteln lässt, werden die Heizkosten mit pauschal **120,00 Euro** monatlich festgelegt;

e) **Vertragsspesen:** die Spesen für den Abschluss der Konzession gehen zu Lasten des Mieters.

d) **Spese generali:** non comprese nel canone sono le spese per riscaldamento, energia elettrica, acqua e acque reflue nonché nettezza urbana. **Riscaldamento:** poiché non è possibile rilevare il consumo effettivo, le spese per riscaldamento vengono determinate forfettariamente in **Euro 120,00** al mese;

d) **Spese contrattuali:** le spese relative alla stipula della concessione sono a carico del locatario.

3. die Ausgabe der Register- und Stempelgebühren in der Höhe von **732,00 Euro** (zu Lasten des Mieters: Registergebühren 687,00 Euro, Stempelgebühren 45,00 Euro) gemäß der nachstehenden Übersicht zu verpflichten:
3. di impegnare la spesa di registro e di bollo per l'importo di **Euro 732,00** (a carico del locatario: spesa di registro Euro 687,00, spesa di bollo Euro 45,00) come risulta dal seguente prospetto:

<i>Verpflichtung Nr. / Jahr impegno n. / anno</i>	<i>Kapitel / Artikel capitolo / articolo</i>	<i>Kompetenz / competenza Rückstand / residui</i>	<i>Betrag importo</i>
532/2024	99017.02.40200	2024	687,00 €
532/2024	99017.02.40200	2024	45,00 €

4. Die technische Zeichnung der Räumlichkeiten und der Energieausweis der Klimahaus Agentur gültig bis 12.12.2033, wenn auch nicht materiell beigelegt, bilden wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.
4. La planimetria dei locali ed il certificato energetico emesso dalla Agenzia Casa Clima valido fino al 12.12.2033 anche se non materialmente allegati formano parte integrante e sostanziale della presente delibera.
1. Dieser Beschluss wird, im Sinne des Art. 183 Abs. 3 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, 10 Tage nach Beginn der Veröffentlichung vollstreckbar.
3. La presente deliberazione diventa esecutiva, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione.

(KG/KA)

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Der Vorsitzende
Il Presidente

Paul SCHWINGSHACKL



Letto, confermato e sottoscritto

Die Gemeindesekretärin
La Segretaria comunale

Kathrin GUTWENGER

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung an der Amtstafel der Gemeinde Einspruch an den Gemeindevorstand einbringen. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Beschlusses kann Rekurs beim Verwaltungsgerichtshof - Autonome Sektion Bozen - eingereicht werden.

Das Original dieses Dokuments wird in den digitalen Archiven der Gemeinde Gsies im Sinne des Art. 22 des CAD aufbewahrt.

Der gegenständliche Beschluss wird für 10 aufeinanderfolgende Tage vom 14.11.2024 an der digitalen Amtstafel dieser Gemeinde veröffentlicht.

Avverso la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione all'albo comunale. Entro 60 giorni dalla data della sua esecutività può essere presentato ricorso presso il tribunale amministrativo regionale - Sezione Autonoma di Bolzano.

L'originale del presente documento è conservato negli archivi informatici del Comune di Valle di Casies ai sensi dell'art 22 del CAD.

La presente delibera viene pubblicata per 10 giorni consecutivi dal 14.11.2024 all'Albo Pretorio digitale di questo comune.