



**REGOLAMENTO DEL SERVIZIO PUBBLICO DI RIGENERAZIONE
URBANA DEL TERRITORIO COMUNALE DI LAVARONE –
“RAVVIVA LA VIA” E “LAVARONE ESTATE VIVA”**

Approvato con deliberazione consiliare n. 9 dd. 29.04.2024

Modificato con deliberazione consiliare n. 24 dd. 13.05.2025

Modificato con deliberazione consiliare n. 16 dd. 29.04.2026

Premesso che:

- a) il territorio comunale di Lavarone è ambita meta di un crescente turismo familiare più moderno ed “esperienziale”, svolto per lo più in forma breve, ma che i più recenti orientamenti volgono verso una maggiore tendenza alla stanzialità ed alla permanenza prolungata mediamente ad un periodo ultra-settimanale;
- b) non pare revocarsi in dubbio che l’attrattività turistica di un territorio sia direttamente proporzionata alle attività attuate dal comparto pubblico e privato del territorio medesimo, segnatamente a come lo stesso sia in grado di rispondere alle specifiche richieste ed alle esigenze di servizio che il visitatore manifesta;
- c) tra i più significativi bisogni turistici si riscontra senza dubbio quello di una maggiore offerta di prodotti locali, tipici della località visitata, possibilmente organizzati in *Promenade* ad alta visibilità e suggestione estetica, logisticamente omogenei e godibili alle famiglie ed ai visitatori di ogni età;
- d) l’Amministrazione comunale di Lavarone intende rispondere a tale rinnovata esigenza, promuovendo la rigenerazione urbana delle numerose aree edificate già utilizzate a terziario, ovvero a destinazione mista residenziale e terziaria, che le recenti congiunture economiche hanno costretto ad una forte penalizzazione, ovvero alla più radicale chiusura;
- e) una prima risposta è contenuta nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Lavarone, il quale, in estrema sintesi, prevede una disciplina incentivante della conservazione delle superfici a terziario, anche se tale previsione non può dirsi aver soddisfatto i bisogni sottostanti, né aver concorso ad un rilancio socioeconomico del territorio;
- f) una ulteriore e più generale risposta è data dall’avvenuta approvazione, con deliberazione consiliare n. 5 del 07.05.2021 ed ai sensi dell’art. 1, comma 837 e 2 seguenti, della legge 27.12.2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), del Regolamento comunale per l’applicazione del canone unico patrimoniale, tra l’altro istitutivo del canone di concessione per l’occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate. Da tali norme appare evidente la funzione propria del Comune nel preordinare ed organizzare gli spazi pubblici da destinare ad attività espositive e mercatali private, ma dalle stesse norme ben può argomentarsi la sussistenza di analoga e legittima funzione allorché sia il Comune ad organizzare, in propria titolarità, per identiche finalità e in unico modello organizzativo, gli spazi privati da destinare alle medesime attività;
- g) a tale scopo il Comune di Lavarone, con la deliberazione consiliare n. 9 del 29 aprile 2024, ha inteso elevare a specifico servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2 e 49, comma 3, lettera g) della legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e succ. modd., recante il Codice degli Enti Locali della Regione Trentino-Alto Adige, il servizio di rigenerazione urbana del territorio comunale di Lavarone – “Ravviva La Via”;
- h) l’Amministrazione comunale riconosce altresì che la rigenerazione urbana non si attui solo attraverso il recupero fisico degli spazi, ma anche tramite la vitalità sociale e l’animazione del tessuto commerciale esistente;
- i) si rende pertanto necessario incentivare i soggetti privati (quali pubblici esercizi e attività commerciali) a proporre programmi di animazione che evitino la frammentazione degli interventi e riducano il carico burocratico per l’Ente e per gli stessi esercenti, favorendo al contempo un calendario coordinato e di qualità; a tale scopo, il presente regolamento è integrato per la disciplina dell’iniziativa di cofinanziamento denominata "**Lavarone Estate Viva**".

Tutto ciò premesso, ai sensi delle citate norme ordinamentali in materia di funzioni e servizi pubblici locali, si articola il seguente atto a contenuto ed efficacia generale.

Art. 1 - Oggetto

Il presente atto, le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente articolato a fini di interpretazione autentica delle sue norme, ha per oggetto la disciplina generale del servizio di rigenerazione urbana del territorio comunale di Lavarone – “Ravviva La Via”, assunto a servizio pubblico ai sensi degli artt. 2 e 49, comma 3, lettera g) della legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e succ. modd., nonché la scelta della sua forma gestionale. Il servizio comprende, in un’ottica di gestione integrata dell’offerta turistica, anche il sostegno economico e la promozione di attività di intrattenimento e animazione territoriale realizzate dai soggetti privati operanti nel comune.

Detto servizio pubblico, per quanto riguarda il contenuto locativo, consiste nella messa a disposizione di spazi esistenti all’interno di edifici privati, idonei alla riattivazione di manualità e mestieri propri della tradizione montana, prevalentemente creativi e produttivi di oggetti tipici, promozionali, divulgativi o capaci di divenire suscettibili di valutazione economica, nonché nella preordinazione di servizi pubblici idonei al supporto del loro esercizio in forma coordinata.

La disciplina di cui al presente atto si applica nelle aree urbane omogenee annualmente individuate nel provvedimento di approvazione dell’avviso pubblico di cui al successivo art. 6, primo comma.

Art. 2 – Spazi dedicati al servizio

Il servizio di cui all’art. 1 consiste nella promozione delle attività artistiche, creative ed artigianali appartenenti alla tradizione storica di Lavarone negli spazi destinati o destinabili a tale scopo, nel rispetto delle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Lavarone.

Gli spazi di cui al comma che precede consistono in locali già adibiti o apprestabili ad attività terziarie, limitatamente alle parti di essi che siano dotate di affaccio sulla pubblica via o nelle immediate vicinanze.

Art. 3 – Locazione stagionale

Il Comune di Lavarone promuove annualmente, con la procedura ad evidenza pubblica di cui ai primi due commi del successivo art. 6, l’acquisto del diritto di godimento a proprio nome degli spazi di cui all’art. 2 secondo le modalità di cui al presente disciplinare generale, per la durata di due mesi estivi, anche frazionabili e verso un canone massimo di 350,00 euro mensili, oltre ad un ammontare forfetario per rimborso delle spese di utenza e delle imposte dovute sull’immobile pari a 75,00 euro mensili.

Il contratto di locazione, in unico atto plurilaterale aperto all’adesione successiva, è concluso direttamente tra i proprietari ed il Comune di Lavarone, in analogia con la disciplina prevista dalla legge in materia di locazioni ad uso diverso dall’abitativo, a carattere stagionale, e dovrà contenere la facoltà del Comune di sub-concedere gli spazi ricevuti in locazione in sub-locazione a terzi per l’intera durata contrattuale.

Al sub-conduttore è richiesto il versamento di un canone di € 25,00 per ogni settimana di occupazione del locale.

Compete al Comune, inoltre, la copertura assicurativa per danni all’immobile, alle sue pertinenze o a terzi in dipendenza del rapporto di locazione o di sub-locazione, per tutta la durata contrattuale.

Con la diversa procedura ad evidenza pubblica di cui al successivo art. 6, commi terzo e seguenti, il Comune procederà all'assegnazione in sub-locazione degli spazi a terzi, alla quale il proprietario deve prestare espresso consenso e non potrà opporsi se non per gravi motivi oggettivi.

Art. 4 – Oneri accessori

Ove l'esercizio dell'attività oggetto dell'assegnazione comporti un utilizzo di utenze superiore alla media, rimane onere delle parti concedenti e assegnatarie la conclusione di un accordo volto alla regolazione di eventuali rimborsi. Resta ferma la facoltà del Comune di non disporre o revocare l'assegnazione in caso di attività particolarmente "energivore".

Art. 5 – Criteri generali per le assegnazioni in sub-locazione

Chiunque, cittadino italiano o comunitario, può presentare domanda per l'assegnazione degli spazi ricevuti in locazione dal Comune di Lavarone, per una durata minima di una settimana intera e continuativa e massima di quattro settimane complessive, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 6.

Il Comune procede alle assegnazioni degli spazi medesimi rispettando le seguenti priorità ed assegnando alle stesse adeguate premialità:

- a) Esercizio di attività creativa, artistica, hobbistica o artigianale;
- b) Proposta particolarmente attinente alla tradizione storica o culturale locale;
- c) Particolare estensione degli orari e dei periodi di apertura dell'attività rispetto a dei minimi obbligatori.

Nel provvedimento di approvazione dell'avviso di cui all'art. 6, terzo comma, l'Amministrazione comunale può integrare i criteri e le priorità per le assegnazioni in sub-locazione di cui al presente articolo.

Art. 6 – Norme di procedura

Prima dell'inizio di ogni stagione annuale la Giunta comunale, con propria deliberazione, individua le aree urbane interessate all'avvio del servizio pubblico, il numero massimo di spazi ammissibili all'iniziativa nei limiti dello stanziamento del bilancio del relativo esercizio nonché le condizioni essenziali del contratto aggiuntive o integrative rispetto a quelle di cui all'art. 3.

L'Amministrazione comunale provvede quindi alla pubblicazione all'albo telematico pretorio di un avviso per la manifestazione di interesse a concedere in locazione al Comune di Lavarone gli spazi di cui all'art. 2, contenente le condizioni disposte dalla Giunta comunale ed il termine perentorio per la manifestazione di volontà da parte dei proprietari. Tale manifestazione di volontà costituisce proposta irrevocabile di locazione per un termine massimo di sessanta giorni dal suddetto termine, non costituendo tuttavia obbligo per il Comune alla sua accettazione.

Con separato procedimento il cui termine sia in ogni caso contestuale o successivo a quello di cui al comma che precede, la stessa Amministrazione comunale provvede alla pubblicazione di analogo avviso per la manifestazione di interesse da parte dei soggetti ammessi a ricevere in sub-locazione gli spazi disponibili.

Acquisito l'interesse di quest'ultimi, la Giunta comunale nomina una commissione composta dal Sindaco o dall'Assessore comunale competente in materia di turismo, che la presiede, e da un massimo di quattro esperti in materia turistica, commerciale o sociale, la quale procede alla valutazione delle proposte pervenute unitamente alla domanda, formando la relativa graduatoria.

Successivamente la stessa Giunta comunale, con propria deliberazione, determina a contrarre la locazione degli spazi necessari e provvede motivatamente all'assegnazione degli stessi nel rispetto dell'ordine di graduatoria e compatibilmente con le caratteristiche oggettive di essi, in rapporto alle specifiche esigenze proprie delle attività da insediare.

Eccezionalmente, ove si rendano disponibili successivamente a tali termini ulteriori spazi in locazione al Comune, ovvero subentrino richieste di assegnazione di spazi rimasti non assegnati, rinunciati o revocati, la Giunta comunale nel primo caso, o il Segretario comunale nel secondo caso, possono disporre in conseguenza prescindendo dalla procedura di cui al presente articolo e unicamente per ragioni di motivata convenienza in termini di pubblico interesse. Il rapporto di locazione o di sub-locazione di cui al presente comma diviene efficace con la sottoscrizione per adesione della parte privata al contratto unico plurilaterale di cui all'art. 3, secondo comma, o 7, primo comma.

Art. 7 – Garanzie

Il contratto di sub-locazione, in unico atto plurilaterale aperto all'adesione successiva, concluso direttamente dal Comune con gli assegnatari degli spazi ricevuti da quest'ultimo in locazione, prevede l'obbligo del versamento allo stesso, da parte di ciascun assegnatario, di una cauzione di 300,00 euro a garanzia dei danni che il Comune dovesse risarcire al proprietario in dipendenza dell'uso esercitato sugli spazi assegnati, nonché conseguenti alla violazione dell'obbligo di riconsegna degli spazi liberi da persone e cose nelle medesime condizioni in cui sono stati ricevuti, in ogni caso con salvezza del diritto al risarcimento del danno ulteriore. La cauzione è svincolata e riversata all'assegnatario dietro verifica in contraddittorio tra le parti della corretta conduzione degli spazi assegnati e dell'assenza di danni diversi rispetto al normale deterioramento dovuto all'uso autorizzato. Sono ricompresi nella garanzia gli eventuali oneri derivanti dalla riscontrata necessità, da parte del Comune, di provvedere ad interventi di pulizia o manutenzione di carattere straordinario.

Lo stesso contratto prevede altresì adeguate clausole di divieto di subconcessione degli spazi a qualsivoglia titolo, nonché descrittive degli obblighi di pulizia e manutenzione ordinaria degli spazi assegnati, di presenza minima giornaliera e di rispetto della destinazione d'uso autorizzata all'atto dell'assegnazione.

Il Comune conserva la facoltà di verificare in ogni momento il rispetto delle norme che ad ogni titolo l'assegnatario è tenuto ad osservare, e di vietare a suo insindacabile e motivato giudizio lo svolgimento di manifestazioni o attività non ritenute ad esse conformi.

Il Comune provvederà a consegnare all'assegnatario il locale assegnato solamente in seguito all'avvenuto versamento del canone e della cauzione dovuti.

Art. 8 – Risoluzione del contratto di sub-locazione

Il contratto di sub-locazione deve in ogni caso prevedere la facoltà di risoluzione immediata ad iniziativa del Comune nei casi di inadempienze gravi da parte degli assegnatari rispetto agli obblighi assunti. Ove tali comportamenti siano segnalati per iscritto dagli utenti del servizio o dai proprietari e siano riconosciuti o accertati in modo inequivoco dal Comune, nonché quando siano contrari all'ordine pubblico o al buon costume, quest'ultimo ha l'obbligo di procedere alla risoluzione.

Art. 9 – Servizi pubblici accessori

Per tutto il corso di svolgimento delle attività di rigenerazione urbana il Comune provvede ad attivare specifici servizi pubblici accessori all'area interessata o all'incremento della prestazione di servizi pubblici già in esercizio.

A tal fine il Comune elabora e realizza progetti puntuali di arredo pubblico, di miglioramento della pubblica illuminazione e di modificazione degli orari di illuminazione programmata. Il servizio pubblico di rigenerazione urbana del territorio comunale di Lavarone – “Ravviva la Via” – comprende altresì l’organizzazione, con il supporto dell’Azienda di Promozione Turistica competente per territorio, di eventi e manifestazioni accessorie a beneficio dell’area urbana interessata.

Per le finalità di cui al presente articolo l’Amministrazione comunale provvede a stanziare appositi fondi in dotazione al bilancio di competenza annuale.

Art. 9-bis - Incentivi per l’animazione territoriale "Lavarone Estate Viva"

Al fine di stimolare l’animazione diffusa del territorio, il Comune promuove il progetto "Lavarone Estate Viva", basato su un modello di cofinanziamento forfettario destinato ai gestori di attività private che intendano proporre, con la direzione e il coordinamento del Comune, programmi di intrattenimento.

Il Comune riconosce un contributo fisso di € 100,00 per ogni serata/evento, fino a un massimo complessivo di € 500,00 per singola attività, a fronte della presentazione di un "Pacchetto Animazione" che preveda un minimo di 3 ed un massimo di 5 date distribuite nel corso della stagione estiva.

A beneficio degli aderenti al progetto “Lavarone Estate Viva”, ove ammesso dall’Ente impositore, il debito per i diritti spettanti alla S.I.A.E. è assunto a carico del Comune, fermi gli adempimenti spettanti al direttore dell’esecuzione per ciascuno degli eventi musicali ammessi a far parte del progetto.

L’Amministrazione si riserva di prevedere, nell’avviso annuale, riduzioni o esenzioni sul Canone Unico Patrimoniale per l’occupazione di suolo pubblico strettamente legata agli eventi inseriti nel calendario "Lavarone Estate Viva".

Per accedere ai benefici, gli esercenti interessati devono presentare un calendario preventivo degli eventi entro il mese di maggio di ciascun anno, onde consentire al Comune e all’APT Alpe Cimbra la creazione di un palinsesto unico e coordinato per la promozione sui canali istituzionali.

Art. 9-ter - Criteri di qualità e limitazioni

Per l’attuazione del progetto “Lavarone Estate Viva” ed ai fini dell’ammissione degli incentivi di cui all’articolo 9-bis, si applicano i seguenti criteri:

- Priorità sarà data a proposte di musica dal vivo o piccoli intrattenimenti acustici, nel rispetto della tradizione locale, della quiete pubblica e della convivenza con la residenzialità;
- Eventuali attività di karaoke, dj set o musica meccanica non saranno considerati ammissibili;
- La totalità del programma presentato deve prevedere performance musicali dal vivo.
- Rispetto rigoroso dei limiti di inquinamento acustico e delle prescrizioni stabilite con le eventuali ordinanze sindacali che ne consentano deroga.

Art. 9-quater - Semplificazione amministrativa

L’istanza di partecipazione è presentata tramite modulo unico semplificato.

La rendicontazione degli interventi e delle spese per essi sostenute avviene al termine di ogni stagione estiva, tramite un’unica autodichiarazione corredata da documentazione fotografica e dati

sintetici sulla partecipazione del pubblico, a cui seguirà apposito provvedimento in ordine all'eventuale concessione del contributo, da erogarsi in unica soluzione.

Art. 10 - Promozione territoriale del servizio

Il Comune, i proprietari degli spazi, i sub-conduttori e i gestori aderenti a "Ravviva la Via" e a "Lavarone Estate Viva" assicurano la massima promozione territoriale al servizio.

I soggetti che beneficiano degli incentivi di cui all'art. 9-bis, nel promuovere l'attività sui propri canali e in tutto il materiale promozionale (cartaceo e digitale) hanno l'obbligo di inserire il logo del Comune di Lavarone accompagnato dalla dicitura "Con il sostegno del Comune di Lavarone", previa sottoscrizione della relativa liberatoria e nel generale rispetto di quanto previsto nel vigente "Regolamento per l'utilizzo dello stemma e del gonfalone del Comune di Lavarone".

All'imbocco della viabilità di ingresso all'area urbana interessata e sulle principali vie di comunicazione interna, oltre che presso le aree destinate al servizio, è apposta a cura del Comune idonea segnaletica contenente ogni necessaria indicazione in ordine alla disciplina generale ad efficacia regolamentare impressa al servizio medesimo.