



**DELIBERAZIONE n. 7/2021
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: modifica dei diritti reali e personali relativi alla stazione di valle della nuova cabinovia Fortini – Pradalago costituiti a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2019.

Il giorno **09.02.2021** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l'Assemblea Generale, in seduta non aperta al pubblico in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19.

Sono **presenti** i signori:

- *Cerana Luca* Presidente
- *Fedrizzi Luigi*
- *Bolza Daniele*
- *Bertolini Piero*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cerana Fortunato*
- *Paoli Franco*
- *Cimarolli Paolo*
- *Floriani Edoardo*
- *Castellani Renzo*
- *Giovanella Alberto*
- *Simoni Cristian*
- *Gatti Franco*
- *Ballardini Stefano*
- *Ballardini Elio*
- *Simoni Ivan*
- *Bertolini Onorio* Vicepresidente
- *Simoni Giovanni*
- *Simoni Bruno*

Risultano **assenti** i signori: Aldrighetti Olimpia, Troggio Marco, Ballardini Mauro, Leonardi Leonardo e Leonardi Emanuela e Pretti Daniela (giustificati)

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita l'Assemblea Generale a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: modifica dei diritti reali e personali relativi alla stazione di valle della nuova cabinovia Fortini – Pradalago costituiti a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2019.

Ai sensi 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il Consigliere Daniela Pretti.

Il 7 giugno 2019 (prot. 2070/2019), in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 3/2019 e del Comitato Amministrativo n. 100/2019, la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa hanno stipulato un contratto di permuta immobiliare e concessione in uso di immobili finalizzato alla realizzazione, da parte di Funivie M.d.C. spa, dei nuovi impianti di risalita Nube d'Oro (seggiovia esaposto) e Fortini – Pradalago (cabinovia), in sostituzione di altrettanti impianti non più adeguati alle esigenze della società per l'obsolescenza (seggiovia biposto Nube d'Oro) o per il sottodimensionamento (seggiovia quadriposto Fortini – Pradalago). Il corrispettivo una tantum pagato da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole per la costituzione di vari diritti reali e personali nell'ambito di detto contratto è stato complessivamente di circa 512.000,00 €, oltre all'aumento del canone annuo per la concessione in uso di aree destinate a piste da sci per circa 5.800,00 € (fino al 30 settembre 2022).

Tra i diritti reali e personali costituiti con detto contratto erano inclusi i seguenti, relativi alla stazione di valle della nuova cabinovia Fortini – Pradalago:

- a) il diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa, inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo e aprire vedute fino al confine della proprietà superficaria, a carico della neo p.f. 27/101 C.C. Ragoli II, di 1.962 m² (situata in località Fortini), come individuata con il tipo di frazionamento n. 695/2018, di durata cinquantennale a partire dalla data dell'atto. Il valore complessivo di tale diritto di superficie è stato stabilito in 353.035,17 € (una tantum);
- b) la servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di 530 m² della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II (situata in località Fortini), come individuata con la planimetria di servitù allegata sub C al contratto, ed a favore della p.ed. 143 C.C. Ragoli II di proprietà di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla data dell'atto. Il valore complessivo di tale servitù è stato stabilito in 4.168,76 € (una tantum);
- c) la servitù di tollerare la costruzione di una passerella pedonale a carico di 214 m² della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II (situata in località Fortini), come individuata con la planimetria di servitù allegata sub C al contratto, ed a favore della p.ed. 143 C.C. Ragoli II di proprietà di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla data dell'atto. Il valore complessivo di tale servitù è stato stabilito in 14.249,19 € (una tantum);
- d) la concessione in uso a Funivie M.d.C. spa di 3.349 m² della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II (in località Fortini) nei pressi della nuova passerella pedonale di cui sopra, area come individuata nella planimetria allegata sub D al contratto, fino al 30 settembre 2022.

I valori dei tre diritti reali sopra descritti sono stati stabiliti dalle parti sulla base di un'apposita perizia di stima asseverata redatta dal geom. Innocente Paletti (prot. 931/2019 ed integrazione prot. 938/2019) mentre il corrispettivo della concessione in uso è stato stabilito come un canone annuo sulla base dei valori già praticati tra le parti nell'ambito della concessione in uso di aree destinate a piste da sci ed impianti di risalita, di cui al contratto del 4 novembre 2010.

I tre diritti reali di cui sopra sono stati intavolati nel libro fondiario nel maggio 2020 (G.N. 1215/2020).

Con nota del 7 ottobre 2020 (prot. 2680/2020) Funivie M.d.C. spa ha chiesto la modifica di detti diritti come di seguito indicato:

- a) ampliamento del diritto di superficie di 66 m² (ossia da 1.962 m² a 2.028 m²), al fine di realizzare un locale completamente interrato destinato a deposito;
- b) modifica di conformazione della servitù di passo con riduzione della relativa superficie di 115 m² (ossia da 530 m² a 415 m²), in modo da limitare l'impatto paesaggistico ed i movimenti terra necessari per la realizzazione dell'area di transito e manovra;

- c) minimo spostamento della servitù di tollerare la costruzione di una passerella pedonale, mantenendo inalterata la superficie complessiva soggetta a servitù (ossia 214 m²), in modo da rendere tale struttura più funzionale alle esigenze di Funivie M.d.C. spa;
- d) minime modifiche della concessione in uso di aree nei pressi della nuova passerella pedonale, conseguenti allo spostamento di cui sopra, mantenendo inalterata la superficie complessiva della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II soggetta a concessione in uso (ossia 3.349 m²).

Le modifiche richieste da Funivie M.d.C. spa sono riportate graficamente nella planimetria allegata alla richiesta.

Tutte tali modifiche sono state già autorizzate dalla Commissione di Coordinamento della P.A.T. di cui alla L.P. 7/1987.

Considerate la minima incidenza delle modifiche sopra descritte rispetto ai diritti reali e personali stabiliti dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 3/2019 nonché le motivazioni indicate da Funivie M.d.C. spa, si ritiene opportuno accogliere tali richieste.

Dal punto di vista economico, applicando i valori stabiliti dalle parti nel 2019, l'accoglimento delle richieste di Funivie M.d.C. spa comporta:

- a) un corrispettivo una tantum di 11.875,80 € a favore della Comunità delle Regole per l'ampliamento del diritto di superficie;
- b) la restituzione una tantum di 904,54 € dalla Comunità delle Regole a Funivie M.d.C. spa per la modifica della servitù di passo, in considerazione della riduzione della sua superficie.

Invece, lo spostamento della servitù di tollerare la passerella pedonale e la modifica della concessione in uso di aree non comportano variazioni dei corrispettivi pattuiti nel 2019, in quanto le superfici di tali diritti non vengono modificate.

Inoltre, l'accoglimento delle richieste di Funivie M.d.C. spa comporta:

- la predisposizione di un nuovo tipo di frazionamento per l'ampliamento di 66 m² della neo p.f. 27/101 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie; tale elaborato tecnico dovrà essere predisposto a cura e spese di Funivie M.d.C. spa;
- la predisposizione di due nuove planimetrie relative alle due servitù e alle concessioni in uso di aree in sostituzione di quelle allegate sub C e D al contratto del 2019; tali nuovi elaborati tecnici sono stati predisposti nei giorni scorsi dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole (planimetrie Cmod e Dmod, prot. 361/2021);
- la sospensione del vincolo di uso civico sulle aree oggetto di modifica dei diritti reali e personali in questione per il periodo di efficacia dei diritti medesimi (ossia sino al 6 giugno 2068), per la quale risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005.

Tale autorizzazione andrà ad integrare e modificare parzialmente quella già data dal medesimo ufficio nel 2019 (determinazione n. 295 del 15 maggio 2019, prot. 1705/2019). Invero, rispetto a quanto deciso nel 2019 la superficie soggetta a sospensione del vincolo di uso civico si riduce di 49 m² (in quanto il diritto di superficie aumenta di 66 m², la servitù di passo diminuisce di 115 m² mentre la servitù di tollerare la passerella pedonale e la concessione in uso di aree per piste da sci restano invariate); invece, viene modificata la conformazione spaziale di tutti i quattro diritti in questione.

Peraltro, tali modifiche di superficie e conformazione spaziale dei diritti sono marginali rispetto all'estensione dei pascoli e dei boschi di proprietà della Comunità delle Regole sul C.C. Ragoli II, compresi tra le località Fortini e Montagnoli (territorio incluso nell'unità pascoliva di Malga Montagnoli, complessivamente pari a circa 240 ha) e, pertanto, non sono suscettibili di limitare, se non marginalmente, i diritti di uso civico dei regolieri.

Lo schema del contratto da stipulare con Funivie M.d.C. spa per la modifica dei diritti in questione dovrà essere approvato dal Comitato Amministrativo a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. alla sospensione del vincolo di uso civico. Tutte le spese contrattuali (imposte, diritti notarili di rogito, etc.) saranno a carico di Funivie M.d.C. spa.

L'ASSEMBLEA GENERALE

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, preso atto che, ai sensi dell’art. 1, c. 2, “gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria” e vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 “Esame ed approvazione in via d’urgenza del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021”, ratificata dall’Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021 di data odierna;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire, nel più breve tempo possibile, la formalizzazione contrattuale delle modifiche dei diritti reali e personali in questione;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

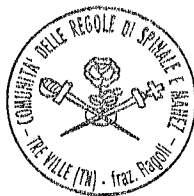
1. di modificare, per le motivazioni esposte in premessa, i diritti reali e personali relativi alla stazione di valle della nuova cabinovia Fortini – Pradalago costituiti con contratto del 7 giugno 2019 (prot. 2070/2019) a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa come di seguito indicato:
 - a) ampliamento di 66 m² (ossia da 1.962 m² a 2.028 m²) del diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa e a carico della neo p.f. 27/101 C.C. Ragoli II (situata in località Fortini), di durata cinquantennale a partire dalla data dell’atto ossia sino al 6 giugno 2068, specificando che il tipo di frazionamento necessario per l’esatta individuazione di detto ampliamento dovrà essere predisposto a cura e spese di Funivie M.d.C. spa;
 - b) modifica di conformazione, con riduzione della superficie di 115 m² (ossia da 530 m² a 415 m²), della servitù di passo a piedi e con mezzi a carico della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II (situata in località Fortini) ed a favore della p.ed. 143 C.C. Ragoli II di proprietà di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla data dell’atto ossia sino al 6 giugno 2068, specificando che la servitù così modificata è individuata nella planimetria Cmod predisposta dal geom. Marco Valenti (prot. 361/2021);
 - c) minimo spostamento, senza variazione di superficie, della servitù di tollerare la costruzione di una passerella pedonale a carico di 214 m² della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II (situata in località Fortini) ed a favore della p.ed. 143 C.C. Ragoli II di proprietà di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla data dell’atto ossia sino al 6 giugno 2068, specificando che la servitù così modificata è individuata nella planimetria Cmod sopra citata;
 - d) minime modifiche della concessione in uso a Funivie M.d.C. spa di aree della p.f. 27/87 C.C. Ragoli II nei pressi della nuova passerella pedonale, conseguenti allo spostamento di cui sopra, mantenendo inalterata la superficie complessiva soggetta a concessione in uso (ossia 3.349 m²), specificando che le aree concesse in uso a seguito di tali modifiche sono quelle individuate nella planimetria Dmod predisposta dal geom. Valenti (prot. 361/2021);

2. di evidenziare che, applicando i valori stabiliti dalle parti nel 2019:
 - a) il corrispettivo una tantum a favore della Comunità delle Regole per l'ampliamento del diritto di superficie è di 11.875,80 €;
 - b) la Comunità delle Regole dovrà restituire a Funivie M.d.C. spa 904,54 € (una tantum) per la modifica della servitù di passo, in considerazione della riduzione della sua superficie; mentre lo spostamento della servitù di tollerare la passerella pedonale e la modifica della concessione in uso di aree non comportano variazioni dei corrispettivi pattuiti nel 2019, in quanto le superfici di tali diritti non vengono modificate;
3. di evidenziare che le planimetrie sopra citate predisposte dal geom. Valenti (Cmod e Dmod, prot. 361/2021) sostituiscono integralmente le analoghe allegate al contratto del 7 giugno 2019 (prot. 2070/2019) sopra citato;
4. di sospendere, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle aree oggetto di modifica dei diritti reali e personali in questione per il periodo di efficacia di tali diritti, ossia sino al 6 giugno 2068, richiedendo l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. ad integrazione e modifica di quella già data nel 2019 (determinazione n. 295 del 15 maggio 2019, prot. 1705/2019) e con le precisazioni riportate in premessa;
5. di incaricare il Comitato Amministrativo di approvare lo schema del contratto da stipulare con Funivie M.d.C. spa per la modifica dei diritti in questione, a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., di cui sopra, precisando che tutte le spese contrattuali (imposte, diritti notarili di rogito, etc.) saranno a carico di Funivie M.d.C. spa. e che l'accertamento e l'impegno contabili derivanti dalle modifiche dei diritti in questione saranno definiti nel provvedimento del Comitato Amministrativo;
6. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
7. di dichiarare, con voti favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire, nel più breve tempo possibile, la formalizzazione contrattuale delle modifiche dei diritti reali e personali in questione;
8. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Bruno Simoni

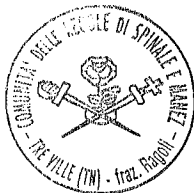


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 09.02.2021**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 12.02.2021 al 22.02.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani