



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 182/2018
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: costituzione di diritti reali e concessioni in uso di aree sulla p.f. 34/3 C.C. Ragoli II a favore di Rifugio Cascate di Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018.

Il giorno **20/09/2018** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: costituzione di diritti reali e concessioni in uso di aree sulla p.f. 34/3 C.C. Ragoli II a favore di Rifugio Cascate di Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018.

La Comunità delle Regole è proprietaria della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, costituita da boschi ed aree rocciose, al cui interno è completamente interclusa la p.ed. 22 C.C. Ragoli II, costituita da un bar ristorante di proprietà di Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas.

A seguito di una specifica richiesta di detta impresa al fine dell'ampliamento volumetrico del bar ristorante, l'Assemblea Generale della Comunità, con deliberazione n. 3/2018, ha stabilito di costituire determinati diritti reali (diritti di superficie e servitù) e personali (concessioni in uso), prevedendo per ciascun diritto un corrispettivo quantificato in un'apposita perizia di stima a firma del geom. Giacomo Scalfi (prot. 154/2018).

Peraltro, nel provvedimento citato l'Assemblea Generale ha espressamente stabilito, quale atto di indirizzo, che l'estensione spaziale e temporale dei diritti in questione avrebbe potuto essere ridotta dal Comitato Amministrativo della Comunità in considerazione di precise richieste in tal senso da parte di Rifugio Cascate sas o di eventuali prescrizioni impartite dalle autorità amministrative competenti in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica.

Nelle scorse settimane Rifugio Cascate sas ha effettivamente chiesto la riduzione dell'estensione di alcuni dei diritti previsti nel provvedimento sopra citato. Specificamente, l'attuale richiesta dell'impresa è la seguente:

a) regolarizzazione dell'occupazione non autorizzata, dal 1987 alla data odierna, dell'area di 3,24 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, attigua alla p.ed. 22 C.C. Ragoli II, sulla quale sono stati realizzati i servizi igienici del bar ristorante (a tal riguardo va evidenziato che il volume in parola risulta regolare dal punto di vista edilizio in quanto conforme alla concessione edilizia n. 17/1987 del Comune di Ragoli).

L'area oggetto di regolarizzazione non è mutata rispetto a quanto previsto dall'Assemblea Generale.

Il corrispettivo per tale regolarizzazione è stato stimato, nella perizia sopra citata, in 1.428,33 €;

b) costituzione a favore di Rifugio Cascate sas del diritto di superficie per settanta anni per la costruzione e il mantenimento di un volume fuori terra sulla medesima area oggetto della regolarizzazione dell'occupazione di cui sopra.

Rispetto alla deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018 l'area oggetto del diritto di superficie si è considerevolmente ridotta, soprattutto per considerazioni economiche dell'impresa richiedente nonché in relazione alle autorizzazioni paesaggistiche necessarie per realizzare l'ampliamento del bar ristorante. La durata del diritto richiesta dall'impresa coincide con quella prevista dall'Assemblea Generale.

Il corrispettivo per la costituzione di tale diritto di superficie è quantificabile, sulla base della perizia sopra citata, come un canone annuo di 29,16 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità);

c) costituzione delle servitù perpetue di tollerare costruzioni e l'apertura di vedute a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico della p.f. 34/3 ed a favore della p.ed. 22 C.C. Ragoli II. Anche in questo caso l'area oggetto delle due servitù è inferiore a quella prevista dall'Assemblea Generale mentre la perpetuità di tali diritti reali era già stata stabilita dalla stessa Assemblea in considerazione della natura di tali servitù, legate all'ampliamento dell'edificio di proprietà della richiedente.

Il corrispettivo per la costituzione di tali servitù è quantificabile, sulla base della perizia di stima sopra citata, in 8.577,36 € complessivi;

d) concessione in uso per settanta anni di un'area di 15 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II per il parcheggio e la manutenzione delle biciclette dei clienti del bar ristorante.

L'area oggetto di concessione e la durata del diritto coincidono con quelle stabilite dall'Assemblea Generale.

Il corrispettivo per tale concessione in uso è stato stimato come un canone annuo di 67,50 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità);

e) concessione in uso per settanta anni di un'area di 18 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II per il posizionamento di tavolini esterni al bar ristorante.

Anche in questo caso l'area oggetto di concessione e la durata del diritto coincidono con quelle stabilite dall'Assemblea Generale.

Il corrispettivo per tale concessione in uso è stato stimato come un canone annuo di 162,00 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità).

Le aree oggetto dei diritti sopra elencati sono specificamente individuate nelle planimetrie presentate nei giorni scorsi da Rifugio Cascate sas (prot. 2847/2018), a firma del dott.ing. Tiziano Zambotti con studio a Madonna di Campiglio.

Nel provvedimento sopra citato l'Assemblea Generale ha sospeso per settanta anni il diritto di uso civico sulle aree oggetto del diritto di superficie e delle concessioni in uso, richiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione a detta sospensione, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Tale autorizzazione è stata data con determinazione n. 172/2018 del Dirigente del Servizio P.A.T. (prot. 1279/2018).

Conseguentemente, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale sopra citata ed al fine della stipula del relativo contratto, è necessario deliberare la costituzione dei diritti sopra elencati. La stipula del contratto, il cui schema depositato agli atti è stato predisposto dal Segretario, dovrà avvenire per atto pubblico o scrittura privata autenticata (trattandosi di costituzione di diritti reali), con spese a totale carico di Rifugio Cascate di Vallesinella sas.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", e 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";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 8/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018" nonché le successive variazioni;
- 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 la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di regolarizzare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018, l'occupazione non autorizzata da parte di Rifugio Cascate di Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, dal 1987 alla data odierna, dell'area di 3,24 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II sulla quale sono stati realizzati i servizi igienici del Bar Ristorante Cascate di Vallesinella (p.ed. 22 C.C. Ragoli II), verso il corrispettivo di 1.428,33 €, stimato nella perizia citata in premessa (prot. 154/2018);
2. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018, a favore di Rifugio Cascate di Vallesinella sas il diritto di superficie per settanta anni per la costruzione e il mantenimento di un volume fuori terra sulla medesima area oggetto della regolarizzazione dell'occupazione di cui sopra verso il canone

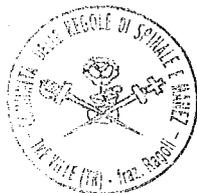
- annuo di 29,16 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità), quantificato sulla base della perizia sopra citata;
3. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018, le servitù perpetue di tollerare costruzioni e l'apertura di vedute a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico della p.f. 34/3 ed a favore della p.ed. 22 C.C. Ragoli II verso il corrispettivo complessivo di 8.577,36 €, quantificato sulla base della perizia sopra citata;
 4. di concedere in uso per settanta anni, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018, a Rifugio Cascate di Vallesinella sas un'area di 15 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II per il parcheggio e la manutenzione delle biciclette dei clienti del bar ristorante verso il canone annuo di 67,50 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità), stimato nella perizia di stima sopra citata;
 5. di concedere in uso per settanta anni, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018, a Rifugio Cascate di Vallesinella sas un'area di 18 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II per il posizionamento di tavolini esterni al bar ristorante verso il canone annuo di 162,00 € (oggetto di rivalutazione sulla base degli indici ISTAT a partire dalla seconda annualità), stimato nella perizia di stima sopra citata;
 6. di specificare che le aree oggetto dei diritti reali e concessioni in uso di cui sopra sono individuate nelle specifiche planimetrie depositate agli atti, a firma del dott.ing. Tiziano Zambotti (prot. 2847/2018);
 7. di specificare che tutti i diritti sopra costituiti avranno efficacia dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;
 8. di prendere atto che il diritto di uso civico sulle aree oggetto del diritto di superficie e delle concessioni in suo di cui sopra è stato sospeso con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2018 e che è intervenuta l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., data con determinazione n. 172/2018;
 9. di approvare lo schema di contratto per la costituzione dei diritti reali e concessioni in uso di cui sopra, predisposto dal Segretario e depositato agli atti, e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema autorizzando le modifiche dello stesso che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese di stipula, nessuna esclusa, saranno a carico di Rifugio Cascate di Vallesinella sas;
 10. di autorizzare, quale soggetto proprietario della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, Rifugio Cascate di Vallesinella sas all'esecuzione dei lavori di ampliamento del proprio bar ristorante in conformità ai diritti reali sopra costituiti e sulla base del progetto a firma del dott.ing. Tiziano Zambotti depositato agli atti della Comunità delle Regole;
 11. 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, in particolare l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento delle entrate derivanti dal presente provvedimento;
 12. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
 13. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

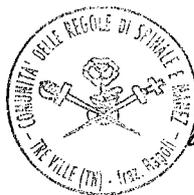
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 20/09/2018**, 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 25/09/2018 al 05/10/2018**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani