

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 85/2019  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione, in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 18/2016 e 29/2018, dello schema di contratto di costituzione di diritti reali immobiliari e di concessione in uso di immobili da stipulare con il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei.

Il giorno **23.05.2019** 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:** approvazione, in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 18/2016 e 29/2018, dello schema di contratto di costituzione di diritti reali immobiliari e di concessione in uso di immobili da stipulare con il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei.

Il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II) tra il 2016 e il 2018 ha chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione di alcuni diritti reali sugli immobili di proprietà della Comunità delle Regole situati nei pressi del Rifugio (p.f. 27/1, 34/1 e 37, e p.ed. 124 e 125 C.C. Ragoli II).

L'Assemblea Generale della Comunità, con le deliberazioni n. 18/2016 e 29/2018, ha accolto le richieste del sig. Serafini ed ha incaricato il Comitato Amministrativo della Comunità di approvare il relativo schema di contratto.

Specificamente, con la deliberazione n. 18/2016 l'Assemblea Generale ha deciso di:

- a) costituire un diritto di superficie su circa 39 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 per il mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio;
- b) costituire una servitù di via funicolare a carico di 4.017,85 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento ed utilizzo della teleferica a servizio del Rifugio;
- c) costituire una servitù di acquedotto a carico di 112,00 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento ed utilizzo di una tubazione dell'acquedotto a servizio del Rifugio
- d) concedere in uso gli immobili di seguito elencati da utilizzare a servizio del Rifugio:
  - 195,00 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di transito;
  - 200,00 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale zona recintata per il pascolo di animali;
  - l'intera p.ed. 124 C.C. Ragoli II di 25,00 m<sup>2</sup>, da utilizzare quale ricovero per gli animali;
  - 134,65 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare per varie destinazioni (stenditoio, orto, scalinata, etc.);
  - l'intera p.ed. 125 C.C. Ragoli II di 15,00 m<sup>2</sup>, da utilizzare quale deposito;
  - 22,25 m<sup>2</sup> della p.f. 37 C.C. Ragoli II, da utilizzare per il mantenimento delle cisterne dell'acquedotto;
  - 48,95 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di deposito e parcheggio nei pressi della stazione di valle della teleferica;
  - 120,40 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di transito esterna alla stazione di valle della teleferica.

Tutti i diritti previsti nella deliberazione 18/2016 avranno scadenza il 30 novembre 2022. L'entrata derivante alla Comunità delle Regole dalla costituzione di tali diritti è di circa 2.000,00 € annui, oltre ad una quota di compartecipazione alle spese di manutenzione della strada forestale "Vallesinella" di circa 116,00 € annui. Tali importi sono stati quantificati sulla base di un'apposita perizia di stima a firma del geom. Giacomo Scalfi (prot. 3379/2016).

Invece, con la deliberazione 29/2018 l'Assemblea Generale ha deciso di:

- e) costituire una servitù perpetua di costruzione, inclusa l'apertura di vedute e gli sporti di gronda fino a 1,5 m, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, al fine della realizzazione di un ampliamento fuori terra del Rifugio di 158 m<sup>3</sup>, verso il corrispettivo complessivo una tantum di 6.636,00 €, quantificato dal geom. Innocente Paletti in un'apposita perizia di stima (prot. 3897/2018);
- f) concedere in uso 256,00 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale piazzola di atterraggio per gli elicotteri, verso il corrispettivo annuo simbolico di 1,00 € (come effettuato in passato in casi analoghi, trattandosi di infrastruttura destinata soprattutto all'elisoccorso) fino al 30 aprile 2039.

Pertanto, in relazione alla necessità di livellare il terreno per realizzare detta piazzola, l'Assemblea Generale ha stabilito un indennizzo una tantum di 320,00 €, quantificato dal geom. Paletti nella perizia sopra citata.

A seguito della definizione con l'Ufficio del Catasto di Tione di alcune questioni inerenti la pratica, nelle scorse settimane, con il tipo di frazionamento n. 147/2019 a firma del geom. Paolo Cavallaro ed approvato dal medesimo ufficio il 12 marzo 2019, è stata individuata la neo p.ed. 235, di 36 m<sup>2</sup>, sulla quale dovrà essere costituito il diritto di superficie per il mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio, previsto con la deliberazione n. 18/2016 sopra citata.

Inoltre, nei giorni scorsi il geom. Marco Valenti ha predisposto le planimetrie identificative delle servitù (di costruzione a distanza inferiore dal confine rispetto a quella di legge, di via funicolare e di acquedotto) e delle concessioni in uso (con varie destinazioni) degli immobili di cui alle due deliberazioni assembleari sopra citate.

Infine, per quanto concerne il diritto di uso civico che grava gli immobili di proprietà della Comunità delle Regole:

- a) con la deliberazione n. 18/2016 l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il diritto di uso civico sull'area della neo p.ed. 235 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie di cui sopra, per il periodo di efficacia del diritto reale, specificando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
- b) la servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II non incide in modo significativo sulla gestione di tali immobili quali beni di uso civico, come accertato anche dal Servizio Autonomie Locali della P.A.T. con determinazione n. 276 del 18 aprile 2019 (prot. 1523/2019);
- c) la servitù di via funicolare a carico delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II e la servitù di acquedotto a carico delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II non incidono in modo significativo sulla gestione di tali immobili quali beni di uso civico;
- d) con la deliberazione n. 18/2016 l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il diritto di uso civico sugli immobili oggetto delle concessioni in uso e per il periodo di efficacia delle stesse, specificando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
- e) con la deliberazione n. 29/2018 l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il diritto di uso civico sull'area della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II oggetto della concessione per la piazzola di atterraggio degli elicotteri e per il periodo di efficacia della stessa, ed il Servizio Autonomie Locali della P.A.T. ha autorizzato detta sospensione con determinazione n. 276 del 18 aprile 2019.

Il sig. Serafini ha sinora pagato esattamente gli importi stabiliti dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 18/2016 per l'utilizzo delle aree oggetto dei diritti reali e personali ivi previsti nelle more della stipula del contratto.

Conseguentemente, il Segretario della Comunità delle Regole ha predisposto lo schema di contratto da stipulare con il sig. Serafini, al quale saranno allegate le planimetrie di servitù e concessione in uso di cui sopra e che dovrà essere stipulato con atto pubblico o scrittura privata autentica da un notaio, a spese del sig. Serafini. Detto schema, depositato agli atti, ricalca le decisioni assunte dall'Assemblea Generale con le deliberazioni sopra citate: va evidenziata, peraltro, una riduzione di 3,00 m<sup>2</sup> del diritto di superficie per il mantenimento della stazione di valle della teleferica (neo p.ed. 235 C.C. Ragoli II, di 36 m<sup>2</sup> anziché di 39 m<sup>2</sup> come previsto nella deliberazione n. 18/2016 sopra citata), peraltro senza alcuna variazione del canone annuo stabilito dall'Assemblea Generale.

#### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- 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";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai

sensi del quale “i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni”;

- 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;
- vista la L.P. 2/2016 “Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull’energia 2012”;
- vista la L.P. 23/1990 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”;
- 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. 28/2018 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2019”;
- 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 stipulare il contratto in questione già nei prossimi giorni;
- 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;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

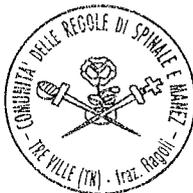
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione delle deliberazioni dell’Assemblea Generale n. 18/2016 e 29/2018, lo schema di contratto di costituzione di diritti reali immobiliari e di concessione in uso di immobili da stipulare con il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei, predisposto dal Segretario della Comunità delle Regole e depositato agli atti (incluse le planimetrie di servitù e di concessione in uso elaborate dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell’Ufficio Tecnico);
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di stipulare il contratto con il sig. Serafini sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali di detto schema che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali, evidenziando che la stipulazione dovrà avvenire con atto pubblico o scrittura privata autentica da un notaio, con spese a totale carico del sig. Serafini;
3. di prendere atto che, nelle more della stipula del contratto, il sig. Serafini ha sinora pagato esattamente gli importi stabiliti dall’Assemblea Generale con la deliberazione n. 18/2016 per l’utilizzo delle aree oggetto dei diritti reali e personali ivi previsti;
4. di richiamare le considerazioni e gli atti citati in premessa in merito alla sospensione del diritto di uso civico che grava gli immobili di proprietà della Comunità delle Regole, ai sensi della L.P. 6/2005;
5. 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 e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria dell’accertamento delle entrate derivanti dal contratto con il sig. Serafini;
6. 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 stipulare il contratto in questione già nei prossimi giorni;

- 7) 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**  
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 23.05.2019**, 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 24.05.2019 al 03.06.2019**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani