



**DELIBERAZIONE n. 264/2020  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** costituzione, in via d'urgenza in sostituzione dell'Assemblea Generale, a favore del sig. Corrado Serafini di un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione e concessione in uso allo stesso di un'area di transito a servizio del Rifugio Casinei, sul C.C. Ragoli II.

Il giorno **12.11.2020** alle ore **20.30**, 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;***
- ***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, in via d'urgenza in sostituzione dell'Assemblea Generale, a favore del sig. Corrado Serafini di un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione e concessione in uso allo stesso di un'area di transito a servizio del Rifugio Casinei, sul C.C. Ragoli II.

Nei mesi scorsi il sig. Corrado Serafini, regoliere e proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), ha chiesto la costituzione dei diritti reali di seguito descritti su aree di proprietà della Comunità delle Regole:

- un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione interrata a servizio del rifugio su circa 35 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II;
- la concessione in uso di un'area di transito esterna al rifugio di circa 160 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II.

A corredo della sua richiesta il sig. Serafini l'1 ottobre scorso ha inviato alcune planimetrie con l'individuazione di massima delle aree in questione (prot. 2606/2020).

A seguito di tale richiesta il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 219/2020, ha incaricato il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, della stima del valore di tali diritti. Con detto provvedimento è stato specificato che il sig. Serafini dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole la spesa complessiva derivante dall'incarico al geom. Paletti, pari a 1.890,00 €.

Il geom. Paletti ha presentato la propria perizia di stima (asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento) il 29 ottobre scorso (prot. 2889/2020), a seguito della predisposizione degli elaborati tecnici necessari per l'esatta individuazione delle aree in questione da parte dello studio tecnico di fiducia del sig. Serafini, in particolare il tipo di frazionamento n. 584/2020 (approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione il 9 novembre scorso) con il quale è stata individuata la neo p.f. 37/2 oggetto del diritto di superficie.

Infine, l'11 novembre scorso (prot. 3030/2020) il sig. Serafini ha definito la propria richiesta con l'esatta indicazione delle superfici in parola, considerevolmente ridotte rispetto alla richiesta preliminare sopra citata, come di seguito precisato:

- la neo p.f. 37/2 oggetto del diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione interrata è di 27 m<sup>2</sup>; il geom. Paletti ha stimato il valore di tale diritto come un canone annuo di 144,45 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (sbancamenti e movimenti terra) di 500,00 €;
- l'area di transito oggetto della concessione in uso è di 60 m<sup>2</sup> e riguarda solo la neo p.f. 27/1: detta area è individuata nella planimetria consegnata dal sig. Serafini con la nota sopra citata (prot. 3030/2020) ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale; il geom. Paletti ha stimato il valore di tale concessione in uso come un canone annuo di 27,60 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (livellamenti del terreno) di 100,00 €.

Considerata la natura dei diritti in parola, si ritiene opportuno stabilire il periodo della loro efficacia in venti anni dalla data di sottoscrizione del contratto.

La costituzione dei diritti reali su aree di proprietà della Comunità delle Regole rientra nelle competenze dell'Assemblea Generale: peraltro, in considerazione dell'attuale emergenza sanitaria Covid19 – Coronavirus, si reputa opportuno non convocare l'Assemblea Generale dato l'elevato numero di persone (venticinque oltre al Segretario, pur escludendo il pubblico) che dovrebbero riunirsi in un unico locale. Inoltre, non si ritiene possibile effettuare la riunione dell'Assemblea in videoconferenza, in quanto non tutti i componenti dell'organo possiedono la strumentazione a ciò necessaria.

Conseguentemente, si ritiene opportuno che, in via d'urgenza, sia il Comitato Amministrativo a deliberare in merito alla costituzione dei diritti sopra descritti, ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto, norma per la quale il Comitato Amministrativo, in casi di particolare urgenza ed importanza, può adottare altre decisioni rispetto a quelle normalmente rientranti nella propria competenza, fatta salva la ratifica da parte dell'Assemblea Generale entro il termine di novanta giorni dalla data di adozione.

La costituzione dei diritti in parola comporta necessariamente la sospensione del vincolo di uso civico sulle relative aree, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, per il periodo della loro efficacia;

inoltre, poiché detto periodo è superiore a nove anni, l'efficacia della sospensione è subordinata all'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T..

Lo schema del contratto da stipulare con il sig. Serafini sarà approvato dal Comitato Amministrativo a seguito dell'ottenimento di tale autorizzazione. Detto contratto dovrà essere formalizzato con atto pubblico o scrittura privata autenticata, includendo un diritto reale, e tutte le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo, diritti notarili, etc.) saranno totale carico del sig. Serafini.

### **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. 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. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" 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 consentirne, già nei prossimi giorni, l'invio al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. della richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico;
- 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 costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed in via d'urgenza in sostituzione dell'Assemblea Generale, un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione interrata a servizio del Rifugio Casinei a favore del sig. Corrado Serafini, ed a carico della neo p.f. 37/2 C.C. Ragoli II, di 27 m<sup>2</sup>, come individuata con il tipo di frazionamento n. 584/2020, stabilendo l'efficacia di tale diritto in venti anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;
2. di concedere in uso al medesimo sig. Serafini, per le motivazioni esposte in premessa, l'area di 60 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II specificamente individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da utilizzare quale area di transito esterna al Rifugio Casinei, stabilendo l'efficacia di tale diritto in venti anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;
3. di stabilire i corrispettivi per i diritti sopra costituiti come di seguito indicati, sulla base dei valori indicati dal geom. Innocente Paletti nella perizia di stima citata in premessa (prot. 2889/2020), che si approva:
  - a) per il diritto di superficie di cui sopra al punto 1, canone annuo di 144,45 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (sbancamenti e movimenti terra) di 500,00 €;
  - b) per la concessione in uso di cui sopra al punto 2, canone annuo di 27,60 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (livellamenti del terreno) di 100,00 €;

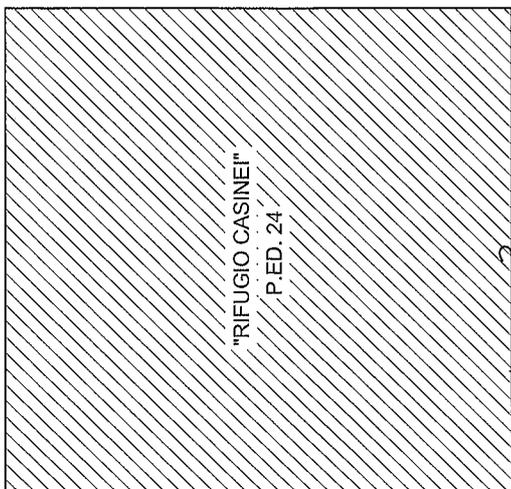
4. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico che grava gli immobili oggetto dei diritti sopra costituiti per il periodo della loro efficacia, richiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione a detta sospensione e specificando che l'efficacia del presente provvedimento rimarrà sospesa sino all'ottenimento di tale autorizzazione;
5. di evidenziare che lo schema del contratto da stipulare con il sig. Serafini sarà approvato dal Comitato Amministrativo a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., di cui sopra;
6. di evidenziare che la presente deliberazione dovrà essere ratificata dall'Assemblea Generale entro novanta giorni, ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto della Comunità delle Regole;
7. 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;
8. 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 consentirne, già nei prossimi giorni, l'invio al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. della richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico;
9. 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.

ALLEGATO  
allo delib. 264/2020 del 12.11.2020 del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani



PLANIMETRIA SCALA 1:100



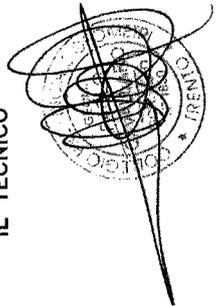
**5. CONCESSIONE IN USO  
AREA DI TRANSITO**

A CARICO DELLA P.F. 27/1 IN C.C. RAGOLI II



AREA DI OCCUPAZIONE  
PER UTILIZZO SPAZI A CARICO DELLA P.F. 27/1

Tione di Trento, 09 ottobre 2020  
IL TECNICO



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 12.11.2020**, 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 17.11.2020 al 27.11.2020**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani