

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 209/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema di contratto per la costituzione di una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sul Piazzale Brenta e sull'area a lato delle Vie della Sega e Rododendro, a Madonna di Campiglio.

Il giorno **23.09.2021** 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:** approvazione dello schema di contratto per la costituzione di una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sul Piazzale Brenta e sull'area a lato delle Vie della Sega e Rododendro, a Madonna di Campiglio.

Con la deliberazione n. 135/2020 il Comitato Amministrativo ha concesso in uso al Comune di Tre Ville il Piazzale Brenta e un'area a lato delle Vie Rododendro e della Sega, a Madonna di Campiglio, dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2022, approvando a tal fine lo schema di contratto allegato a detto provvedimento. Il corrispettivo per detta concessione in uso a carico del Comune di Tre Ville è stato così determinato:

- un canone annuo di 1.185,00 €;
- il 50% dell'introito del Comune a titolo di canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche in relazione all'utilizzo di parte del Piazzale Brenta per il mercato settimanale.

Detto contratto di concessione in uso è stato stipulato il 28 luglio 2020 (prot.1903/2020).

Con nota del 29 aprile 2021 (prot. 927/2021) il Comune di Tre Ville ha chiesto la modifica del titolo di utilizzo delle medesime aree da concessione in uso a servitù di passaggio pubblico in quanto il presupposto per l'applicazione del nuovo canone unico patrimoniale e canone mercatale (istituito con l'art. 1, c. 816 e seg., della L. 160/2019 a partire dall'1 gennaio 2021) è che le aree oggetto di occupazione appartengano al demanio pubblico o al patrimonio indisponibile dell'ente impositore oppure siano gravate da una servitù di passaggio pubblico. Pertanto, in mancanza di tale servitù il Comune di Tre Ville non potrebbe richiedere a terzi un canone per l'occupazione di tali aree di proprietà della Comunità delle Regole (ad esempio in relazione al mercato settimanale estivo).

Conseguentemente, l'Assemblea Generale, con la deliberazione n. 14/2021, ha deciso di costituire una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sul Piazzale Brenta (ossia sull'intera p.f. 21/46 e su parte della p.ed. 88 C.C. Ragoli II) e sull'area a lato delle Vie della Sega e Rododendro (ossia le intere p.f. 21/32 e p.ed. 206 C.C. Ragoli II) alle condizioni di seguito elencate:

- a) la servitù avrà durata per cinque anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.  
Peraltro, la Comunità delle Regole, con un preavviso di almeno dodici mesi, potrà interrompere anticipatamente l'esercizio della servitù in parola e l'utilizzo delle due aree (anche solo parzialmente) per la necessità di realizzare le opere previste nel "PL 3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale" di cui all'art. 66 del P.R.G. – Variante 2018 del Comune di Tre Ville (in particolare per realizzare il nuovo parcheggio multipiano interrato e il nuovo edificio a destinazione commerciale e residenziale previsti nello strumento urbanistico);
- b) le aree oggetto di servitù di passaggio pubblico sono quelle specificamente individuate nella planimetria allegata alla deliberazione assembleare sopra citata;
- c) le due aree potranno essere utilizzate quali parcheggi pubblici (eventualmente anche a pagamento), per il mercato al dettaglio all'aperto e per altre attività di interesse pubblico, senza necessità di preventiva richiesta alla Comunità delle Regole;
- d) le manutenzioni ordinarie delle due aree (ivi incluso lo sgombero della neve e lo spargimento di sostanze antighiaccio) dovranno essere effettuate a cura e spese del Comune;
- e) le manutenzioni straordinarie delle due aree dovranno essere concordate tra i due enti, di volta in volta, anche per quanto concerne le modalità di finanziamento delle relative spese;
- f) su entrambe le aree, negli spazi appositamente individuati dal Comune, potranno parcheggiare gratuitamente e senza limiti orari i regolieri, i conduttori ed affittuari delle unità immobiliari del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), i lavoratori ivi impiegati nonché i dipendenti della Comunità delle Regole;
- g) il contratto di costituzione della servitù sarà stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura del Segretario Comunale di Tre Ville e sulla base dello schema elaborato dal Segretario della Comunità delle Regole, con spese a totale carico del Comune (diritti di rogito, imposte, etc.);

h) il canone annuo di servitù è determinato in 1.200,00 € oltre al 50% dell'introito annuo del Comune a titolo di canone unico patrimoniale e canone mercatale su entrambe le aree.

Detto canone di servitù dovrà essere pagato entro il 30 novembre di ciascun anno.

Con la medesima deliberazione sopra citata l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle due aree in questione per il periodo di efficacia della servitù, ossia cinque anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto (a tal fine non è necessario acquisire l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. essendo il periodo di sospensione inferiore a nove anni).

Recentemente la p.ed. 206 C.C. Ragoli II è stata estinta sia tavolarmente che catastalmente e la sua superficie è stata aggregata alla p.f. 21/32 C.C. Ragoli II: pertanto, gli immobili oggetto della servitù risultano essere l'intera p.f. 21/46, parte della p.ed. 88 e l'intera p.f. 21/32 C.C. Ragoli II.

Nelle scorse settimane il Segretario della Comunità delle Regole ha predisposto lo schema di contratto di costituzione della servitù in parola, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), i cui contenuti sono coerenti con le condizioni stabilite dall'Assemblea Generale e sopra riportate.

Pertanto, detto contratto può essere stipulato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura del Segretario Comunale di Tre Ville e con spese a totale carico del Comune di Tre Ville.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- uditata 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 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";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la 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, 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 stipulazione del contratto in oggetto 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 della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 14/2021, lo schema di contratto per la costituzione di una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sul Piazzale Brenta e sull'area a lato delle Vie della Sega e Rododendro, a Madonna di Campiglio, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sua sottoscrizione ed autorizzando le modifiche marginali ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;

2. di evidenziare che detto contratto dovrà essere stipulato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura del Segretario Comunale di Tre Ville e con spese a totale carico del Comune di Tre Ville;
3. di evidenziare che con la deliberazione assembleare sopra citata è stato sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle due aree in questione per il periodo di efficacia della servitù e che non è necessario acquisire l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo il periodo di sospensione inferiore a nove anni;
4. 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;
5. 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 stipulazione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
6. 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  
*alla delib. 209/2021 del Comitato Amministr. del 23.09.2021*

0123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

CONTRATTO DI COSTITUZIONE  
 DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO PUBBLICO

Il giorno            2021, tra le parti di seguito indicate:

➤ **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),  
 Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente  
 rappresentata dal Presidente geom. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972

a Tione di Trento (TN), in esecuzione della deliberazione del Comitato  
 Amministrativo n.            2021, allegata sub A al presente contratto quale  
 parte integrante e sostanziale, di seguito indicata anche solo come  
 "Comunità";

➤ **Comune di Tre Ville**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via  
 Roma n. 4/A, c.f. 02402200220, legalmente rappresentato dal Sindaco  
 sig. Matteo Leonardi, nato il 6 luglio 1982 a Tione di Trento (TN), in  
 esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.            2021,  
 allegata sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, di  
 seguito indicato anche solo come "Comune".

**Premesso:**

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della  
 ped. 88 e delle p.f. 21/32 e 21/46 C.C. Ragoli II, situate a Madonna di  
 Campiglio;

b) che con nota del 29 aprile 2021 il Comune di Tre Ville ha chiesto alla  
 Comunità la costituzione su parte di tali immobili di una servitù di  
 passaggio pubblico a favore del Comune medesimo, a tempo determinato,  
 al fine di consentire l'utilizzo di tali aree quali parcheggi pubblici, per il  
 mercato al dettaglio all'aperto e per altre attività di interesse pubblico;

IL SEGRETARIO  
 dott. Giuseppe Stefani



c) che l'Assemblea Generale della Comunità, con la deliberazione n.  
 14/2021, ha accolto la richiesta del Comune decidendo di costituire una  
 servitù di passaggio pubblico sulle aree in parola per cinque anni dalla  
 data di sottoscrizione del relativo contratto, stabilendo il corrispettivo di  
 detta servitù ed altre condizioni di utilizzo e gestione delle aree;

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.  
           2021, ha approvato lo schema del presente contratto;

e) che il Consiglio Comunale di Tre Ville, con la deliberazione n.            2021,  
 ha deciso di accettare la costituzione a favore del Comune di tale servitù  
 di passaggio pubblico ed ha approvato lo schema del presente contratto.

**Tutto ciò premesso**

**e dichiaratolo parte integrante e sostanziale del presente atto,**

**tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.**

**Art. 1 -** La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra  
 rappresentata, costituisce a favore del Comune di Tre Ville, che, come sopra  
 rappresentato, accetta, una servitù di passaggio pubblico, da esercitarsi a piedi  
 e con mezzi, a carico dei propri immobili di seguito elencati, specificamente  
 individuati nella planimetria allegata sub C al presente contratto quale parte  
 integrante e sostanziale, a firma del geom. Marco Valenti e datata  
           2021:

➤ l'intera p.f. 21/46 C.C. Ragoli II, immobile che costituisce parte del  
 sedime del Piazzale Brenta a Madonna di Campiglio, pavimentata in  
 asfalto;

➤ una porzione della ped. 88 C.C. Ragoli II, area che costituisce parte del  
 sedime del Piazzale Brenta a Madonna di Campiglio, pavimentata in

asfalto;	
➤ l'intera p.f. 21/32 C.C. Ragoli II, immobile situato a lato delle Vie della	
Sega e Rododendro a Madonna di Campiglio, in parte pavimentata in	
asfalto ed in parte a verde;	
ed a favore della p.f. 53/9 C.C. Ragoli II, di proprietà del Comune, costituente	
il sedime delle Vie Vallesinella, della Sega e Rododendro a Madonna di	
Campiglio, per cinque anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto,	
ossia dal [REDACTED] 2021 al [REDACTED] 2026.	
Peraltro, per la necessità di realizzare, in tutto o in parte, le opere previste nel	
"Pl. 3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio	
multifunzionale" di cui all'art. 66 delle norme di attuazione del Piano	
Regolatore Generale del Comune di Tre Ville - variante 2018 (ossia per	
costruire il nuovo parcheggio multipiano interrato e il nuovo edificio a	
destinazione commerciale e residenziale ivi previsti), la Comunità potrà	
interrompere anticipatamente l'efficacia della servitù, su tutti gli immobili o	
anche solo su parte di essi, comunicandolo al Comune con un preavviso di	
almeno dodici mesi a mezzo posta elettronica certificata.	
Le aree oggetto della servitù potranno essere utilizzate quali parcheggi	
pubblici (eventualmente anche a pagamento), per il mercato al dettaglio	
all'aperto e per altre attività di interesse pubblico, senza necessità di	
preventiva richiesta alla Comunità.	
Le manutenzioni ordinarie delle aree oggetto della servitù, ivi incluso lo	
sgombero della neve e lo spargimento di sostanze antighiaccio, dovranno	
essere effettuate a cura e spese del Comune mentre le manutenzioni	
straordinarie delle medesime aree dovranno essere concordate tra le parti, di	

volta in volta, anche per quanto concerne le modalità di finanziamento delle	
relative spese.	
Su tutte le aree oggetto della servitù, negli stalli che saranno appositamente	
individuati dal Comune, potranno parcheggiare gratuitamente e senza limiti	
orari i regolieri, i conduttori e gli affittuari delle unità immobiliari della p.ed.	
88 C.C. Ragoli II (edificio denominato "Centro Commerciale di Palù"), i	
lavoratori ivi impiegati nonché i dipendenti della Comunità delle Regole,	
previa esibizione sul veicolo in sosta del tesserino autorizzativo per il transito	
sulle strade della Comunità rilasciato da questa ai propri regolieri e dipendenti	
o di un apposito tesserino che sarà rilasciato dal Comune ai richiedenti.	
<b>Art. 2</b> - Le parti, di comune accordo, stabiliscono il corrispettivo della servitù	
di passaggio pubblico sopra costituita come un canone annuo di 1.200,00 €	
oltre al 50% dell'introito annuo del Comune a titolo di canone unico	
patrimoniale e canone mercatale (istituito con l'art. 1, c. 816 e seg., della L.	
160/2019) relativo alle aree oggetto della servitù.	
Detto canone dovrà essere pagato entro il 30 novembre di ciascun anno dal	
2021 al 2026, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità.	
<b>Art. 3</b> - Le parti evidenziano che, dalla data del presente contratto, cessa di	
avere effetti il contratto di concessione in uso delle medesime aree oggetto	
della servitù di passaggio pubblico sopra costituita, stipulato tra loro stesse il	
28 luglio 2020, il cui termine finale era stato stabilito al 30 giugno 2022.	
<b>Art. 4</b> - La Comunità, come sopra rappresentata, in relazione al diritto di uso	
civico, di cui alla L. 1766/1927, che grava gli immobili di sua proprietà,	
evidenzia, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005:	
➤ che la propria Assemblea Generale, con la deliberazione n. 14/2021 citata	

in premessa, ha sospeso il diritto di uso civico sulle aree oggetto della servitù di passaggio pubblico sopra costituita per il periodo di efficacia di tale diritto reale;	
➤ che tale sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., in quanto il periodo di sospensione è inferiore a nove anni.	
Il provvedimento sopra citato sarà presentato unitamente all'istanza di intavolazione del presente atto.	
<b>Art. 5</b> – Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, della servitù di passaggio pubblico sopra costituita.	
Il Comune, come sopra rappresentato, in relazione a tale servitù dichiara:	
➤ di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del corrispettivo, e di accettarle integralmente;	
➤ di non aver rilevato vizi tali da renderla inidonea all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ.	
La Comunità, come sopra rappresentata, in relazione alla medesima servitù:	
➤ garantisce l'inesistenza di diritti reali, comprese le ipoteche, oneri, diritti personali a favore di terzi, privilegi generali o speciali, anche fiscali, e diritti di terzi in genere e promette le garanzie di legge in caso di molestie o evizione totale o parziale;	
➤ presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti ma ad essa noti; a tal riguardo le parti convengono che, in caso di vizi occulti o difformità rispetto alle qualità promesse o essenziali, si applichino al	

presente contratto le norme del Codice Civile;	
➤ rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art. 2817, c. 1, n. 1), Cod.Civ., dispensando il conservatore tavolare da ogni responsabilità in tal senso.	
<b>Art. 6</b> – Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alle p.f. 21/46 e 21/32 e alla p.ed. 88 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Vile il [REDACTED] 2021 ed allegato in originale sub D al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, e dichiarano che, alla data odierna, relativamente a detti immobili non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.	
<b>Art. 7</b> – Ai sensi dell'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006 le parti, come sopra rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:	
➤ che il corrispettivo economico della servitù di passaggio pubblico sopra costituita sarà pagato dal Comune alla Comunità con bonifico bancario, alle scadenze indicate all'art. 2;	
➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.	
<b>Art. 8</b> – Tutte le spese derivanti dal presente contratto (diritti di rogito e segreteria, imposte di registro, di bollo, etc.), nessuna esclusa, sono a carico del Comune.	
Letto, confermato e sottoscritto.	



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 23.09.2021**, 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 28.09.2021 al 08.10.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani