



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 183/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema di contratto di costituzione di una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl.

Il giorno **10.08.2023** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

Assiste 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 di costituzione di una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl.

Con la deliberazione n. 9/2023 l'Assemblea Generale ha stabilito di costituire una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di 5,60 m<sup>2</sup> della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl, immobili situati a lato di Via Spinale a Madonna di Campiglio, per la durata di venti anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto, richiedendo quale corrispettivo un canone annuo di 400,00 €, soggetto a rivalutazione annua a partire dal secondo anno con applicazione del 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i.. L'area gravata dalla servitù è individuata nella planimetria allegata alla medesima deliberazione: specificamente, detta area è costituita da un transito asfaltato e costituisce l'unico accesso veicolare al fondo dominante dalla strada di transito pubblico.

Con il provvedimento sopra citato è stato precisato che la costituzione della servitù non necessita della sospensione del vincolo di uso civico in quanto "non è escluso né limitato l'utilizzo da parte dei regolieri dell'area gravata, la quale potrà continuare ad essere utilizzata come transito pedonale per l'accesso alla restante parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo". Sulla base di tale considerazione, a seguito di specifica richiesta del 6 luglio scorso (prot. 1624/2023), il Servizio Autonomie Locali della P.A.T. ha dato il proprio nulla osta alla costituzione del diritto reale in parola il 3 agosto scorso (prot. 1911/2023).

Pertanto, risulta ora possibile sottoscrivere il contratto di costituzione della servitù, che dovrà essere formalizzato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Due Pini srl: lo schema di tale contratto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

### **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";
- 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 la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" nonché le successive variazioni, inclusa quella urgente 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 la sottoscrizione 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 assembleare n. 9/2023, lo schema di contratto di costituzione di una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl, allegato al

presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di tale schema, autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Due Pini srl;

2. 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;
3. 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 oggetto già nei prossimi giorni;
4. 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.

<p><b>CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSO</b></p> <p>Il giorno [redacted] 2023, tra le parti di seguito indicate:</p> <p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente, geom. Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 183/2023;</p> <p>➤ <b>Due Pini srl</b>, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di Campiglio, Via Spinale n. 37/B, c.f. 01779970225, legalmente rappresentata dal dott.ing. Domenico Schiavon, nato a [redacted] il [redacted]</p> <p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, immobile situato nel Comune di Pinzolo, Frazione Madonna di Campiglio, e costituito in parte da un'area di sosta privata e in parte dal sedime di Via Spinale;</p> <p>b) che Due Pini srl è proprietaria della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, area di sosta privata confinante con la p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di cui sopra;</p> <p>c) che, a seguito di una trattativa, nei mesi scorsi la Comunità delle Regole e Due Pini srl hanno concordato di costituire una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di durata ventennale;</p> <p>d) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 9/2023, ha approvato la costituzione di tale diritto reale e che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la</p>	<p>deliberazione n. 183/2023, ha approvato lo schema del presente contratto.</p> <p><b>Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p> <p><b>art. 1 – Oggetto e periodo di efficacia della servitù</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a carico della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di sua proprietà, ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl che, come sopra rappresentata, accetta, una servitù di passo a piedi e con mezzi sull'area di 5,60 m<sup>2</sup> specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, al fine di consentire l'accesso pedonale e veicolare alla p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo da Via Spinale, strada di transito pubblico.</p> <p>La servitù sopra costituita avrà efficacia per venti anni a partire dalla data del presente contratto, ossia sino al [redacted] 2043. Fatta salva la possibilità di una proroga concordata per iscritto tra le parti, alla scadenza di tale termine la servitù si estinguerà e l'area in questione ritornerà nel pieno possesso della Comunità delle Regole.</p> <p>Per l'esercizio della servitù sopra costituita Due Pini srl non potrà modificare, in alcun modo, lo stato attuale dell'area gravata, pavimentata in asfalto. Inoltre, lo sgombero della neve da tale area sarà effettuato a cura e spese di Due Pini srl.</p> <p><b>art. 2 – Corrispettivo</b></p> <p>Il corrispettivo per la costituzione della servitù sopra descritta è stabilito dalle parti, di comune accordo, come un canone annuo di 400,00 € che dovrà essere</p>
<p>Il giorno [redacted] 2023, tra le parti di seguito indicate:</p> <p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente, geom. Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 183/2023;</p> <p>➤ <b>Due Pini srl</b>, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di Campiglio, Via Spinale n. 37/B, c.f. 01779970225, legalmente rappresentata dal dott.ing. Domenico Schiavon, nato a [redacted] il [redacted]</p> <p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, immobile situato nel Comune di Pinzolo, Frazione Madonna di Campiglio, e costituito in parte da un'area di sosta privata e in parte dal sedime di Via Spinale;</p> <p>b) che Due Pini srl è proprietaria della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, area di sosta privata confinante con la p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di cui sopra;</p> <p>c) che, a seguito di una trattativa, nei mesi scorsi la Comunità delle Regole e Due Pini srl hanno concordato di costituire una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di durata ventennale;</p> <p>d) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 9/2023, ha approvato la costituzione di tale diritto reale e che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la</p>	<p>deliberazione n. 183/2023, ha approvato lo schema del presente contratto.</p> <p><b>Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p> <p><b>art. 1 – Oggetto e periodo di efficacia della servitù</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a carico della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di sua proprietà, ed a favore della p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl che, come sopra rappresentata, accetta, una servitù di passo a piedi e con mezzi sull'area di 5,60 m<sup>2</sup> specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, al fine di consentire l'accesso pedonale e veicolare alla p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo da Via Spinale, strada di transito pubblico.</p> <p>La servitù sopra costituita avrà efficacia per venti anni a partire dalla data del presente contratto, ossia sino al [redacted] 2043. Fatta salva la possibilità di una proroga concordata per iscritto tra le parti, alla scadenza di tale termine la servitù si estinguerà e l'area in questione ritornerà nel pieno possesso della Comunità delle Regole.</p> <p>Per l'esercizio della servitù sopra costituita Due Pini srl non potrà modificare, in alcun modo, lo stato attuale dell'area gravata, pavimentata in asfalto. Inoltre, lo sgombero della neve da tale area sarà effettuato a cura e spese di Due Pini srl.</p> <p><b>art. 2 – Corrispettivo</b></p> <p>Il corrispettivo per la costituzione della servitù sopra descritta è stabilito dalle parti, di comune accordo, come un canone annuo di 400,00 € che dovrà essere</p>

ALLEGATO  
 alle delib. n° 183/2023 del 10.08.2023  
 del Comitato Amministrativo

SECRETARIO  
 Dott. Giuseppe Stefani




<p>pagato da Due Pini srl in un'unica rata entro il 31 ottobre di ogni anno tra il 2023 ed il 2042, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole. A partire dal secondo anno detto canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, prendendo a riferimento il mese di giugno e solo qualora detta variazione sarà positiva.</p>	<p>della determinazione del corrispettivo, e di accettarle integralmente;</p>
<p><b>art. 3 – Uso civico</b></p> <p>La Comunità delle Regole evidenzia quanto segue in merito all'uso civico, di cui alla L. 1766/1927 e alla L.P. 6/2005, che grava la p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo:</p>	<p>b) di non aver rilevato vizi tali da renderla inidonea all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..</p>
<p>➤ che la propria Assemblea Generale, con la deliberazione n. 9/2023, ha precisato che la costituzione della servitù in questione non necessita della sospensione del vincolo di uso civico ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, in quanto non viene escluso o limitato l'utilizzo del fondo servente da parte dei regolieri;</p>	<p>Inoltre, in relazione alla medesima servitù, la Comunità delle Regole:</p> <p>a) 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.</p>
<p>➤ che il Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento, con nota del 3 agosto 2023 (prot. 602167/2023), ha espresso il proprio nulla osta in merito alla costituzione della servitù in questione.</p>	<p>b) 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;</p>
<p><b>art. 4 – Disposizioni generali</b></p> <p>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 sopra costituita. Specificamente in relazione a detta servitù Due Pini srl dichiara:</p>	<p>c) 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.</p>
<p>a) di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini</p>	<p>➤ che il corrispettivo di cui all'art. 2 sarà pagato con le modalità e alle scadenze ivi indicate;</p> <p>➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.</p>
<p></p>	<p><b>art. 5 – Spese contrattuali e disposizioni finali</b></p> <p>Tutte le spese derivanti dalla stipula del presente contratto (incluse quelle</p>
<p></p>	<p></p>

notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, saranno a carico di Due Pini srl.

Le parti delegano il dott. [redacted], notaio con studio a [redacted], per la registrazione e l'intavolazione del presente contratto.

-----  
Letto, confermato e sottoscritto.

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**      **Due Pini srl**

Il Presidente – Luca Cerana      Domenico Schiavon

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

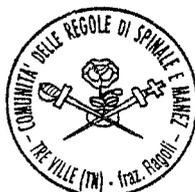


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 10.08.2023**, 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 11.08.2023 al 21.08.2023**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani