



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 20/2023
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: costituzione di un diritto di superficie e di una servitù di elettrodotto per la durata di vent'anni a favore di EI Towers spa, al fine del mantenimento di una stazione di telecomunicazione sul Monte Spinale.

Il giorno **29.12.2023** alle ore **20.35**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l'Assemblea Generale, in seduta aperta al pubblico.

Sono **presenti** i signori:

- *Cerana Luca* Presidente
- *Fedrizzi Marco*
- *Pretti Daniela*
- *Fedrizzi Alessandro*
- *Bertolini Piero*
- *Bolza Daniele*
- *Cerana Fortunato*
- *Castellani Gioachino*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Troggio Marco*
- *Floriani Edoardo*
- *Simoni Cristian* Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Cazzolli Adriano*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Ivan*

Risultano **assenti** i signori: Paoli Franco, Castellani Renzo, Ballardini Stefano, Maier Mirko, Simoni Fabrizio e Scalfi Dario (giustificati).

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita l'Assemblea Generale a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: costituzione di un diritto di superficie e di una servitù di elettrodotto per la durata di vent'anni a favore di EI Towers spa, al fine del mantenimento di una stazione di telecomunicazione sul Monte Spinale.

In prossimità della cima del Monte Spinale, sul C.C. Ragoli II, è presente una stazione di telecomunicazione per uso radiotelevisivo realizzata negli anni ottanta del secolo scorso da un soggetto privato, a seguito di concessione in uso dell'area da parte della Comunità delle Regole. Il titolo contrattuale per il mantenimento e l'ampliamento di tale infrastruttura è stato rinnovato a più riprese dalla Comunità delle Regole; peraltro, il soggetto concessionario è mutato più volte, a seguito di cessioni contrattuali e di rami d'azienda.

Da ultimo, con contratto del 16 marzo 2015 la Comunità delle Regole ha concesso in uso ad EI Towers spa, con sede a Lissone (MB), 312,50 m² per il mantenimento della stazione di telecomunicazione in parola e della relativa linea elettrica di alimentazione. L'efficacia di detto contratto è cessata il 31 dicembre 2022: peraltro, nelle more del rinnovo contrattuale, EI Towers è stata autorizzata a mantenere l'infrastruttura previo pagamento del canone di concessione: per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2023 detto canone è risultato pari a 11.011,10 €, regolarmente pagato dall'impresa.

Poiché EI Towers spa ha dimostrato un forte interesse al mantenimento dell'infrastruttura in parola, tra settembre 2022 e marzo 2023 è stata intavolata una trattativa finalizzata a definire le condizioni del nuovo contratto, di seguito elencate:

- a) costituzione di un diritto di superficie di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore di EI Towers spa ed a carico della p.ed. 264 C.C. Ragoli II, di 120 m² (in tale area sono inclusi il locale tecnico, il traliccio e le aree di stretta pertinenza sulle quali sono presenti vari cavidotti elettrici);
- b) costituzione di una servitù di elettrodotto interrato di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore di EI Towers spa ed a carico della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, per il mantenimento della linea elettrica di alimentazione della stazione di telecomunicazione; il tracciato di detta servitù, lunga 711 m (dalla stazione di monte della Cabinovia Spinale alla stazione di telecomunicazione) e larga 1 m, quindi su 711 m² complessivi, è individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- c) corrispettivo per la costituzione dei due diritti reali determinato come un canone annuo di 14.200,00 €, da pagare in due rate semestrali uguali entro cinque giorni dall'inizio del semestre di riferimento e soggetto, a partire dal secondo anno, ad aggiornamento annuo applicando il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora positiva;
- d) a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone, EI Towers spa dovrà presentare una fideiussione o effettuare un deposito cauzionale infruttifero di 14.200,00 €; detta garanzia sarà interamente svincolata successivamente al termine di efficacia del contratto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico di EI Towers spa;
- e) spese contrattuali (imposte di registro, di bollo, catastali, spese notarili, etc.) a totale carico di EI Towers spa, con schema contrattuale predisposto a cura della Comunità delle Regole;
- f) al termine del periodo contrattuale EI Towers spa, a proprie cura e spese, dovrà demolire completamente la stazione di telecomunicazione ed il cavidotto elettrico, nonché rimuovere tutti i materiali risultanti e ripristinare a verde l'area, restando salva la possibilità di una proroga dei due diritti reali da concordare tra le parti prima del termine contrattuale.

Le condizioni sopra elencate sono state comunicate ad EI Towers spa con nota del 24 febbraio 2023 (prot. 505/2023) ed accettate da detta impresa con nota del 20 marzo 2023 (prot. 679/2023).

In merito al corrispettivo complessivo sopra indicato relativo alla costituzione dei due diritti reali va evidenziato che questo risulta superiore di circa il 29% rispetto a quello pagato dalla medesima impresa nel 2023 per la concessione in uso dell'area su cui si trova la stazione di telecomunicazione (incluso il mantenimento della linea elettrica di alimentazione) e derivante da costanti

aggiornamenti annui (sulla base della variazione dell'indice ISTAT f.o.i.) del valore determinato nel 2014 con un'apposita perizia di stima a firma del geom. Innocente Paletti, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento (prot. 3234/2014).

Peraltro, l'area del nuovo diritto di superficie (120 m²) è inferiore di circa il 60% rispetto a quella della concessione in uso del 2014 (312,50 m²).

Sulla base di tali considerazioni risulta evidente la vantaggiosità economica per la Comunità delle Regole del corrispettivo in parola, già accettato da EI Towers spa.

Con il tipo di frazionamento n. 4292/2023 (predisposto a cura e spese di EI Towers spa ed approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione l'8 novembre scorso) la proprietà superficaria è stata individuata come la neo p.ed. >---< 265 C.C. Ragoli II, di 120 m².

La costituzione del diritto di superficie comporterà l'uso esclusivo della p.ed. 264 C.C. Ragoli II da parte di EI Towers spa: pertanto, è necessario sospendere il vincolo di uso civico su tale immobile per il periodo di efficacia del diritto (ossia vent'anni a partire dalla stipula del relativo contratto) nonché ottenere in merito l'autorizzazione dell'ufficio della Provincia Autonoma di Trento competente in materia, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Tuttavia, la superficie di detto immobile (120 m²) è assai modesta rispetto all'estensione dei pascoli di proprietà della Comunità delle Regole compresi nelle Malghe Montagnoli, Boch e Fevri (situate sul Monte Spinale), complessivamente pari a circa 765 ha lordi: conseguentemente, la costituzione del diritto di superficie limiterà in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri.

Invece, la servitù di elettrodotto non potrà limitare in alcun modo i diritti di uso civico dei regolieri in quanto, essendo l'elettrodotto interrato, non può intralciare il pascolo estivo degli animali monticati nelle malghe di cui sopra. Conseguentemente, per la costituzione di tale servitù è sufficiente il nulla osta del medesimo ufficio P.A.T..

Stimando che l'iter di sospensione del vincolo di uso civico si concluderà nei primi mesi del 2024, si ritiene opportuno autorizzare EI Towers spa a continuare l'occupazione extracontrattuale delle aree in questione dall'1 gennaio 2024 sino alla stipula del contratto di costituzione dei due diritti reali di cui sopra, chiedendo alla stessa il pagamento di un canone di occupazione pari a quello pagato nel 2023 aggiornato sulla base della variazione annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di dicembre. Tale pagamento dovrà essere effettuato prima della stipula del nuovo contratto.

L'ASSEMBLEA GENERALE

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- preso atto degli interventi dei consiglieri, per i quali si rimanda al verbale della seduta;
- 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 di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con 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;
- 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 richiedere, già nei prossimi giorni, all'ufficio P.A.T. competente in materia l'autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico ed il nulla osta, di cui sopra;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e alla regolarità contabile, entrambi espresso dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed al fine del mantenimento di una stazione di telecomunicazione sul Monte Spinale:
 - a) un diritto di superficie di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore di EI Towers spa ed a carico della p.ed. 264 C.C. Ragoli II, di 120 m²
 - b) una servitù di elettrodotto interrato di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore di EI Towers spa ed a carico della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, come individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (area gravata di 711 m²);
2. di stabilire, sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il corrispettivo complessivo per la costituzione dei due diritti reali come un canone annuo di 14.200,00 € (da pagare in due rate semestrali uguali entro cinque giorni dall'inizio del semestre di riferimento e soggetto, a partire dal secondo anno, ad aggiornamento annuo applicando il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora positiva) nonché di approvare le ulteriori condizioni elencate in premessa alle lett. d) e) ed f), evidenziando che sia il corrispettivo complessivo che le ulteriori condizioni sopra indicate sono state già accettate da EI Towers spa (nota prot. 679/2023);
3. di prendere atto che, con il tipo di frazionamento n. 4292/2023, la proprietà superficaria è stata individuata come la neo p.ed. >---< 265 C.C. Ragoli II, di 120 m²
4. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulla p.ed. 264 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie sopra costituito (ossia vent'anni a partire dalla stipula del relativo contratto), richiamando le considerazioni esposte in premessa in merito a tale sospensione, e di richiedere all'ufficio della Provincia Autonoma di Trento competente in materia l'autorizzazione a tale sospensione nonché, per le motivazioni dettagliate in premessa, il nulla osta alla costituzione della servitù di elettrodotto;
5. di autorizzare EI Towers spa a continuare l'occupazione extracontrattuale delle aree in questione dall'1 gennaio 2024 sino alla stipula del contratto di costituzione dei due diritti reali di cui sopra, chiedendo alla stessa il pagamento di un canone di occupazione pari a quello pagato nel 2023 aggiornato sulla base della variazione annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di dicembre e precisando che tale pagamento dovrà essere effettuato prima della stipula del nuovo contratto;
6. di incaricare il Comitato Amministrativo di approvare lo schema del contratto di costituzione dei diritti reali in oggetto a seguito dell'autorizzazione e del nulla osta di cui sopra;
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, con voti favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di richiedere, già nei prossimi giorni, all'ufficio P.A.T. competente in materia l'autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico ed il nulla osta, di cui sopra;
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. n. 20/2023 del 29.12.2023
dell'Assemblea Generale



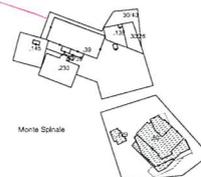
SEGRETARIO
G. Giuseppe Steffani

PLANIMETRIA SERVITU' DI ELETTRODOTTO

stazione di telecomunicazione



area privata della servitu' 711 mq
lunghezza 711 m
larghezza 1 m



Monte Spinale

SI CERTIFICA CHE L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA DI CONSERVAZIONE AL 14 DICEMBRE 2023.
SI CERTIFICA CHE LA PLANIMETRIA E' CONFORME ALLO STATO REALE AL 14 DICEMBRE 2023.



C.C. RAGOLI II

Scala 1:2.500

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

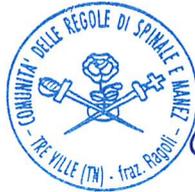


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 29.12.2023**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 03.01.2024 al 13.01.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani