



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 13/2024
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: costituzione di due diritti di superficie per la durata di novant'anni al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) su un'area edificabile situata a lato di Via Conte Spina, a Madonna di Campiglio.

Il giorno **27.06.2024** 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*
- *Paoli Franco*
- *Cerana Fortunato*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Troggio Marco*
- *Floriani Edoardo*
- *Ballardini Stefano*
- *Simoni Cristian* Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Cazzolli Adriano*
- *Maier Mirko*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Fabrizio*
- *Scalfi Dario*

Risultano **assenti** i signori: Castellani Gioachino, Castellani Renzo, Simoni Ivan (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 due diritti di superficie per la durata di novant'anni al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) su un'area edificabile situata a lato di Via Conte Spina, a Madonna di Campiglio.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville, come modificato con la variante 2018 entrata in vigore il 10 aprile 2020, prevede un'area edificabile di 1.045 m² destinata alla residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015), a lato di Via Conte Spina, nell'abitato di Palù a Madonna di Campiglio, di proprietà della Comunità delle Regole. Tale previsione urbanistica è rimasta invariata anche a seguito dell'adozione preliminare della variante n. 2 al P.R.G. effettuata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 20/2023.

Specificamente, gli indici previsti all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. per l'edificazione su tale area sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,51 m²/m²;
- indice di permeabilità: 0,2 m²/m²;
- numero di piani: 4;
- altezza dell'edificio: 10,0 m;
- altezza del fronte: 9,50 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 m.

Considerata la scarsità di aree edificabili per uso residenziale a Madonna di Campiglio, nella primavera 2021 il Comitato Amministrativo ha ritenuto opportuno valutare la costituzione di uno o più diritti di superficie di durata molto lunga (da settanta a cento anni), per la costruzione di uno o più edifici destinati a residenza ordinaria. Invero, già tra il 2020 ed il 2021 varie persone (sia regolieri che non) hanno chiesto informazioni sulla possibilità di acquistare la proprietà dell'area in questione al fine di realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale per la rispettiva famiglia.

Conseguentemente, la costituzione di due diritti di superficie consentirebbe ad alcune famiglie (da due a quattro, ipotizzando due edifici monofamiliari o bifamiliari) la possibilità di costruire la propria casa di abitazione e, al tempo stesso, non comporterebbe la diminuzione del patrimonio immobiliare della Comunità delle Regole in quanto, al termine del diritto di superficie, l'ente rientrerebbe nel pieno godimento dell'area in parola.

La costituzione dei diritti reali immobiliari rientra nelle competenze dell'Assemblea Generale: peraltro, al fine di consentire all'organo assembleare di valutare compiutamente tale opportunità, il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 53/2021, ha incaricato il geom. Maurizio Esposito, con studio tecnico a Porte di Rendena, di stimare il valore dei diritti reali in questione, incluso lo studio preliminare di suddivisione dell'area in due lotti indipendenti.

A seguito di vari approfondimenti tecnici effettuati dal geom. Esposito e di alcune valutazioni di opportunità effettuate dal Comitato Amministrativo, detto professionista ha elaborato alcune ipotesi di suddivisione dell'area in due lotti (prot. 957/2021), tra le quali si è ritenuto che la "soluzione C" sia la più adeguata al fine di ottimizzare l'edificabilità dell'area. Conseguentemente, nell'autunno 2021 il geom. Esposito ha consegnato la propria perizia di stima asseverata (prot. 2322/2021).

In detta perizia è prevista la limitazione ai soli regolieri della commerciabilità dei due diritti di superficie, in conformità a quanto originariamente ipotizzato dal Comitato Amministrativo e, successivamente, deciso dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 8/2023: specificamente, tale limitazione è stata pesata dal geom. Esposito con una riduzione del 5% dei valori unitari rispetto ad una "commerciabilità piena". Peraltro, in considerazione di quanto deciso dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 12/2024 di data odierna, si ritiene opportuno elidere tale riduzione dai valori unitari stimati dal geom. Esposito nonché arrotondarli per eccesso. Conseguentemente, sulla base della perizia del geom. Esposito e delle ulteriori considerazioni sopra riportate, i valori unitari dei due diritti di superficie risultano i seguenti:

- 790,00 €/m² per la superficie con destinazione “edificabile per residenza ordinaria” ai sensi del P.R.G.;
- 240,00 €/m² per la superficie con destinazione a “verde privato” ai sensi del P.R.G..

Al fine dell'individuazione catastale dei due lotti il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 52/2022, ha incaricato il geom. Giacomo Scalfi, con studio a Tione di Trento, di predisporre un tipo di frazionamento: conseguentemente, il lotto A è risultato essere la p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, di 829 m² complessivi, ed il lotto B la p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, di 876 m² complessivi (immobili eretti nel 2022 all'Ufficio del Libro Fondiario di Tione).

Moltiplicando i valori unitari sopra indicati per le superfici di ciascuna destinazione urbanistica (“edificabile per residenza ordinaria” e “verde privato”) comprese nelle p.f., i valori complessivi dei due diritti di superficie risultano i seguenti:

	valore unitario aree "edificabile per residenza ordinaria" (€/m ²)	valore unitario aree "verde privato" (€/m ²)	superficie "edificabile per residenza ordinaria" (m ²)	superficie "verde privato" (m ²)	superficie complessiva lotto (m ²)	valore diritto di superficie
lotto A (p.f. 27/48)	€ 790,00	€ 240,00	510	319	829	€ 479.460,00
lotto B (p.f. 27/46)			535	341	876	€ 504.490,00
totali			1.045	660	1.705	€ 983.950,00

Considerate le finalità sopra indicate per la costituzione dei due diritti di superficie, l'individuazione dei superficiari dovrà avvenire mediante una gara da effettuare sulla base degli indirizzi di seguito dettagliati:

- a) efficacia temporale dei due diritti di superficie (sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II) pari a novant'anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;
- b) efficacia spaziale di ciascun diritto di superficie sia sopra che sotto il suolo;
- c) nell'ambito di ciascun diritto di superficie potrà essere realizzato un singolo edificio di altezza non superiore a 10 m dal livello naturale del terreno (limite massimo attualmente previsto nel P.R.G.) e tale condizione dovrà essere riportata nel libro fondiario quale servitù prediale di tipo “altius non tollendi” a carico delle due p.ed. superficiali ed a favore dell'attigua p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole;
- d) divieto di alienazione di ciascun diritto di superficie (nonché della successiva proprietà superficiaria, anche solo parziale) per quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione, al fine di evitare speculazioni economiche.

Tale interdizione è imposta ai sensi dell'art. 1379 Cod.Civ., norma per la quale “il divieto di alienare stabilito per contratto ha effetto solo tra le parti, e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti”. In tal senso, il periodo di validità del divieto (quindici anni) è ritenuto equo in considerazione del periodo di efficacia dei diritti di superficie (novant'anni). Inoltre, la principale finalità della costituzione dei due diritti di superficie è sociale, ossia consentire a più famiglie di realizzare la propria casa di abitazione a Madonna di Campiglio, considerata la scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale: pertanto, tale finalità deve essere considerata quale “apprezzabile interesse” ai sensi della norma sopra citata.

Poiché, ai sensi della medesima norma, il divieto in parola avrà efficacia solo obbligatoria e non reale, ossia non potrà essere opposto al terzo acquirente (anche se in malafede), in caso di sua violazione l'originario superficiario dovrà pagare alla Comunità delle Regole una penale pari alla differenza tra l'importo corrispostogli dal terzo acquirente del diritto di superficie (o della proprietà superficiaria) e l'importo a suo tempo pagato dal superficiario medesimo alla Comunità delle Regole per la costituzione del diritto; da tale penale sarà detratto l'eventuale

costo della costruzione dell'edificio (se esistente all'atto della violazione), da quantificarsi mediante una perizia di stima predisposta da un tecnico specializzato ed asseverata presso un ufficio giudiziario;

- e) ammissibilità della costituzione, a carico di ciascuna proprietà superficiaria, di una o più ipoteche a favore di terzi, restando salvo che "l'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario" (art. 954 Cod.Civ.);
- f) alla scadenza del termine di efficacia di ciascun diritto di superficie l'edificio e tutte le altre opere realizzate sopra o sotto il suolo dovranno essere demolite ed asportate e l'area dovrà essere ripristinata a verde a cura e spese del superficiario, ivi incluso l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò necessarie nonché la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari;
- g) la gara per l'individuazione dei superficari sarà suddivisa in due lotti: il lotto A per il diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II ed il lotto B per il diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II;
- h) ciascun lotto della gara sarà aggiudicato con il criterio del massimo rialzo sulla rispettiva base di gara; le due basi di gara sono così stabilite:
 - 479.460,00 € per il lotto A;
 - 504.490,00 € per il lotto B;
- i) ciascun concorrente (persona singola o gruppo di persone) potrà presentare un'unica offerta per ciascun lotto: in caso di violazione di tale prescrizione tutte le offerte saranno escluse dalla gara (anche se una presentata singolarmente ed una in gruppo con altre persone);
- j) per il medesimo lotto non potrà essere presentata più di un'offerta dai componenti dello stesso nucleo familiare anagrafico: in caso di violazione di tale prescrizione tutte le offerte saranno escluse dalla gara;
- k) allo stesso concorrente (persona singola o gruppo di persone) potrà essere aggiudicato un unico lotto; qualora l'offerta più alta per entrambi i lotti sarà presentata dal medesimo concorrente (persona singola o gruppo di persone), la Comunità delle Regole deciderà discrezionalmente quale lotto assegnargli tra i due, sulla base del criterio del maggior vantaggio economico generale per la Comunità stessa (anche tenendo conto delle offerte risultate seconde nelle due graduatorie di gara). Conseguentemente, per l'aggiudicazione del secondo lotto si procederà secondo la rispettiva graduatoria di gara;
- l) per ciascun lotto l'importo di aggiudicazione dovrà essere interamente pagato alla Comunità delle Regole, con bonifico bancario, prima della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- m) per ciascun lotto tutte le spese derivanti dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie (imposte, tasse, diritti di rogito notarile, etc.) saranno a carico del superficiario, come pure gli atti tavolari e catastali necessari (tipi di frazionamento, accatastamenti, istanze, etc.);
- n) ciascun contratto di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato dagli stessi soggetti risultati aggiudicatari nella gara, fatto salvo il rispetto delle norme di diritto civile in materia di comunione dei beni tra coniugi e fatta eccezione per i casi del tutto straordinari che potranno essere valutati discrezionalmente dalla Comunità delle Regole.

Infine, si ritiene opportuno che nel bando di gara vengano evidenziati i principali obblighi a cui saranno soggetti i superficari ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015.

La costituzione dei due diritti di superficie comporterà l'uso esclusivo delle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II da parte dei superficari: pertanto, è necessario sospendere il vincolo di uso civico su tali immobili per il periodo di efficacia dei diritti (ossia novant'anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto) nonché ottenere in merito l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T., ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Peraltro, la superficie complessiva di detti immobili (attualmente coltivati a prato), pari a 1.705 m², è assai modesta rispetto all'estensione dei pascoli di proprietà della Comunità delle Regole compresi nelle Malghe Montagnoli, Boch e Fevri (situate a monte di Madonna di Campiglio), complessivamente pari a circa 765 ha lordi: conseguentemente,

la costituzione dei due diritti di superficie limiterà in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri.

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;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e alla regolarità contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli n. 22, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 22 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa, due diritti di superficie per la durata di novant’anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, immobili situati a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, la cui destinazione urbanistica prevista nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tre Ville è in parte “edificabile per residenza ordinaria” ed in parte “verde privato”, come dettagliatamente riportato in premessa;
2. di stabilire che l’individuazione dei superficiari dovrà essere effettuata mediante una gara da effettuare sulla base degli specifici indirizzi elencati in premessa da a) ad n), approvando, in tal senso, la perizia di stima asseverata (prot. 2322/2021) predisposta dal geom. Maurizio Esposito e richiamando le ulteriori considerazioni estimative riportate in premessa;
3. di precisare che nel bando della gara di individuazione dei superficiari dovranno essere evidenziati i principali obblighi a cui saranno soggetti i superficiari ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015;
4. di sospendere, ai sensi dell’art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia dei diritti di superficie sopra costituiti (ossia novant’anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto), richiamando le considerazioni esposte in premessa in merito a tale sospensione e richiedendo a tal fine l’autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T.;
5. di incaricare il Comitato Amministrativo di approvare il bando di gara per l’individuazione dei superficiari a seguito dell’autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T., di cui sopra;
6. 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;
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

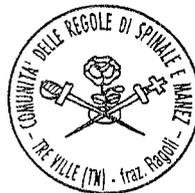


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 13.07.2024**, in quanto non 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 02.07.2024 al 12.07.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani ,