



**DELIBERAZIONE n. 25/2024
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: costituzione di quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II ed a favore dell'Hotel Vallesinella con efficacia dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032

Il giorno **30.12.2024** alle ore **20.30**, 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*
- *Bolza Daniele*
- *Paoli Franco*
- *Castellani Gioachino*
- *Cimarolli Paolo*
- *Floriani Edoardo*
- *Castellani Renzo*
- *Ballardini Stefano*
- *Simoni Cristian* Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Cazzolli Adriano*
- *Maier Mirko*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Ivan*
- *Scalfi Dario*

Risultano **assenti** i signori: Bertolini Piero, Cerana Fortunato, Aldrighetti Marcello, Troglio Marco, Simoni Fabrizio (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 quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II ed a favore dell'Hotel Vallesinella con efficacia dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032.

Il 31 dicembre 2021 è cessata l'efficacia del contratto di costituzione di servitù e concessioni in uso stipulato il 4 luglio 2014 con Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., impresa proprietaria dell'Hotel Vallesinella, concernente circa 1.200 m² complessivi di aree boscate ed erbose delle attuali p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II in prossimità dell'esercizio alberghiero. Specificamente, tali aree sono occupate dalle infrastrutture di seguito indicate a servizio dell'hotel:

- a) un acquedotto privato (due opere di presa, un serbatoio e la relativa tubazione);
- b) un mini impianto idroelettrico (opera di presa, vasca di carico, locale generatore, condotta forzata e cavidotto elettrico);
- c) una fognatura privata (tubazione e fossa a dispersione);
- d) un serbatoio per g.p.l. e la relativa tubazione.

Peraltro, tra il 2022 ed il 2023 Vallesinella sas ha modificato il tracciato della tubazione dell'acquedotto privato, ragione per la quale si è ritenuto opportuno autorizzare l'occupazione extracontrattuale delle aree in parola: specificamente, con nota del 29 novembre 2023 (prot. 3033/2023) la Comunità delle Regole ha autorizzato tale occupazione dall'1 gennaio 2022 al 30 giugno 2024 a fronte del pagamento di 3.500,00 € complessivi, importo quantificato sulla base del canone contrattuale vigente sino al 31 dicembre 2021. Detto corrispettivo è stato regolarmente pagato da detta impresa.

Infine, a seguito dell'esatta individuazione delle aree in parola, avvenuta nell'estate 2024 a seguito della sistemazione dell'acquedotto privato, con nota del 27 settembre 2024 (prot. 2516/2024) la Comunità delle Regole ha proposto a Vallesinella sas la costituzione delle servitù di seguito dettagliate al fine del mantenimento delle infrastrutture sopra dette a servizio dell'Hotel Vallesinella per il periodo dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032 (otto anni):

descrizione servitù	immobili gravati	superficie (m ²)	nuovo canone annuo unitario	nuovo canone annuo complessivo
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto (due opere di presa, serbatoio e tubazione)	p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	614	€ 3,50	€ 2.149,00
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un mini impianto idroelettrico (opera di presa, vasca di carico, locale generatore, condotta forzata e cavidotto elettrico)	p.f. 27/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	532	€ 3,50	€ 1.862,00
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di una fognatura (tubazione e fossa a dispersione)	p.f. 34/1 C.C. Ragoli II	37	€ 3,50	€ 129,50
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un serbatoio del g.pl. con relativa tubazione verso l'edificio	p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	20	€ 3,50	€ 70,00
	superficie totale	1.203	canone annuo complessivo	€ 4.210,50

Il canone annuo unitario sopra indicato (3,50 €/m²) è decisamente superiore ai canoni unitari precedentemente pagati da Vallesinella sas per le medesime finalità nonché a quelli stabiliti negli

anni scorsi per servitù analoghe costituite a favore di rifugi alpini situati in Vallesinella ed in Val Brenta (di cui alle deliberazioni assembleari n. 4/2018 e 17/2022).

I tracciati delle quattro servitù sopra descritte sono riportati nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Inoltre, nella proposta sopra citata sono state precisate le seguenti ulteriori condizioni contrattuali:

- a) a partire dall'1 gennaio 2026 (secondo anno), il canone annuo complessivo sopra indicato sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di settembre (solo qualora positiva);
- b) il contratto dovrà essere formalizzato con scrittura privata predisposta dalla Comunità delle Regole ed autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Vallesinella sas (diritti di rogito ed imposte di registro, catastale, ipotecaria, etc.);
- c) pagamento di 2.105,25 € quale corrispettivo extracontrattuale per l'occupazione delle aree in parola per il periodo dall'1 luglio al 31 dicembre 2024 (detto importo è stato quantificato sulla base dei medesimi canoni sopra indicati, proporzionati al periodo di sei mesi).

Il 9 ottobre scorso Vallesinella sas ha pagato il corrispettivo extracontrattuale sopra detto e con nota del 24 ottobre (prot. 2753/2024) ha accettato integralmente la proposta della Comunità delle Regole.

La costituzione e la modifica di diritti reali immobiliari su proprietà della Comunità delle Regole rientrano nella competenza dell'Assemblea Generale, considerando tali atti quali "direttive di massima per la manutenzione, la valorizzazione, l'incremento del patrimonio e l'utilizzazione dei proventi relativi" di cui all'art. 10, c. 5, dello Statuto.

La costituzione delle quattro servitù di cui sopra comporterà l'uso esclusivo da parte di Vallesinella sas di una porzione delle aree in parola: specificamente, mentre le infrastrutture sotterranee (tubazione dell'acquedotto, condotta forzata e cavidotto del mini impianto idroelettrico, tubazione e fossa a dispersione della fognatura e tubazione del g.p.l.) non comportano alcuna limitazione all'uso civico dei regolieri, trattandosi di aree boscate ed erbose, le infrastrutture realizzate fuori terra (opere di presa e serbatoio dell'acquedotto, opera di presa, vasca di carico e locale generatore del mini impianto idroelettrico e serbatoio del g.p.l.) impediscono l'esercizio dell'uso civico sulle aree gravate, complessivamente pari a 53,76 m² delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II (superficie suddivisa come dettagliatamente indicato nella planimetria di servitù allegata). Conseguentemente, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su tale superficie per il periodo di efficacia delle servitù, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Peraltro, poiché il periodo della sospensione è inferiore a nove anni, non risulta necessario acquisire in merito l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T., ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. sopra citata.

A quest'ultimo riguardo si evidenzia che la superficie oggetto della sospensione del vincolo di uso civico è assolutamente marginale rispetto all'estensione dei boschi e dei pascoli di proprietà della Comunità delle Regole situati tra Vallesinella, la Val Brenta e le pendici del Monte Spinale (p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II), complessivamente pari a circa 1.633 ha: conseguentemente, la presenza di tali infrastrutture fuori terra limiterà in modo pressoché impercettibile 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;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in quanto il periodo di efficacia delle servitù è previsto dall'1 gennaio 2025;
- 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;

con voti favorevoli n. 20, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 20 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa, le quattro servitù di seguito descritte a favore dell'Hotel Vallesinella (p.ed. 41 C.C. Ragoli II), di proprietà di Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., con efficacia dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032:
 - a) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto (due opere di presa, serbatoio e tubazione) a carico di 614 m² complessivi delle p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II, verso il canone annuo unitario di 2.149,00 €;
 - b) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un mini impianto idroelettrico (opera di presa, vasca di carico, locale generatore, condotta forzata e cavidotto elettrico) a carico di 532 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 35/1 C.C. Ragoli II, verso il canone annuo unitario di 1.862,00 €;
 - c) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di una fognatura (tubazione e fossa a dispersione) a carico di 37 m² delle p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, verso il canone annuo unitario di 129,50 €;
 - d) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un serbatoio del g.pl. con relativa tubazione verso l'edificio a carico di 20 m² complessivi delle p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II, verso il canone annuo unitario di 70,00 €;

precisando che i tracciati delle quattro servitù sopra descritte sono riportati nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di stabilire le seguenti ulteriori condizioni per la costituzione delle quattro servitù di cui sopra:
 - a partire dall'1 gennaio 2026 (secondo anno), il canone annuo complessivo sopra stabilito (4.210,50 €) sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di settembre (solo qualora positiva);
 - il contratto dovrà essere formalizzato con scrittura privata predisposta dalla Comunità delle Regole ed autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Vallesinella sas (diritti di rogito ed imposte di registro, catastale, ipotecaria, etc.);
3. di evidenziare che Vallesinella sas ha già accettato integralmente la costituzione delle quattro servitù di cui sopra ed ha pagato complessivamente 5.605,25 € per l'occupazione extracontrattuale delle aree in parola dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2024;
4. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico su 53,76 m² delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II (superficie relativa alle opere di presa e al serbatoio dell'acquedotto, all'opera di presa, alla vasca di carico e al locale generatore del mini impianto idroelettrico e al serbatoio del g.p.l., suddivisa come dettagliatamente indicato nella planimetria di servitù allegata) dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032, richiamando le considerazioni esposte in premessa in merito a tale sospensione ed evidenziando che non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T. in quanto il periodo della sospensione è inferiore a nove anni;

5. di incaricare il Comitato Amministrativo di approvare lo schema del contratto di costituzione delle quattro servitù 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 dichiarare, con voti favorevoli n. 20, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 20 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, in quanto il periodo di efficacia delle servitù è previsto dall'1 gennaio 2025;
8. 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.

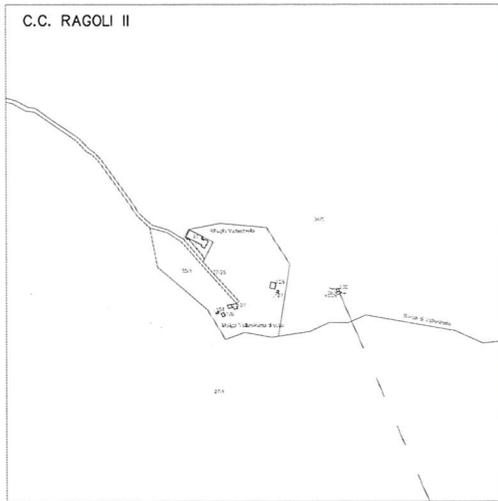
ALLEGATO

alle delib. u. 25/2024 del 30.12.2024
dell'Assemblea Generale



IL SEGRETARIO
dot. Giuseppe Stefani

PLANIMETRIA DI SERVITU'



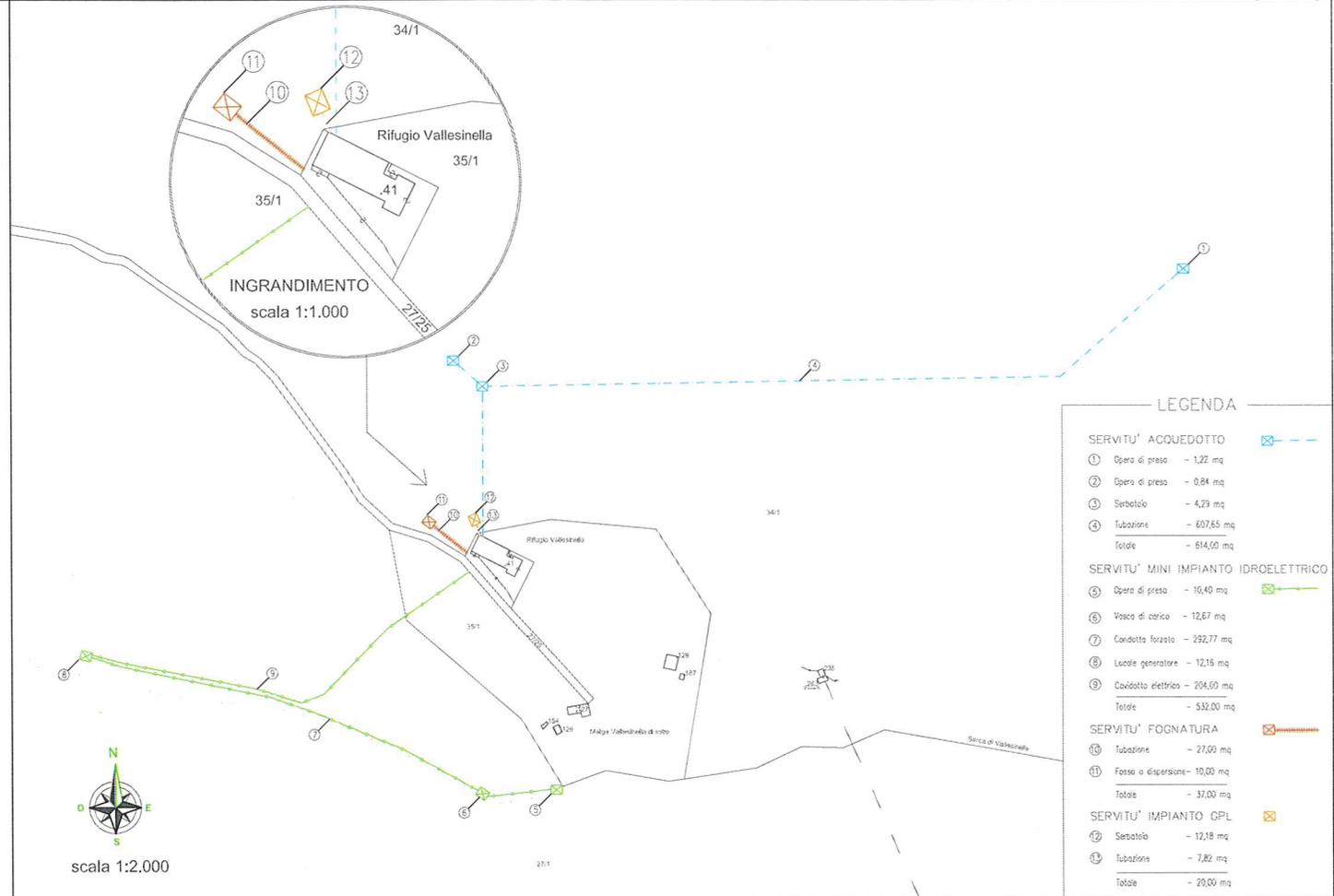
ESTRATTO MAPPA
scala 1:5.000



ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 12/12/2024

Tre Ville, 12 dicembre 2024

IL TECNICO
geom. Marco Valanti



scala 1:2.000

LEGGENDA

SERVITU' ACQUEDOTTO		
①	Opera di presa	- 1,22 mq
②	Opera di presa	- 0,84 mq
③	Serbatoio	- 4,29 mq
④	Tubazione	- 607,65 mq
Totale		- 614,00 mq
SERVITU' MINI IMPIANTO IDROELETTRICO		
⑤	Opera di presa	- 16,40 mq
⑥	Vasca di carico	- 12,67 mq
⑦	Condotto forzato	- 292,77 mq
⑧	Locale generatore	- 12,16 mq
⑨	Cavotta elettrica	- 204,00 mq
Totale		- 538,00 mq
SERVITU' FOGNATURA		
⑩	Tubazione	- 27,00 mq
⑪	Fossa a dispersione	- 10,00 mq
Totale		- 37,00 mq
SERVITU' IMPIANTO GPL		
⑫	Serbatoio	- 12,18 mq
⑬	Tubazione	- 7,82 mq
Totale		- 20,00 mq

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 30.12.2025**, 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 03.01.2025 al 13.01.2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani