



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 87/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione degli schemi dei due contratti da stipulare con Funivie Madonna di Campiglio spa nell'ambito dell'operazione immobiliare finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento, sul C.C. Ragoli II.

Il giorno **24/04/2025** alle ore **7.45** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian e Pretti Daniela (giustificati)

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 degli schemi dei due contratti da stipulare con Funivie Madonna di Campiglio spa nell'ambito dell'operazione immobiliare finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento, sul C.C. Ragoli II.

Con le deliberazioni n. 19/2024 e 3/2025 l'Assemblea Generale ha deciso di effettuare un'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento (da seggiovia biposto a cabinovia a dieci posti) con i seguenti contenuti:

- a) cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole della proprietà delle intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (complessivamente di 946 m²);
- b) costituzione di un diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa ed a carico della neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, di 1.176 m² (immobile individuato con il tipo di frazionamento n. 539/2025), inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficiaria, di durata cinquantennale a partire dalla stipula del relativo contratto, al fine della realizzazione della stazione di monte del nuovo impianto di risalita;
- c) conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole di 106.630,08 €, quantificato sulla base dei valori stimati dal geom. Innocente Paletti con un'apposita perizia (prot. 2685/2024);
- d) rimborso alla Comunità delle Regole da parte di Funivie M.d.C. spa della spesa sostenuta per l'elaborazione della perizia di stima sopra citata, pari a 1.600,00 € oltre a contributo previdenziale 5% e senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 1, c. 58, della L. 190/2014);
- e) spese di contratto (diritti di rogito, imposte di registro e di bollo, etc.) a totale carico di Funivie M.d.C. spa;
- f) demolizione, a cura e spese di Funivie M.d.C. spa, di tutte le opere attualmente esistenti sulle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (incluse quelle nel sottosuolo) non necessarie per la nuova stazione di monte dell'impianto di risalita e ripristino dell'area quale pascolo;
- g) concessione in uso a Funivie M.d.C. spa delle aree di seguito indicate, graficamente individuate nella planimetria allegata alla deliberazione n. 3/2025, al fine della realizzazione della linea aerea del nuovo impianto di risalita, precisando che tale concessione in uso avrà durata decennale a partire dalla stipula del relativo contratto;
 - 10.333 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II;
 - 144 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II;
- h) corrispettivo per la concessione in uso di cui sopra pari al canone annuo previsto nel contratto stipulato tra le parti l'11 maggio 2023 (prot. 1137/2023, attualmente pari a circa 0,209 €/m²), da pagare alle scadenze e con le modalità previste in detto contratto.

In esecuzione della deliberazione assembleare n. 3/2025 sopra citata, con nota del 5 marzo scorso (prot. 557/2025) sono stati chiesti al Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della P.A.T., ai sensi della L.P. 6/2005:

- l'apposizione del vincolo di uso civico sulle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II oggetto di cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole;
- l'autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II oggetto del diritto di superficie da costituire a favore di Funivie M.d.C. spa;
- il nulla osta alla concessione in uso a Funivie M.d.C. spa delle aree sopra indicate delle p.f. 34/1 e 8 C.C. Ragoli II.

Dopo aver richiesto alcuni chiarimenti in merito all'operazione immobiliare sopra descritta (prot. 795/2025), prontamente forniti dalla Comunità delle Regole (prot. 810/2025), detto ufficio P.A.T. nei giorni scorsi ha comunicato informalmente che quanto richiesto sarà oggetto di due diversi provvedimenti, il primo concernente l'apposizione del vincolo di uso civico sulle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II ed il secondo, da emettere a seguito della stipula della compravendita di tali immobili, relativo alla sospensione del vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II nonché al nulla osta alla concessione in uso di aree.

Conseguentemente a tale duplicazione provvedimento risulta necessario suddividere l'intera operazione immobiliare in due contratti distinti, il primo concernente la compravendita delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II ed il secondo relativo alla costituzione del diritto di superficie cinquantennale sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II: invero, fintantoché detto ufficio P.A.T. non autorizzerà la sospensione del vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II il diritto di superficie su tale immobile non potrà essere costituito.

Peraltro, pur a seguito di tale duplicazione contrattuale non risulta mutato il contenuto sostanziale dell'operazione immobiliare come deciso dall'Assemblea Generale e sopra riassunto, anche per quanto concerne l'aspetto economico: invero, se nel primo contratto (compravendita delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II) la Comunità delle Regole pagherà a Funivie M.d.C. spa un corrispettivo di 80.353,92 €, nel secondo contratto (costituzione del diritto di superficie sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II) Funivie M.d.C. pagherà alla Comunità delle Regole 186.984,00 €. Pertanto, la differenza tra i due pagamenti sarà di 106.630,08 € a favore della Comunità delle Regole, importo perfettamente corrispondente al conguaglio monetario che era stato previsto dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 3/2025.

Gli schemi dei due contratti sono allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali sub A (compravendita) e sub B (costituzione del diritto di superficie).

In considerazione del fatto che Funivie M.d.C. spa dovrà ottenere nel più breve tempo possibile tutte le varie autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione del nuovo impianto di risalita, in modo da iniziare i lavori entro i primi giorni di giugno 2025, è stata concordata con l'ufficio P.A.T. sopra indicato una tempistica particolarmente serrata per l'emissione dei due provvedimenti di sua competenza nonché per la stipula dei due contratti: specificamente, è stato programmato di stipulare il secondo dei due contratti entro il 30 aprile prossimo.

Ovviamente, la duplicazione contrattuale di cui sopra comporterà un sensibile incremento delle spese di contratto, soprattutto per l'imposta di registro e per i diritti di rogito notarile: peraltro, come stabilito dall'Assemblea Generale, tutte le spese di contratto saranno a carico di Funivie M.d.C. spa (la quale ha già accettato tale onere).

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da consentire la stipula dei contratti in oggetto già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

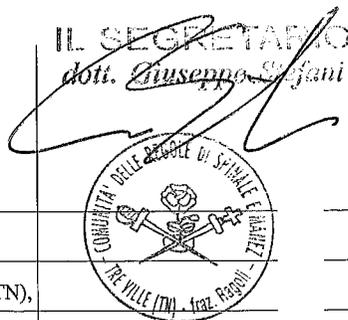
DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2025, gli schemi dei due contratti da stipulare con Funivie Madonna di Campiglio spa nell'ambito dell'operazione immobiliare finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento, sul C.C. Ragoli II, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, sub A (compravendita delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II) e sub B (costituzione del diritto di superficie sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II), precisando che tali schemi sono privi dei relativi allegati;
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere i due contratti sulla base degli schemi sopra approvati, consentendo le modifiche marginali degli stessi ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali ed evidenziando che tali contratti dovranno essere stipulati con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Funivie M.d.C. spa;
3. 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle relative registrazioni contabili;
4. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da consentire la stipula dei contratti in oggetto già nei prossimi giorni;
5. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO A

alla delib. n° 87 del 24.04.2025
del Comitato Ammin. Str. vs

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Sifani



CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 28 aprile 2025, 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, sig. 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. __/2025;

➤ **Funivie Madonna di Campiglio spa**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione

Madonna di Campiglio, Via Presanella n. 12, c.f. 00107390221,

legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di

Amministrazione, dott.ing. Sergio Collini, nato a _____ () il

_____, di seguito indicata anche solo come "Funivie".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole e Funivie, nei mesi scorsi, hanno raggiunto un accordo finalizzato a consentire a quest'ultima la realizzazione del nuovo impianto di risalita Nube d'Argento, sostituendo l'attuale seggiovia biposto con una nuova cabinovia;

b) che, specificamente, nell'ambito di detto accordo è prevista la vendita da Funivie alla Comunità delle Regole delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II, rispettivamente di 865 m² e 81 m² (costituite da due edifici in località Montagnoli, nei quali sono situati esclusivamente alcuni locali tecnici a servizio degli impianti di risalita) nonché, con un secondo contratto, la costituzione da parte della Comunità delle Regole a favore di Funivie di un diritto di superficie di durata cinquantennale sulla neo p.f. 34/5 C.C.

Ragoli II, di 1.176 m² (come individuata con il tipo di frazionamento n.

539/2025 e la cui superficie viene scorporata dalle medesime p.ed. 108 e

147 C.C. Ragoli II, di cui sopra, nonché dalla p.f. 34/1 C.C. Ragoli II);

c) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con le deliberazioni n. 19/2024 e 3/2025, ha approvato i contenuti di detto accordo;

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. __/2025, ha approvato lo schema del presente contratto.

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.

art. 1 – Compravendita immobiliare

Funivie Madonna di Campiglio spa, come sopra rappresentata, vende alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez, che come sopra rappresentata accetta, le intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II, rispettivamente di 865 m² e 81 m².

Le parti, di comune accordo, stabiliscono il corrispettivo per la compravendita di cui sopra in 80.353,92 €, valore indicato nella perizia di stima del geom. Innocente Paletti datata 14 ottobre 2024 (asseverata con giuramento presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento), documento pienamente conosciuto ed accettato dalle parti. Detto corrispettivo è stato interamente pagato dalla Comunità delle Regole il __ aprile 2025 con un bonifico bancario emesso dal conto corrente IBAN IT95 R080 7805 6240 0009 7130 159, presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella - Società Cooperativa, a favore del conto corrente IBAN IT21 X030

6935 6631 0000 0001 673, presso Intesa Sanpaolo spa (numero identificativo pagamento _____), e di ciò Funivie rilascia quietanza.	
Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, degli immobili oggetto di compravendita. Specificamente, in relazione a tali immobili la Comunità delle Regole, come sopra rappresentata, dichiara:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 renderli inidonei all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ.. 	
Inoltre, in relazione ai medesimi immobili Funivie:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 applicheranno 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. 	
Specificamente, le parti evidenziano che la servitù di non costruire edifici diversi da quelli relativi ad impianti a fune intavolata nel libro fondiario sub	
pag. 3 di 7	

g.n. 498/2/1968 a carico, tra l'altro, della p.ed. 108 C.C. Ragoli II ed a favore della Comunità delle Regole con il presente contratto si estingue per confusione, ai sensi dell'art. 1072 Cod.Civ..	
Le parti, come sopra costituite, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano quanto segue in relazione alle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II:	
a) la p.ed. 108 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 108, sub. 2, foglio 5, zona censuaria 4, categoria D/8, rendita 615,41 €, valore IMIS 42.001,73 €, indirizzo località Montagnoli, piani T-1, dati derivanti da variazione n. 2676.001.2016 del 7 giugno 2016, in atti dal 23 agosto 2016 (rideterminazione della rendita catastale ai sensi dell'art. 1, c. 22, della L. 208/2015);	
b) la p.ed. 147 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 108, foglio 5, zona censuaria 4, categoria C/2, consistenza 50 m ² , superficie 63 m ² , rendita 170,43 €, valore IMIS 28.632,24 €, indirizzo località Nube d'Argento, piani T-1, scala unica, dati derivanti da variazione n. 1074.002.1992 del 6 maggio 1992, in atti dal 21 gennaio 2013 (classamento);	
c) l'edificio presente sulla p.ed. 108 C.C. Ragoli II è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie emesse dal Comune di Ragoli (ora Comune di Tre Ville) n. 19/1977 del 29 agosto 1977, n. 20/1984 del 25 giugno 1984 e n. 46/1996 del 2 luglio 1996; successivamente, tale edificio non è stato oggetto di interventi edilizi per la cui esecuzione fossero necessari provvedimenti autorizzativi;	
pag. 4 di 7	

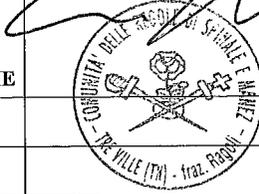
Luca Cerana

Sergio Collini

ALLEGATO B

alla delib. n° 87 del 24.04.2025
del Comitato Amm. Vo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefanini



CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE	
E DI CONCESSIONE IN USO DI AREE	
Il giorno 29 aprile 2025, 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, sig. 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. __/2025;	
➤ Funivie Madonna di Campiglio spa , con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di Campiglio, Via Presanella n. 12, c.f. 00107390221, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ing. Sergio Collini, nato a _____ () il _____, di seguito indicata anche solo come “Funivie”.	
Premesso:	
a) che la Comunità delle Regole e Funivie, nei mesi scorsi, hanno raggiunto un accordo finalizzato a consentire a quest’ultima la realizzazione del nuovo impianto di risalita Nube d’Argento, sostituendo l’attuale seggiovia biposto con una nuova cabinovia;	
b) che, specificamente, nell’ambito di detto accordo è prevista la vendita da Funivie alla Comunità delle Regole delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II, rispettivamente di 865 m² e 81 m² (costituite da due edifici in località Montagnoli, nei quali sono situati esclusivamente alcuni locali tecnici a servizio degli impianti di risalita) nonché, con un secondo contratto, la costituzione da parte della Comunità delle Regole a favore di Funivie di	
pag. 1 di 12	

un diritto di superficie di durata cinquantennale sulla neo p.f. 34/5 C.C.	
Ragoli II, di 1.176 m² (come individuata con il tipo di frazionamento n. 539/2025 e la cui superficie viene scorporata dalle medesime p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II, di cui sopra, nonché dalla p.f. 34/1 C.C. Ragoli II);	
e) che con contratto di data 28 aprile 2025 (repertorio n. _____, raccolta n. _____, del notaio dott. Raffaele Greco) la Comunità delle Regole ha acquistato da Funivie le intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II;	
d) che l’Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con le deliberazioni n. 19/2024 e 3/2025, ha approvato i contenuti di detto accordo;	
e) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. __/2025, ha approvato lo schema del presente contratto.	
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.	
art. 1 – Costituzione del diritto di superficie	
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa, che come sopra rappresentata accetta, il diritto di superficie, inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficiaria, a carico della neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, di 1.176 m² (immobile individuato con il tipo di frazionamento n. 539/2025, approvato dall’Ufficio del Catasto di Tione il 19 febbraio 2025), con efficacia per cinquant’anni dalla data odierna, ossia fino al 28 aprile 2075, al fine della realizzazione della stazione di monte del nuovo impianto di risalita Nube	
pag. 2 di 12	

II:	
➤ la servitù altius non tollendi intavolata sub g.n. 683/2/1965 a favore di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo servente è situato a circa 1,4 km di distanza (in linea d'aria);	
➤ la servitù di passo intavolata sub g.n. 264/3/1982 a favore di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo servente è situato a circa 1,1 km di distanza (in linea d'aria);	
➤ la servitù di non edificare intavolata sub g.n. 264/7/1982 a favore di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto i fondi serventi sono situati ad una distanza compresa tra 1,7 e 5,0 km di distanza (in linea d'aria);	
➤ la servitù di passo intavolata sub g.n. 3297/4/1983 a favore di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo servente è situato a circa 1,8 km di distanza (in linea d'aria);	
➤ la servitù di erogazione d'acqua intavolata sub verbale 3/2/1960 a carico di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, risalente al 1898, non è più esercitata da molti anni: peraltro, non esistendo una planimetria di servitù, tale diritto reale sarà intavolato anche a carico della neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II;	
➤ la servitù di impianto ed installazione di costruzioni di apparecchiature telefoniche intavolata sub g.n. 1520/1/1979 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile	
pag. 5 di 12	

nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di passo intavolata sub g.n. 1520/2/1979 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare costruzioni a 1,5 m dal confine intavolata sub g.n. 3297/2/1983 a carico di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo dominante è situato a circa 1,8 km di distanza (in linea d'aria);	
➤ la servitù di acquedotto intavolata sub g.n. 747/4/1984 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di linea telefonica sotterranea intavolata sub g.n. 1943/3/2005 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare fabbricati a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 1639/3/2008 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare l'apertura di luci, vedute, balconi e sporti intavolata sub g.n. 1639/4/2008 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare costruzioni a distanza inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 2011/1/2013 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa	
pag. 6 di 12	

	planimetria di servitù;
➤	la servitù di passo intavolata sub g.n. 1215/50/2020 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;
➤	la servitù di tollerare la costruzione di una passerella pedonale intavolata sub g.n. 1215/51/2020 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;
➤	la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 2560/45/2021 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;
➤	la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 1348/26/2023 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;
➤	l'annotazione della reiezione della domanda tavolare sub g.n. 2782/7/2023 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto concerne esclusivamente la p.f. 34/4 C.C. Ragoli II;
➤	l'annotazione della reiezione della domanda tavolare sub g.n. 2782/8/2023 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, in quanto concerne esclusivamente la p.f. 34/4 C.C. Ragoli II.
	Le parti, come sopra costituite, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano quanto segue in relazione alle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II, parte delle cui superfici costituisce la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II (oggetto del diritto di superficie sopra costituito):
	pag. 7 di 12

	a) la p.ed. 108 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 108, sub. 2, foglio 5, zona censuaria 4, categoria D/8, rendita 615,41 €, valore IMIS 42.001,73 €, indirizzo località Montagnoli, piani T-1, dati derivanti da variazione n. 2676.001.2016 del 7 giugno 2016, in atti dal 23 agosto 2016 (rideterminazione della rendita catastale ai sensi dell'art. 1, c. 22, della L. 208/2015);
	b) la p.ed. 147 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 108, foglio 5, zona censuaria 4, categoria C/2, consistenza 50 m ² , superficie 63 m ² , rendita 170,43 €, valore IMIS 28.632,24 €, indirizzo località Nube d'Argento, piani T-1, scala unica, dati derivanti da variazione n. 1074.002.1992 del 6 maggio 1992, in atti dal 21 gennaio 2013 (classamento);
	c) l'edificio presente sulla p.ed. 108 C.C. Ragoli II è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie emesse dal Comune di Ragoli (ora Comune di Tre Ville) n. 19/1977 del 29 agosto 1977, n. 20/1984 del 25 giugno 1984 e n. 46/1996 del 2 luglio 1996; successivamente, tale edificio non è stato oggetto di interventi edilizi per la cui esecuzione fossero necessari provvedimenti autorizzativi;
	d) l'edificio presente sulla p.ed. 147 C.C. Ragoli II è stato realizzato in conformità alla segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) n. 11/2019 del 24 aprile 2019 presentata al Comune di Tre Ville; successivamente, tale edificio non è stato oggetto di interventi edilizi per la cui esecuzione fossero necessari provvedimenti autorizzativi;
	e) lo stato di fatto esistente di detti edifici è conforme ai dati catastali e alle planimetrie agli atti dell'Ufficio del Catasto di Tione di Trento, sopra
	pag. 8 di 12

	richiamati;
f)	entrambi gli edifici sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di attestato di prestazione energetica (a.p.e.) in quanto risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/1993 (quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi) il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, ai sensi dell'art. 3, c. 3, lett. e), del D.Lgs. 192/2005. A tal riguardo le parti evidenziano che nei due edifici in parola sono situati esclusivamente alcuni locali tecnici a servizio degli impianti di risalita (sala macchine, magazzino, sala comando, sala pompaggio, etc.).
	Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville il 23 aprile 2025 ed allegato in originale sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, e dichiarano che, alla data odierna, relativamente a detto immobile non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.
	art. 2 – Uso civico
	La Comunità delle Regole evidenzia quanto segue ai sensi delle L. 1766/1927 e L.P. 6/2005:
a)	con la deliberazione n. 3/2025 l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole ha sospeso il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie sopra costituito all'art. 1, ossia cinquant'anni dalla data odierna;
	pag. 9 di 12

b)	tale sospensione è stata autorizzata dal Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della Provincia Autonoma di Trento con la determinazione dirigenziale n. ____/2025 del __ aprile 2025, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.
	art. 3 – Concessione in uso di aree
	La Comunità delle Regole, come sopra rappresentata, concede in uso a Funivie, che come sopra rappresentata accetta, le aree di seguito dettagliate ed individuate specificamente nella planimetria allegata sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, al fine della realizzazione del nuovo impianto di risalita Nube d'Argento (ufficialmente denominato "Campo Carlo Magno – Malga Montagnoli"):
	➤ 10.333 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II;
	➤ 144 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II.
	Tale concessione in uso avrà efficacia per dieci anni dalla data odierna, ossia fino al 28 aprile 2035.
	Fatta salva la possibilità di una proroga concordata per iscritto tra le parti, alla scadenza del termine sopra indicato tutte le opere realizzate sopra o sotto il suolo delle aree concesse in uso dovranno essere demolite, con asportazione di tutto il materiale risultante, e le aree medesime dovranno essere ripristinate a verde a cura e spese di Funivie, ivi inclusi l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò necessarie.
	Le parti precisano che la concessione in uso di cui sopra è un atto di natura amministrativa, ai sensi dell'art. 15, c. 2, della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", e non un diritto reale d'uso ai sensi del Codice Civile: pertanto, tale concessione in uso non è soggetta
	pag. 10 di 12

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



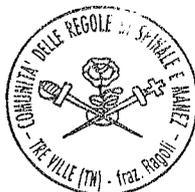
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 24/04/2025**, 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 28/04/2025 al 08/05/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani