



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 7/2025  
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

**OGGETTO:** costituzione di un diritto di superficie a carico della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II ed a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, al fine della realizzazione dell'accesso carrabile al piano interrato dell'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Palù di Madonna di Campiglio.

Il giorno **24.04.2025** 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*
- *Cerana Fortunato*
- *Castellani Gioachino*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Troggio Marco*
- *Floriani Edoardo*
- *Ballardini Stefano*
- *Simoni Cristian*    Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Maier Mirko*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Ivan*
- *Simoni Fabrizio*

Risultano **assenti** i signori: Bertolini Piero, Bolza Daniele, Paoli Franco, Castellani Renzo, Cazzolli Adriano 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 a carico della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II ed a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, al fine della realizzazione dell'accesso carrabile al piano interrato dell'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Palù di Madonna di Campiglio.

Con contratto del 28 marzo scorso la Comunità delle Regole ha costituito a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi (con la quota di metà ciascuno) il diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, di 829 m<sup>2</sup>, area situata a lato di Via Conte Spina a Palù di Madonna di Campiglio, al fine della costruzione di un edificio residenziale destinato a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015). Tale diritto di superficie avrà efficacia per novant'anni dalla stipula contrattuale, ossia sino al 27 marzo 2115. L'individuazione dei superficiari è avvenuta tramite un'asta pubblica, effettuata in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 13/2024. Il corrispettivo complessivo pagato dai signori Codeluppi per tale diritto reale è stato di 761.000,00 €, mentre la base di gara dell'asta era stata stabilita a 472.310,00 € (bando di asta del 6 dicembre 2024, prot. 3140/2024).

Con il medesimo provvedimento sopra citato l'Assemblea Generale ha deciso di costituire anche un secondo diritto di superficie sull'attigua p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, anche questo al fine della costruzione di un edificio residenziale destinato a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) e per il periodo di novant'anni dalla stipula contrattuale. Sino ad oggi non sono pervenute offerte per tale diritto di superficie, per il quale la base di gara è stata stabilita a 511.640,00 €: peraltro, il termine per la presentazione delle offerte scadrà il 30 aprile prossimo.

All'atto della sottoscrizione del contratto sopra citato i signori Codeluppi hanno chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione a proprio favore di un diritto di superficie sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, di 76 m<sup>2</sup>, sino al 27 marzo 2115 (ossia sino al termine del diritto di superficie già costituito, nota prot. 758/2025).

La p.f. 27/47 C.C. Ragoli II è costituita da un'area coltivata a prato, attigua alle p.f. 27/48 e 27/46 C.C. Ragoli II di cui sopra, con destinazione urbanistica a "a verde privato" per il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville. Non essendo edificabile, tale immobile sarebbe utilizzato dai signori Codeluppi per realizzare l'accesso carrabile al piano interrato dell'edificio che costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II. Per la costituzione di tale nuovo diritto di superficie i richiedenti hanno offerto il corrispettivo di 30.000,00 €, ossia 394,74 €/m<sup>2</sup>: tale valore unitario risulta superiore di circa il 65% rispetto a quello previsto nell'asta di cui sopra, ossia 240,00 €/m<sup>2</sup> (importo, quest'ultimo, stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 13/2024 sulla base di una perizia di stima a firma del geom. Maurizio Esposito, prot. 2322/2021).

Su una parte della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II (circa 33 m<sup>2</sup>) è attualmente presente un'isola ecologica privata a servizio dei condomini Residenza del Conte e Residenza Lares: peraltro, tale struttura dovrà essere demolita entro il 31 maggio prossimo, a cura e spese dei due condomini, come stabilito dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 45/2025.

Considerata la morfologia del terreno e la conformazione geometrica della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, è indubbio che tale immobile costituisca il punto ideale per l'accesso al piano interrato dell'edificio che sarà costruito sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II. Invece, per le medesime considerazioni, la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II è sostanzialmente irrilevante per l'edificazione sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II.

Sulla base di tali motivazioni e accertato che la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II sarebbe pressoché inutilizzabile per l'uso civico dei regolieri, in quanto pur trattandosi di un'area verde si troverà circondata da aree edificate e pavimentate in asfalto, si ritiene opportuno accettare l'offerta dei signori Codeluppi costituendo a loro favore un diritto di superficie stabilendo il corrispettivo complessivo in 30.000,00 €, da pagare prima della stipula contrattuale, ed alle condizioni di seguito elencate (in gran parte identiche a quelle stabilite con la deliberazione n. 13/2024 in relazione al diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II):

- a) il diritto di superficie avrà efficacia sia sopra che sotto il suolo al fine della realizzazione dell'accesso al piano interrato dell'edificio che sarà costruito sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, con la precisazione che l'attuale destinazione urbanistica prevista nel P.R.G. del Comune di Tre Ville per la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II è "area a verde privato";
- b) il diritto di superficie avrà efficacia sino al 27 marzo 2115 (termine finale del diritto di superficie già costituito sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II).  
Alla scadenza di tale termine tutte le opere realizzate sopra e sotto il suolo della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II dovranno essere demolite, con asportazione di tutto il materiale risultante, e l'area dovrà essere ripristinata a verde a cura e spese dei superficiari, ivi inclusi l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò necessarie e la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari;
- c) il diritto di superficie e la relativa proprietà superficiaria non potranno essere alienati a terzi, nemmeno parzialmente, sino al 27 marzo 2040 (quindici anni a partire dalla costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II).  
Tale interdizione è pattuita 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 (poco meno di quindici anni) è ritenuto dalle parti equo in considerazione del periodo di efficacia del diritto di superficie (poco meno di novant'anni). Inoltre, ai sensi della norma sopra citata, la Comunità delle Regole considera quale "apprezzabile interesse" la finalità sociale di consentire ad una o più famiglie di realizzare la propria casa di abitazione a Madonna di Campiglio, considerata l'attuale scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale.  
In caso di violazione di detto divieto i signori Codeluppi dovranno pagare alla Comunità delle Regole una penale pari alla differenza tra il corrispettivo che sarà pagato a loro dal terzo acquirente del diritto di superficie (o della proprietà superficiaria) ed il corrispettivo di cui alla lett. a). Da tale penale sarà detratto l'eventuale costo delle opere eventualmente realizzate sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, da quantificarsi mediante una perizia di stima predisposta da un tecnico specializzato individuato dalla Comunità delle Regole, a proprie cura e spese, ed asseverata con giuramento davanti ad un pubblico ufficiale;
- d) i signori Codeluppi dovranno costituire, a proprie cura e spese, una servitù prediale di tipo "altius non tollendi" per l'altezza massima di 10 m dal livello naturale del terreno a carico della proprietà superficiaria (p.ed. >---<) ed a favore dell'attigua p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole. Invero, anche se attualmente la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II non è edificabile, non si può escludere che non lo diventi in futuro, soprattutto nel caso in cui i proprietari superficiari lo richiedessero al Comune di Tre Ville. Del resto, tale limitazione è del tutto identica a quella già imposta a carico della proprietà superficiaria che sarà realizzata sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II;
- e) tutte le spese derivanti dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie (imposte, tasse, diritti di rogito notarile, etc.) saranno a carico dei signori Codeluppi, come pure gli atti tavolari e catastali necessari (tipi di frazionamento, accatastamenti, istanze, etc.).

La costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II comporterà il suo uso esclusivo da parte dei signori Codeluppi: conseguentemente, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su tale immobile per il periodo di efficacia di tale diritto reale, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Inoltre, poiché il periodo della sospensione è superiore a nove anni, risulta necessario acquisire in merito l'autorizzazione del Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. sopra citata. Peraltro, la superficie della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, pari a 76 m<sup>2</sup>, è assolutamente marginale 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 del diritto di superficie limiterà in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II sarà utilizzato dalla Comunità delle Regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per la gestione del proprio patrimonio, ai sensi dell'art. 22, c. 6, dello Statuto ("tutte le entrate straordinarie saranno devolute al finanziamento di opere straordinarie allo scopo di mantenere e migliorare il patrimonio della Comunità").

### **L'ASSEMBLEA GENERALE**

- 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, al fine di inviare, già nei prossimi giorni, al Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della P.A.T. la richiesta di cui sopra;

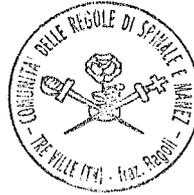
con voti favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa, un diritto di superficie a carico della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II ed a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi al fine della realizzazione dell'accesso carrabile al piano interrato dell'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Palù di Madonna di Campiglio, stabilendo il corrispettivo complessivo in 30.000,00 € ed approvando le condizioni contrattuali elencate in premessa da a) ad e);
2. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005 e sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II oggetto del diritto di superficie sino al 27 marzo 2115 e di chiedere al Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della P.A.T. l'autorizzazione a tale sospensione;
3. di incaricare il Comitato Amministrativo e 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;
4. 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. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di inviare, già nei prossimi giorni, al Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della P.A.T. la richiesta di cui sopra;
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.

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana



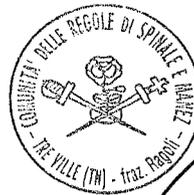
**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella

**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 24.04.2025**, 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 29.04.2025 al 09.05.2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani