



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 120/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema del contratto relativo all'autorizzazione a Cerana Relax Hotel srl all'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II e alla costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a favore di SET Distribuzione spa ed a carico di parte della p.ed. 201 C.C. Ragoli II.

Il giorno **05/06/2025** alle ore **20.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Simoni Cristian,**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: ----

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 dello schema del contratto relativo all'autorizzazione a Cerana Relax Hotel srl all'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II e alla costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a favore di SET Distribuzione spa ed a carico di parte della p.ed. 201 C.C. Ragoli II.

Con la deliberazione n. 183/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso, in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto:

- di autorizzare l'ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell'8 maggio 2008 (intavolato sub g.n. 1639/2008) a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II (area edificiale della Comunità delle Regole) ed a favore di Cerana Relax Hotel srl, al fine della realizzazione di una cabina elettrica nell'ambito della p.ed. >----< 202 C.C. Ragoli II (proprietà superficiaria di detta impresa), evidenziando che, ai sensi del contratto sopra citato, l'efficacia di tale diritto reale cesserà il 7 maggio 2078;
- di costituire una servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche, inclusa la posa di cavidotti interrati, a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di SET Distribuzione spa.

Sulla base di una perizia di stima del geom. Innocente Paletti, asseverata con giuramento (prot. 1907/2024), gli importi complessivi una tantum richiesti per l'ampliamento volumetrico del diritto di superficie e per la costituzione della servitù perpetua di cui sopra sono risultati, rispettivamente, 5.547,08 € e 8.118,00 € (ossia 13.665,08 complessivi).

L'Assemblea Generale, con la deliberazione n. 21/2024, ha ratificato la deliberazione del Comitato Amministrativo sopra citata ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto.

Pertanto, con nota del 21 novembre scorso (prot. 3000/2024) il Servizio Finanza Locale della Provincia Autonoma di Trento ha evidenziato dubbi sull'autorizzabilità dell'estinzione del vincolo di uso civico sulla p.ed. 201 C.C. Ragoli II (al fine della costituzione della servitù di cui sopra) in quanto l'area oggetto dell'estinzione sarebbe restata di proprietà della Comunità delle Regole, seppur sgravata da detto vincolo. Invero, tale situazione parrebbe in contrasto con quanto previsto all'art. 1, c. 1, della L.P. 12/1960, norma per la quale "i beni immobili appartenenti alle Regole di Spinale e Manez sono inalienabili, indivisibili e vincolati in perpetuo alla loro destinazione, salva la possibilità di modeste alienazioni e permuta, giustificate da particolari motivi di pubblico interesse".

Sulla base di tali obiezioni del Servizio Finanza Locale della P.A.T. è stato chiesto a SET Distribuzione spa di modificare la propria richiesta iniziale, riducendo la durata della servitù in parola da perpetua ad un tempo determinato. Con nota del 26 novembre 2024 (prot. 3052/2024) SET Distribuzione spa ha ritenuto opportuno ridurre la durata della servitù a settanta anni.

Conseguentemente, l'Assemblea Generale, con la deliberazione n. 26/2024, ha deciso di modificare la servitù di installazione di apparecchiature elettriche a carico 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di SET Distribuzione spa, di cui sopra, riducendone la durata da perpetua a settanta anni a partire dalla data di sottoscrizione del contratto.

Infine, nelle scorse settimane sono state definite con Cerana Relax Hotel srl e SET Distribuzione spa alcuni aspetti sostanziali del contratto, di seguito elencati:

- a) il corrispettivo a carico di Cerana Relax Hotel srl ed a favore della Comunità delle Regole per l'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II è stato confermato in 5.547,08 €, come stimato dal geom. Paletti nella perizia sopra citata: detto importo è stato pagato il 23 maggio scorso;
- b) il corrispettivo a carico di SET Distribuzione spa ed a favore della Comunità delle Regole per la servitù settantennale di installazione di apparecchiature elettriche a carico di parte della p.ed. 201 C.C. Ragoli II è stato definito in 1.950,00 €, sulla base di una perizia elaborata internamente da SET medesima, e sarà pagato prima della stipula del contratto;
- c) il corrispettivo extracontrattuale aggiuntivo a carico di Cerana Relax Hotel srl ed a favore della Comunità delle Regole per la servitù settantennale di installazione di apparecchiature elettriche a carico di parte della p.ed. 201 C.C. Ragoli II è stato definito in 6.168,00 €,

importo corrispondente alla differenza tra l'importo stimato dal geom. Paletti nella perizia sopra citata (ossia 8.118,00 €) e quello che sarà pagato da SET Distribuzione spa a titolo di corrispettivo contrattuale per il medesimo diritto reale (ossia 1.950,00 €). Tale corrispettivo è già stato pagato da Cerana Relax Hotel srl il 2 agosto 2024: peraltro, poiché sulla base delle indicazioni date dalla Comunità delle Regole detta impresa ha già anticipato anche la quota di corrispettivo che dovrà essere pagato da SET Distribuzione spa (ossia 1.950,00 €), detta eccedenza dovrà essere restituita a Cerana Relax Hotel srl a seguito della stipula del contratto;

- d) il fondo dominante della servitù settantennale di installazione di apparecchiature elettriche è la p.ed. 602 C.C. Giustino I (immobile di proprietà di SET Distribuzione spa costituito dalla cabina di trasformazione primaria di riferimento per il C.C. Ragoli II);
- e) le spese contrattuali saranno a carico di Cerana Relax Hotel srl e SET Distribuzione spa.

Con la deliberazione n. 26/2025 l'Assemblea Generale ha prorogato, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, la sospensione del vincolo di uso civico sull'area di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II oggetto della servitù di cui sopra dal 7 maggio 2078 alla scadenza del termine settantennale della servitù, richiedendo a tal fine l'autorizzazione del Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della P.A.T.. Detto ufficio P.A.T. ha autorizzato tale proroga con la propria determinazione n. 1718/2025 (prot. 492/2025).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto in parola, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Detto contratto dovrà essere sottoscritto con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a carico di Cerana Relax Hotel srl e SET Distribuzione spa.

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 del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

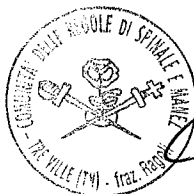
DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 21/2024 e n. 26/2024, lo schema del contratto relativo all'autorizzazione a Cerana Relax Hotel srl all'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II e alla costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a favore di SET Distribuzione spa ed a carico di parte della p.ed. 201 C.C. Ragoli II, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), richiamando gli aspetti sostanziali elencati in premessa da a) ad e);
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base dello schema sopra approvato, consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a carico di Cerana Relax Hotel srl e SET Distribuzione 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 del contratto 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

alla delib. n. 120/2025 del 05.06.2025
del Comitato Amministrativo n. 10



IL SEGRETARIO

dot. Giuseppe Stefani

CONTRATTO DI COSTITUZIONE E MODIFICA
DI DIRITTI REALI

Tra:

1) la "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ" con sede in Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, alla via Roma n. 19, codice fiscale 00324520220, disciplinata dalla Legge Provinciale di Trento 28 ottobre 1960 n. 12, nonché dallo statuto approvato dalla Giunta Provinciale di Trento, in persona del Presidente e legale rappresentante geom. CERANA Luca, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, domiciliato per la carica a Tre Ville (TN) alla Via Roma n. 19, autorizzato alla stipula del presente contratto in virtù delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. ____ del ____ e n. ____ del ____, nel seguito del pre-sente atto indicata anche come

"Comunità" o "Comunità delleRegole";

2) CERANA RELAX HOTEL S.R.L., con sede in Tre Ville (TN), frazione Madonna di Campiglio, alla Via Fevri n. 16, avente un capitale sociale di Euro 54.000 (cinquantaquattromila) interamente sottoscritto versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di Trento al n. 01249740224 anche codice fiscale e Partita Iva ed al R.E.A. n. 125207, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante CERANA Daniele, nato a ____ il ____, a questo atto legittimata in virtù dei poteri a lei derivanti dalla legge, dallo statuto sociale,

nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione di data

3) "SOCIETA' ELETTRICA TRENTINA PER LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA S.p.A. IN SIGLA SET DISTRIBUZIONE S.p.A.", con sede in Rovereto (TN) alla Via Manzoni n. 24, con capitale sociale di euro 121.973.694 (centoventunomilioninovecentosettantatremilaseicentonovantaquattro), interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 01932800228, in persona di BONFANTE Piero, nato a ____ il ____, elettivamente domiciliato presso la sede sociale, funzionario, cittadino italiano, al-la stipula del presente atto autorizzato con procura institoria ricevuta da
rep. n.
racc. n.
registrata a
il
al n.

Serie 1T, della quale si omette l'allegazione ai sensi dell'art. 36, comma 5 ter del D.L. 179/2012 convertito in legge

17 dicembre 2012 n. 22, che modifica l'art. 51 della Legge Notarile, essendo la stessa depositata presso il Registro delle Imprese di Trento con prot. n. del

Premesso:

a) che con contratto dell'8 maggio 2008 la Comunità delle Regole ha costituito un diritto di superficie a favore di Cerana Hotel ed a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II (di 504 m²), di durata fino al 7 maggio 2078, al fine della costruzione di un parcheggio di superficie ed alcuni locali seminterrati (diritto reale intavolato nel Libro Fondiario sub g.n. 1639/1/2008);

b) che la proprietà superficiaria di Cerana Hotel corrisponde alla p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II (di 504 m²);

c) che, tra l'estate e l'autunno 2024, Cerana Hotel ha chiesto alla Comunità delle Regole l'autorizzazione ad ampliare volumetricamente la p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II al fine della realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione e distribuzione, di 22 m² di superficie e circa 60 m³ di volume;

d) che tale cabina elettrica di trasformazione e distribuzione è destinata ad ospitare le apparecchiature elettriche di SET, impresa che gestisce il servizio di distribuzione dell'energia elettrica in gran parte della provincia di Trento e, in particolare, sul C.C. Ragoli II;

e) che, conseguentemente a quanto sopra, nell'autunno 2024 SET ha chiesto:

- alla Comunità delle Regole la costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 602 C.C. Giustino I (immobile di proprietà di SET costituito dalla cabina di trasformazione primaria di riferimento per il C.C. Ragoli II), di durata settantennale a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;

- a Cerana Hotel la costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a carico di 22 m² della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II ed a favore della medesima p.ed. 602 C.C. Giustino I di durata fino al 7 maggio 2078, termine finale del diritto di superficie di cui sopra alla lett. a);

b) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con le deliberazioni n. 21/2024 e 26/2024, ha autorizzato l'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II ed ha deciso di costituire la servitù settantennale di installazione di apparecchiature elettriche a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 602 C.C. Giustino I, di cui sopra;

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole

le, con la deliberazione n. [REDACTED]/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 - Autorizzazione all'ampliamento volumetrico della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II

Ad integrazione di quanto stabilito con contratto dell'8 maggio 2008, citato in premessa, la "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ", come sopra rappresentata, autorizza CERANA RELAX HOTEL S.R.L. che, come sopra rappresentata, accetta, ad ampliare volumetricamente la p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II al fine della realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione e distribuzione di 22 (ventidue) m² di superficie e circa 60 (sessanta) m³ di volume. L'area oggetto di tale ampliamento volumetrico è specificamente individuata con retino di colore verde nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.

Al volume oggetto di ampliamento si estendono tutte le condizioni ed i vincoli originariamente stabiliti dalla Comunità delle Regole e da Cerana Hotel con il contratto del 2008 sopra citato, primo fra tutti il termine finale della proprietà superficiaria stabilito al 7 maggio 2078.

Le parti, di comune accordo e sulla base della perizia di stima del geom. Innocente Paletti del 23 luglio 2024 (asseverata con giuramento presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento), stabilisco il corrispettivo relativo all'ampliamento volumetrico di cui sopra in euro 5.547,08 (cinquemilacinquecentoquarantasette virgola zero otto).

Le parti, dal notaio autenticante rese edotte circa le responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la propria responsabilità di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore e che il corrispettivo di euro 5.547,08 (cinquemilacinquecentoquarantasette virgola zero otto) è stato interamente pagato da CERANA RELAX HOTEL S.R.L. in data [REDACTED] 2025 con un bonifico bancario sul conto corrente della "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ" (IBAN IT95 R080 7805 6240 0009 7130 159), presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella - Società Cooperativa (identificativo pagamento n. [REDACTED]); di detto pagamento "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MA-

NEZ" ne rilascia quietanza.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.ed. 201 C.C. Ragoli II, sulla quale insiste la p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville il 16 aprile 2025 ed allegato in originale sub B 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.

Le parti, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive proroghe e modifiche, dal notaio autenticante ammonite in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi degli articoli 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

a) che le opere presenti sulle p.ed. 201 e >---< 202 C.C. Ragoli II sono state realizzate in perfetta conformità ai provvedimenti edilizi di seguito elencati:
- concessione edilizia in deroga n. R001/2008 rilasciata dal Comune di Ragoli il 22 maggio 2008;
- concessione edilizia in deroga n. R014/2008 rilasciata dal Comune di Ragoli il 16 ottobre 2008 (variante relativa alla concessione edilizia in deroga n. R001/2008);
- denuncia di inizio attività n. R091/2008 presentata al Comune di Ragoli il 19 dicembre 2008 (variante in corso d'opera relativa alle concessioni edilizie in deroga n. R001/2008 e n. R014/2008);
- denuncia di inizio attività n. R003/2009 presentata al Comune di Ragoli il 15 gennaio 2009 (variante in corso d'opera relativa alle concessioni edilizie in deroga n. R001/2008 e n. R014/2008);
- concessione edilizia in deroga n. R009/2010 rilasciata dal Comune di Ragoli il 3 gennaio 2011;
- denuncia di inizio attività n. R040/2011 presentata al Comune di Ragoli il 13 ottobre 2011 (variante in corso d'opera relativa alla concessione edilizia in deroga n. R009/2010);
- permesso di costruire n. 022/2024 rilasciato dal Comune di Tre Ville il 16 ottobre 2024;
- segnalazione certificata di inizio attività n. 051/2024 presentata al Comune di Tre Ville il 18 dicembre 2024 (variante relativa al permesso di costruire n. R022/2024);

- che in relazione alle D.I.A. ed alla S.C.I.A. sopra citate non sono stati emessi provvedimenti di sospensione dei lavori ovvero di diffida a non iniziarli;

a) che la p.ed. 201 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo:

** in CC 302, particella edificiale 201, Sub. 1, Foglio 6, Zona Cens. 4, Via Feveri n. 16, Piano S1, Categ. F/50;
le parti con riferimento all'art. 19 della Legge 30 luglio 2010 n. 122, in conformità alla Circolare del C.N.N. del 28 giugno 2010 ed alla Circolare dell'Agenzia del Territorio del 10 agosto 2010 n. 3, precisano che il bene in oggetto, quale categoria fittizia, ovvero quale categoria "F", in conformità alla Circolare Agenzia del Territorio n. 9T del 26 novembre 2001, è escluso dall'applicazione della suddetta legge.

b) che la p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo:

** in CC 302, particella edificiale 202, Sub. 2, Foglio 9, Zona Cens. 4, Via Feveri n. 16, Piano T, Categ. D/1, Rendita Euro 188,79;

precisandosi ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, che:

A) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'immobile in oggetto raffigurato nella planimetria depositata in Catasto in data 25 novembre 2024 con prot. n. 17287.001.2024, che le parti riconoscono essere conforme;

B) l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari ovvero del Libro Fondiario.

Relativamente alla p.ed. 201, le parti, con riferimento all'art. 19 della Legge 30 luglio 2010 n. 122, in conformità alla Circolare del C.N.N. del 28 giugno 2010, alla Circolare dell'Agenzia del Territorio del 10 agosto 2010 n. 3 ed alle prime Linee Guida del Consiglio Notarile di Trento di data 11 Agosto 2010, precisano che l'immobile in oggetto, quale in conformità alla Circolare Agenzia del Territorio n. 9T del 26 novembre 2001, sono esclusi dall'applicazione della suddetta legge, in quanto trattasi di cessione di aree edificiali comuni.

c) che lo stato di fatto esistente delle opere presenti sulle p.ed. 201 e >---< 202 C.C. Ragoli II è conforme ai dati catastali e alle planimetrie agli atti dell'Ufficio del Catasto di Tione di Trento, sopra richiamati.

art. 2 - Costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II

La "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ", come sopra rappresentata, costituisce a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 602 C.C. Giustino I, immobile di proprietà di "SOCIETA' ELETTRICA TRENTINA PER LA

DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA S.p.A. IN SIGLA SET DI-

STRIBUZIONE S.P.A." che, come sopra rappresentata, accetta, una servitù di installazione di apparecchiature elettriche per il periodo dalla data odierna al ____ 2095 (ossia settanta anni dalla data odierna), specificando che l'area gravata da tale servitù è individuata con retino di colore verde nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.

Fatta salva la possibilità di una proroga concordata dalle parti in forma scritta, alla scadenza del termine sopra indicato tale servitù si estinguerà e l'area gravata ritornerà nel pieno possesso della Comunità delle Regole.

La p.ed. 201 C.C. Ragoli II è così censita nel catasto fabbricati nel seguente modo:

** in CC 302, particella edificiale 201, Sub. 1, Foglio 6, Zona Cens. 4, Via Feveri n. 16, Piano S1, Categ. F/50;

le parti con riferimento all'art. 19 della Legge 30 luglio 2010 n. 122, in conformità alla Circolare del C.N.N. del 28 giugno 2010 ed alla Circolare dell'Agenzia del Territorio del 10 agosto 2010 n. 3, precisano che il bene in oggetto,

quale categoria fittizia, ovvero quale categoria "F", in conformità alla Circolare Agenzia del Territorio n. 9T del 26 novembre 2001, è escluso dall'applicazione della suddetta legge.

Le parti, di comune accordo ed in considerazione del fatto che la p.ed. 201 C.C. Ragoli II è già gravata dal diritto di superficie citato all'art. 1 e che tale diritto reale cesserà il 7 maggio 2078, stabiliscono il corrispettivo relativo alla servitù sopra costituita in euro 1.950 (millenovecentocinquanta).

Le parti, dal notaio autenticante rese edotte circa le responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la propria responsabilità di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore e che il corrispettivo di euro 1.950 (millenovecentocinquanta) è stato interamente pagato da SET in data ____ 2025 con un bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole (IBAN IT95 R080 7805 6240 0009 7130 159), presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella - Società Cooperativa (identificativo pagamento n. ____); di detto pagamento "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ" ne rilascia quietanza.

Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i con-

nessi gravami ed utilità, della servitù sopra costituita. Specificamente, in relazione a tale diritto reale SET dichiara:

- 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 renderla inidonea all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..

Inoltre, in relazione al medesimo diritto reale la Comunità delle Regole:

- 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.

art. 3 - Costituzione di una servitù di installazione di apparecchiature elettriche a carico della p.ed. >---< 202 C.C.

Ragoli II

CERANA RELAX HOTEL S.R.L., come sopra rappresentata, costituisce a carico di 22 m² della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 602 C.C. Giustino I, immobile di proprietà di SET che, come sopra rappresentata, accetta, una servitù di installazione di apparecchiature elettriche per il periodo dalla data odierna al 7 maggio 2078, specificando che l'area gravata da tale servitù è individuata con retino di colore verde nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.

La p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo:

**** in CC 302, particella edificiale 202, Sub. 2, Foglio 9, Zona Cens. 4, Via Feveri n. 16, Piano T, Categ. D/1, Rendita Euro 188,79;**

precisandosi ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, che:

A) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'immobile in oggetto raffigurato nella planimetria depositata in Catasto in data 25 novembre 2024 con prot. n. 17287.001.2024, che le parti riconoscono essere conforme;

B) l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari ovvero del Li-

bro Fondiario.

Relativamente alla p.ed. 201, le parti, con riferimento all'art. 19 della Legge 30 luglio 2010 n. 122, in conformità alla Circolare del C.N.N. del 28 giugno 2010, alla Circolare dell'Agenzia del Territorio del 10 agosto 2010 n. 3 ed alle prime Linee Guida del Consiglio Notarile di Trento di data 11 Agosto 2010, precisano che l'immobile in oggetto, quale in conformità alla Circolare Agenzia del Territorio n. 9T del 26 novembre 2001, sono esclusi dall'applicazione della suddetta legge, in quanto trattasi di cessione di aree edificiali comuni.

Le parti, di comune accordo ed in considerazione del fatto che la proprietà superficiaria della p.ed. >---< 202 C.C. Ragoli II cesserà il 7 maggio 2078, stabiliscono il corrispettivo relativo alla servitù sopra costituita in euro 6.050 (seimilacinquanta).

Le parti, dal notaio autenticante rese edotte circa le responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la propria responsabilità di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore e che il corrispettivo di euro 6.050 (seimilacinquanta) è stato interamente pagato da SET in data [REDACTED] 2025 con un bonifico bancario sul conto corrente di Cerana Hotel (IBAN [REDACTED]), presso [REDACTED] (identificativo pagamento n. [REDACTED]);

di detto pagamento CERANA RELAX HOTEL S.R.L. ne 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, della servitù sopra costituita. Specificamente, in relazione a tale diritto reale SET dichiara:

- 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 renderla inidonea all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..

Inoltre, in relazione al medesimo diritto reale Cerana Hotel:

- 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.

art. 4 - Condizioni di esercizio delle servitù di installazione di apparecchiature elettriche di cui agli art. 2 e 3 "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ", CERANA RELAX HOTEL S.R.L. e "SOCIETA' ELETTRICA TRENTINA PER LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA S.p.A. IN SIGLA SET DISTRIBUZIONE S.p.A.", di comune accordo, stabiliscono le seguenti condizioni di esercizio per entrambe le servitù di installazione di apparecchiature elettriche sopra costituite agli art. 3 e 4:

a) Cerana Hotel mette a disposizione di SET il vano tecnico già presente sull'area oggetto delle due servitù sopra costituite;

b) nell'osservanza delle norme di sicurezza in vigore, SET adibirà l'area gravata dalle due servitù esclusivamente ad uso di cabina elettrica di trasformazione e distribuzione, per assicurare la fornitura di energia elettrica alle utenze della zona circostante;

c) l'accesso alla cabina elettrica, che per ragioni contingenti di manutenzione e di esercizio potrà aver luogo a qualsiasi ora del giorno e della notte, è autorizzato senza alcuna formalità al personale e per le attrezzature di SET, cui fa carico ogni e conseguente responsabilità per danni a cose o a terzi;

d) le due servitù sopra costituite includono la possibilità di accedere alla cabina elettrica direttamente da Via Vallesinella (p.f. 49 e p.f. 74 C.C. Ragoli II), strada di transito pubblico, nonché di installare, mantenere ed utilizzare i cavi elettrici MT/BT, di proprietà della SET, facenti capo alla cabina elettrica;

e) SET avrà facoltà di consentire l'accesso alla cabina elettrica a terzi incaricati della manutenzione degli impianti ivi collocati, restando in tal caso responsabile verso la Comunità delle Regole e Cerana Hotel per l'attività dei suddetti terzi;

f) le attrezzature, compreso il trasformatore, nonché i cavi elettrici afferenti alla cabina elettrica rimarranno di proprietà esclusiva di SET, la quale ne curerà la manutenzione e ne usufruirà per erogare l'energia elettrica alle utenze elettriche della zona circostante;

g) SET potrà eseguire, a proprie cura e spese, all'interno della cabina elettrica tutti i lavori e le modifiche necessarie per renderla idonea alle proprie necessità; inoltre, SET potrà aprire nei muri della cabina elettrica dei fori di diametro adeguato all'aerazione della stessa e per l'ingresso e l'uscita di conduttori o cavi elettrici;

h) SET si farà carico delle spese di manutenzione ordinaria nonché delle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cabina elettrica;

i) la cabina elettrica dovrà essere conservata in buono stato di manutenzione e, al termine della servitù sopra costituita all'art. 2, dovrà essere restituita alla Comunità delle Regole libera dalle apparecchiature elettriche;

l) SET dovrà aver cura di non arrecare danni o pregiudizi alle proprietà della Comunità delle Regole e di Cerana Hotel, al verificarsi dei quali sarà tenuta a prestare idoneo risarcimento; inoltre, SET sarà ritenuta responsabile di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare a terzi in dipendenza dell'esercizio della servitù sopra costituita e pertanto solleva e rende indenne fin da ora la Comunità delle Regole e Cerana Hotel da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse provenire da terzi, i quali fossero o si ritenessero danneggiati.

art. 5 - Uso civico

La "COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ" evidenzia quanto segue ai sensi delle L. 1766/1927 e L.P. 6/2005:

a) con la deliberazione n. 8/2008 l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole ha sospeso il vincolo di uso civico sulla p.ed. 201 C.C. Ragoli II sino al 7 maggio 2078, termine finale del diritto di superficie modificato all'art. 1 del presente contratto;

b) con la determinazione n. 180/2008 il Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento ha autorizzato detta sospensione del vincolo di uso civico, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005;

c) con la deliberazione n. 26/2024 l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole ha prorogato la medesima sospensione del vincolo di uso civico limitatamente all'area di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II oggetto della servitù di installazione di apparecchiature elettriche sopra costituita all'art. 2 dal 7 maggio 2078 fino al termine finale della medesima servitù, ossia sino al _____ 2095;

d) con la determinazione n. 1718/2025 il Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione Territoriale della Provincia Autonoma di Trento ha autorizzato la proroga della sospensione del vincolo di uso civico di cui sopra alla lett. c), ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.

art. 6 - Disposizioni finali

Le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiara-

no, garantiscono e ne prendono atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, che i dati catastali e la planimetria di cui al presente atto sono conformi allo stato di fatto secondo la vigente normativa catastale.

Tutte le spese derivanti dalla stipula del presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, saranno a carico di SET Distribuzione spa e Cerana Relax Hotel srl.

Le parti delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, per la registrazione e l'intavolazione del presente

contratto ed eleggono domicilio per la notifica del decreto tavolare presso il suo studio.

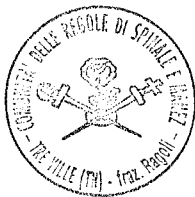
Le parti dispensano il notaio autenticante dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Le parti sono state rese edotte da me Notaio che l'eventuale plusvalenza dovrà essere inserita in dichiarazione dei redditi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



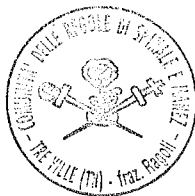
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 05/06/2025**, 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 10/06/2025 al 20/06/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani