



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 243/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema del contratto di costituzione del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, a favore del sig. Michele Arezzi Boza.

Il giorno **02/10/2025** alle ore **21.45** 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 Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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 di costituzione del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, a favore del sig. Michele Arezzi Boza.

Con la deliberazione n. 290/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 13/2024, un'asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto alle basi di gara di seguito indicate:

- 472.310,00 € per il lotto A (diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II);
- 511.640,00 € per il lotto B (diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II).

Il bando di tale asta è stato pubblicato il 6 dicembre 2024 (prot. 3140/2024) sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville. Inoltre, un paio di cartelli informativi sono stati affissi nei pressi dell'area in parola nonché sulla facciata del Centro Commerciale di Palù.

Entro le 12.00 del 31 gennaio 2025, termine finale previsto nel bando d'asta, è stata presentata un'unica offerta, solo per il lotto A: conseguentemente, quest'ultimo è stato aggiudicato agli offerenti con i quali, in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 52/2025, il 28 marzo scorso è stato stipulato il relativo contratto, con autentica notarile (prot. 1262/2025).

Invece, a causa della mancanza di offerte per il lotto B, il termine di presentazione delle stesse è stato prorogato per quattro volte, sino alle 12.00 del 22 settembre scorso (delib. n. 16/2025, 39/2025, 96/2025 e 158/2025, avvisi prot. 248/2025, 516/2025, 1143/2025 e 1820/2025).

Il 22 settembre (proprio poco prima della scadenza di detto termine), il sig. Michele Arezzi Boza ha presentato la propria offerta per il lotto B, pari a 551.100,00 €, ossia con un rialzo di 39.460,00 € rispetto alla base di gara sopra indicata (prot. 2786/2025). Essendo questa l'unica offerta pervenuta, lo stesso giorno il diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II è stato aggiudicato al sig. Arezzi Boza (prot. 2787/2025).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto di costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II con tutte le condizioni essenziali già specificate nel bando d'asta sopra citato e principalmente stabilite dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 13/2024. Detto schema (privo dei relativi allegati) è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e dovrà essere sottoscritto con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico del sig. Arezzi Boza.

Con la deliberazione assembleare sopra citata il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II è stato sospeso per il periodo di efficacia del diritto di superficie e tale sospensione è stata autorizzata dal Servizio Finanza Locale della P.A.T. con la determinazione n. 11513/2024, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2006.

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, lo schema del contratto di costituzione del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, a favore del sig. Michele Arezzi Boza allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), prendendo atto che il sig. Arezzi Boza ha offerto il corrispettivo di 551.100,00 € (prot. 2786/2025) nell'asta bandita il 6 dicembre 2024 (prot. 3140/2024) e prorogata più volte come richiamato in premessa;
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto di costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II 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 totale carico del sig. Arezzi Boza;
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.

alla delib. n. 263/2025 del 02.10.2025
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

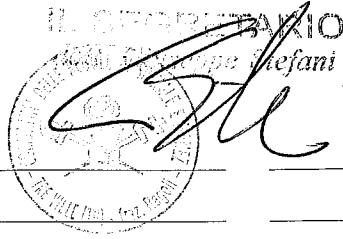
Il giorno [redacted] 2025, tra le parti di seguito indicate:

➤ **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. [redacted]/2025;

➤ **sig. Michele Arezzi Boza**, nato a [redacted] () il [redacted], c.f. [redacted],
residente a [redacted] (), Via [redacted] n. [redacted], coniugato
in regime di [redacted] ai sensi dell'art. 215 Cod.Civ., il quale interviene
nel presente atto in nome e per interesse propri.

Premesso:

- a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f.
27/46 C.C. Ragoli II, di 876 m² (situata nel Comune di Tre Ville – TN,
Frazione Palù, in località Madonna di Campiglio);
- b) che la destinazione urbanistica della p.f. 27/46 C.C. Ragoli II prevista nel
Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville è, per la
maggior parte, "area residenziale di completamento B2" con vincolo di
residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015);
- c) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la
deliberazione n. 13/2024, ha deciso di costituire un diritto di superficie
sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, per la durata di novant'anni a partire dalla
data di sottoscrizione del relativo contratto, al fine della costruzione di un
edificio destinato a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e



- 15/2015), stabilendo che l'individuazione del superficiario avrebbe
dovuto avvenire con un'asta da effettuare sulla base degli specifici
indirizzi elencati nella premessa della medesima deliberazione sopra
citata, tra i quali il criterio di aggiudicazione del corrispettivo più alto;
- d) che il bando di tale asta è stato pubblicato dalla Comunità delle Regole il
6 dicembre 2024;
- e) che, nell'ambito di tale asta, il 22 settembre 2025 il sig. Michele Arezzi
Boza ha presentato alla Comunità delle Regole la propria offerta per
l'assegnazione del diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, pari
a 551.100,00 €;
- f) che il 22 settembre 2025 la Comunità delle Regole ha aggiudicato tale
diritto di superficie al sig. Michele Arezzi Boza, sulla base di detta offerta
(essendo l'unica pervenuta);
- g) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, 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 – Costituzione del diritto di superficie

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata,
costituisce a favore del Michele Arezzi Boza, che accetta, il diritto di
superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, di 876 m² (situata nel Comune di
Tre Ville – TN, Frazione Palù, in località Madonna di Campiglio), alle
condizioni essenziali di seguito dettate.

A) Il diritto di superficie avrà efficacia sia sopra che sotto il suolo, restando

	fermo il rispetto delle destinazioni urbanistiche, degli indici edilizi e delle	
	distanze dai confini e dagli edifici previsti nel P.R.G. del Comune di Tre	
	Ville e nelle ulteriori norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.	
	B) Nell'ambito del diritto di superficie potrà essere realizzato un singolo	
	edificio di altezza non superiore a 10 m dal livello naturale del terreno,	
	limite massimo attualmente previsto nel P.R.G. del Comune di Tre Ville.	
	Al fine di tale limitazione, entro sei mesi dalla data odierna il sig. Michele	
	Arezzi Boza dovrà costituire, a proprie cura e spese, una servitù prediale	
	di tipo "altius non tollendi" 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.	
	C) Il diritto di superficie avrà efficacia per novant'anni a partire dalla data	
	odierna, ossia sino al [REDACTED] 2115, restando ferma la possibilità di una	
	proroga da parte della Comunità delle Regole prima della scadenza.	
	Alla scadenza di tale termine l'edificio e tutte le altre opere realizzate	
	sopra o sotto il suolo della p.f. 27/46 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 del superficiario, ivi inclusi	
	l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò	
	necessarie e la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.	
	D) Il diritto di superficie e la relativa proprietà superficiaria non potranno	
	essere alienati a terzi, nemmeno parzialmente, per quindici anni a partire	
	dalla data odierna, ossia sino al [REDACTED] 2040.	
	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	
	pag. 3 di 8	

	parti, e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e	
	se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti". In tal	
	senso, il periodo di validità del divieto (quindici anni) è ritenuto dalle parti	
	equo in considerazione del periodo di efficacia del diritto di superficie	
	(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 il signor Michele Arezzi Boza dovrà	
	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 all'art.	
	2 del presente contratto. Da tale penale sarà detratto l'eventuale costo	
	della costruzione dell'edificio (se sarà esistente all'atto della violazione	
	del divieto), 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.	
	Le parti evidenziando che, attualmente, la p.f. 27/46 C.C. Ragoli II è coltivata	
	a prato e che sulla stessa non è presente alcuna costruzione.	
	art. 2 – Corrispettivo	
	Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui all'art. 1 del	
	presente contratto, a carico del signor Michele Arezzi Boza ed a favore della	
	Comunità delle Regole, è stabilito dalle parti in 551.100,00 €	
	pag. 4 di 8	

	(cinquecentocinquantunomilacento virgola zerozero euro), in conformità	
	all'offerta presentata nell'asta di cui in premessa.	
	Detto corrispettivo è stato interamente pagato dal sig. Michele Arezzi Boza in	
	data [REDACTED] 2025 con un assegno circolare non trasferibile, dettagliato	
	all'art. 4 del presente contratto, e di ciò la Comunità delle Regole rilascia	
	quietanza.	
	Le parti evidenziano che tale corrispettivo include anche il valore della servitù	
	"altius non tollendi" che dovrà essere costituita dal signor Michele Arezzi	
	Boza, entro sei mesi dalla data odierna, a carico della proprietà superficiaria	
	(p.ed. >---<) ed a favore della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della	
	Comunità delle Regole, ai sensi dell'art. 1, parag. B), del presente contratto.	
	Specificamente, il valore di tale servitù è stato determinato, di comune	
	accordo tra le parti, in 3.000,00 €, soprattutto in considerazione del fatto che,	
	attualmente, nel P.R.G. del Comune di Tre Ville l'altezza massima degli	
	edifici per l'area in questione è stabilita in 10 m dal livello naturale del	
	terreno (misura identica a quella massima prevista con la medesima servitù).	
	Conseguentemente a quanto sopra evidenziato, all'atto della costituzione della	
	servitù in parola la Comunità delle Regole non dovrà pagare alcun	
	corrispettivo al signor Michele Arezzi Boza.	
	art. 3 – 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. 13/2024 l'Assemblea Generale della Comunità	
	delle Regole ha sospeso il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/46 C.C.	
	Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie sopra	
	pag. 5 di 8	

	costituito, ossia novant'anni dalla data odierna;	
	b) tale sospensione è stata autorizzata dal Servizio Finanza Locale della	
	Provincia Autonoma di Trento con la determinazione dirigenziale n.	
	11513/2024, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.	
	art. 4 – Disposizioni generali	
	Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico	
	ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, del diritto di	
	superficie sopra costituito. Specificamente, in relazione a tale diritto reale il	
	signor Michele Arezzi Boza 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 renderlo inidoneo 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	
	pag. 6 di 8	

	tal senso.	
	Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville il 27 novembre 2024 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.	
	Infine, ai sensi dell'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006, 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:	
	➤ che il corrispettivo di cui all'art. 2 del presente contratto è stato interamente pagato dal sig. Michele Arezzi Boza con un unico assegno circolare non trasferibile di 551.100,00 € (cinquecentocinquantunomilacento virgola zerozero euro) n. [REDACTED] emesso in data [REDACTED] 2025 da [REDACTED] a favore della Comunità delle Regole;	
	➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.	
	art. 5 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
	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 del signor Michele Arezzi Boza.	
	Le parti delegano il notaio autenticante per la registrazione e l'intavolazione del presente contratto ed eleggono domicilio presso il suo studio per la notifica del decreto tavolare.	
	pag. 7 di 8	

[illegible]

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:

- a) la presente deliberazione è **esecutiva dal 02/10/2025**, in quanto è **stata dichiarata immediatamente esecutiva**;
- b) copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 07/10/2025 al 17/10/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani