



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 275/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema del contratto di 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 sino al 27 marzo 2115, al fine della realizzazione dell'accesso carrabile all'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II.

Il giorno **30/10/2025** 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian (giustificato)

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 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 sino al 27 marzo 2115, al fine della realizzazione dell'accesso carrabile all'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II.

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 m², 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).

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 anche sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, di 76 m², 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 C.C. Ragoli II, 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 all'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 €/m²: tale valore unitario risulta superiore di circa il 65% rispetto a quello previsto nell'asta di cui sopra, ossia 240,00 €/m² (importo, quest'ultimo, stabilito dall'Assemblea Generale sulla base di una perizia di stima a firma del geom. Maurizio Esposito, prot. 2322/2021).

La richiesta dei signori Codeluppi è stata accolta dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 7/2025, provvedimento con il quale sono state definite le specifiche condizioni di costituzione del nuovo diritto reale (sostanzialmente identiche a quelle del diritto di superficie già costituito sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II).

Inoltre, con il medesimo provvedimento è stato sospeso il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II sino al 27 marzo 2115, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, richiedendo al competente ufficio della Provincia Autonoma di Trento la relativa autorizzazione. Detta autorizzazione è stata data dal Servizio Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. con la determinazione n. 10923 del 6 ottobre scorso (prot. 2991/2025).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto di costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II: 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 dei signori Codeluppi.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- uditata 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 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 sino al 27 marzo 2115, al fine della realizzazione dell'accesso carrabile all'edificio che gli stessi costruiranno sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), evidenziando che il corrispettivo che i signori Codeluppi pagheranno per tale diritto reale è pari a 30.000,00 €, come stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 7/2025;
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. 27/47 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 dei signori Codeluppi;
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

allo delib. n. 275/2025 del 30.10.2025 del Comitato Amm. n. 6

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. Filippo Codeluppi**, nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted],
residente a [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;

➤ **sig. Matteo Codeluppi**, nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted],
residente a [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 con contratto del 28 marzo 2025 (rep. n. 14.917, racc. n. 11.397, del
notaio Raffaele Greco con studio in Pinzolo) la Comunità delle Regole ha
costituito a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, con la quota di
un mezzo indivisa per ciascuno, il diritto di superficie sulla p.f. 27/48
C.C. Ragoli II, di 829 m² (situata in località Madonna di Campiglio,
Frazione Palù, Comune di Tre Ville), con efficacia dalla data di stipula
sino al 27 marzo 2115;

b) che tale diritto reale è stato intavolato nel libro fondiario sub g.n.

1624/1/2025;

c) che con nota del 28 marzo 2025 i medesimi signori Filippo e Matteo
Codeluppi hanno chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione a loro
favore, con la quota di un mezzo indivisa per ciascuno, del diritto di
superficie sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, di 76 m² (attigua alla p.f. 27/48
C.C. Ragoli II di cui sopra), con efficacia dalla data di stipula del relativo
contratto sino al 27 marzo 2115, offrendo il corrispettivo di 30.000,00 €
(trentamila virgola zerozero euro);

d) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la
deliberazione n. 7/2025, ha accolto tale richiesta dei signori Filippo e
Matteo Codeluppi e 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 dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, che accettano, con
la quota di un mezzo indivisa per ciascuno, il diritto di superficie sulla p.f.
27/47 C.C. Ragoli II, di 76 m², alle condizioni essenziali di seguito
dettagliate.

A) Il diritto di superficie avrà efficacia sia sopra che sotto il suolo al fine
della realizzazione delle pertinenze esterne (area di transito e sosta
veicolare, area verde, cortile, etc.) dell'edificio che sarà costruito dai

	signori Filippo e Matteo Codeluppi sull'attigua p.f. 27/48 C.C. Ragoli II	
	(nell'ambito del diritto di superficie già costituito con il contratto del 28	
	marzo 2025, citato in premessa), con la precisazione che l'attuale	
	destinazione urbanistica prevista nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	
	del Comune di Tre Ville per la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II è "area a verde	
	privato" (per il 100% della sua superficie).	
	B) Entro dodici mesi dalla data odierna i signori Filippo e Matteo 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.	
	C) Il diritto di superficie avrà efficacia sino al 27 marzo 2115, restando ferma	
	la possibilità di una proroga da parte della Comunità delle Regole prima	
	della scadenza.	
	Alla scadenza di tale termine tutte le opere realizzate sopra o 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 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, sino al 27 marzo 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 (poco più di quattordici anni) è	
	ritenuto dalle parti equo in considerazione del periodo di efficacia del	
	diritto di superficie (poco più di ottantanove 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 (incluse le relative pertinenze esterne), considerata l'attuale	
	scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale.	
	In caso di violazione di detto divieto i signori Filippo e Matteo Codeluppi	
	dovranno pagare congiuntamente 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 il costo delle opere eventualmente realizzate sulla p.f. 27/47 C.C.	
	Ragoli II (se saranno esistenti 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.	
	art. 2 – Corrispettivo	
	Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui all'art. 1, a	
	carico dei signori Filippo e Matteo Codeluppi ed a favore della Comunità	
	delle Regole, è stabilito dalle parti in 30.000,00 € (trentamila virgola zerozero	
	euro). Detto corrispettivo è stato interamente pagato in data odierna con un	
	pag. 4 di 8	

unico assegno circolare non trasferibile, dettagliato all'art. 4, 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 dai signori Filippo e Matteo	
Codeluppi, entro dodici 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 100,00 € (cento virgola zerozero euro),	
soprattutto in considerazione del fatto che l'attuale destinazione urbanistica	
prevista nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville per	
la p.f. 27/47 C.C. Ragoli II è “area a verde privato” (per il 100% della sua	
superficie) e, pertanto, su tale immobile attualmente possono essere realizzati	
esclusivamente volumi interrati e costruzioni accessorie (come definite nel	
medesimo P.R.G.). Conseguentemente a quanto sopra evidenziato, all'atto	
della costituzione della servitù in parola la Comunità delle Regole non dovrà	
pagare alcun corrispettivo ai signori Filippo e Matteo Codeluppi.	
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. 7/2025 l'Assemblea Generale della Comunità delle	
Regole ha sospeso il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II	
per il periodo di efficacia del diritto di superficie sopra costituito, ossia	
sino al 27 marzo 2115;	
b) tale sospensione è stata autorizzata dal Servizio Libro Fondiario e Catasto	
pag. 5 di 8	

della Provincia Autonoma di Trento con la determinazione dirigenziale n.	
10923/2025, 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 i	
signori Filippo e Matteo Codeluppi dichiarano:	
➤ 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 intendono	
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	
diffformità 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.	
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti esibiscono il certificato di	
pag. 6 di 8	

destinazione urbanistica relativo alla p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, rilasciato dal
Comune di Tre Ville il 16 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.

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 è stato interamente pagato con un unico assegno circolare non trasferibile di 30.000,00 € (trentamila 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
dei signori Filippo e Matteo Codeluppi.

Le parti delegano il notaio autenticante alla registrazione e all'intavolazione
del presente contratto e lo dispensano dalla lettura di quanto allegato,
dichiarando di averne piena conoscenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

sig. Luca Cerana

sig. Filippo Codeluppi

sig. Matteo Codeluppi

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

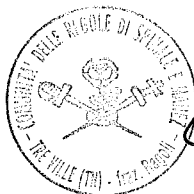


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 30/10/2025**, 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 04/11/2025 al 14/11/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Stefani", written over the printed name of the secretary.