



**DELIBERAZIONE n. 3/2021
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: ratifica della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 264/2020 "Costituzione, in via d'urgenza in sostituzione dell'Assemblea Generale, a favore del sig. Corrado Serafini di un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione e concessione in uso allo stesso di un'area di transito a servizio del Rifugio Casinei, sul C.C. Ragoli II" inclusa l'integrazione di cui alla deliberazione n. 283/2020 relativa alla sospensione del vincolo di uso civico.

Il giorno **09.02.2021** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l'Assemblea Generale, in seduta non aperta al pubblico in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19.

Sono **presenti** i signori:

- *Cerana Luca* Presidente
- *Pretti Daniela*
- *Fedrizzi Luigi*
- *Bolza Daniele*
- *Bertolini Piero*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cerana Fortunato*
- *Paoli Franco*
- *Cimarolli Paolo*
- *Floriani Edoardo*
- *Castellani Renzo*
- *Giovanella Alberto*
- *Simoni Cristian*
- *Gatti Franco*
- *Ballardini Stefano*
- *Ballardini Elio*
- *Simoni Ivan*
- *Bertolini Onorio* Vicepresidente
- *Simoni Giovanni*
- *Simoni Bruno*

Risultano **assenti** i signori: Aldrighetti Olimpia, Troglio Marco, Ballardini Mauro, Leonardi Leonardo e Leonardi Emanuela (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: ratifica della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 264/2020 “Costituzione, in via d’urgenza in sostituzione dell’Assemblea Generale, a favore del sig. Corrado Serafini di un diritto di superficie per la costruzione di un’intercapedine di aerazione e concessione in uso allo stesso di un’area di transito a servizio del Rifugio Casinei, sul C.C. Ragoli II” inclusa l’integrazione di cui alla deliberazione n. 283/2020 relativa alla sospensione del vincolo di uso civico.

Nell’autunno 2020 il sig. Corrado Serafini, regoliere e proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), ha chiesto la costituzione dei diritti di seguito descritti su aree di proprietà della Comunità delle Regole:

- un diritto di superficie per la costruzione di un’intercapedine di aerazione interrata a servizio del rifugio su circa 35 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II;
- la concessione in uso di un’area di transito esterna al rifugio di circa 160 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II.

A corredo della sua richiesta il sig. Serafini ha inviato alcune planimetrie con l’individuazione di massima delle aree in questione (prot. 2606/2020).

A seguito di tale richiesta il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 219/2020, ha incaricato il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, della stima del valore di tali diritti, specificando che il sig. Serafini avrebbe dovuto rimborsare alla Comunità delle Regole la spesa complessiva derivante dall’incarico al geom. Paletti, pari a 1.890,00 €.

Il geom. Paletti ha presentato la propria perizia di stima asseverata il 29 ottobre 2020 (prot. 2889/2020), a seguito della predisposizione degli elaborati tecnici necessari per l’esatta individuazione delle aree in questione, in particolare il tipo di frazionamento n. 584/2020 con il quale è stata individuata la neo p.f. 37/2 C.C. Ragoli II oggetto del diritto di superficie.

Infine, l’11 novembre 2020 (prot. 3030/2020) il sig. Serafini ha definito la propria richiesta con l’esatta indicazione delle superfici in parola, considerevolmente ridotte rispetto alla richiesta preliminare sopra citata, come di seguito precisato:

- la neo p.f. 37/2 oggetto del diritto di superficie per la costruzione di un’intercapedine di aerazione interrata è di 27 m²; il geom. Paletti ha stimato il valore di tale diritto come un canone annuo di 144,45 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (sbancamenti e movimenti terra) di 500,00 €;
- l’area di transito oggetto della concessione in uso è di 60 m² e riguarda solo la neo p.f. 27/1: detta area è individuata nella planimetria consegnata dal sig. Serafini con la nota sopra citata (prot. 3030/2020) ed allegata alla deliberazione n. 264/2020; il geom. Paletti ha stimato il valore di tale concessione in uso come un canone annuo di 27,60 € oltre ad un indennizzo una tantum per la modifica dei luoghi (livellamenti del terreno) di 100,00 €.

La costituzione dei diritti reali (quale è il diritto di superficie) su aree di proprietà della Comunità delle Regole rientra nelle competenze dell’Assemblea Generale: peraltro, in considerazione dell’attuale emergenza sanitaria Covid19, il Comitato Amministrativo ha ritenuto opportuno non convocare l’Assemblea Generale per deliberare in merito a tale argomento, dato l’elevato numero di persone (venticinque oltre al Segretario, pur escludendo il pubblico) che avrebbero dovuto riunirsi in un unico locale e non essendo possibile effettuare la riunione dell’organo in videoconferenza, in quanto non tutti i suoi componenti dispongono della strumentazione a ciò necessaria.

Ai sensi dell’art. 11, punto 7, dello Statuto, il Comitato Amministrativo, in casi di particolare urgenza ed importanza, può adottare altre decisioni rispetto a quelle normalmente rientranti nella propria competenza, fatta salva la ratifica da parte dell’Assemblea Generale entro il termine di novanta giorni dalla data di adozione.

Sulla base di tale previsione statutaria, con la deliberazione n. 264/2020 del 12 novembre 2020 il Comitato Amministrativo ha:

- costituito un diritto di superficie per la costruzione di un’intercapedine di aerazione interrata a servizio del Rifugio Casinei, a favore del sig. Corrado Serafini ed a carico della neo p.f. 37/2 C.C. Ragoli II, di 27 m², come individuata con il tipo di frazionamento n. 584/2020, stabilendo l’efficacia di tale diritto in venti anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;

- concesso in uso al medesimo sig. Serafini l'area di 60 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II specificamente individuata nella planimetria allegata al medesimo provvedimento, da utilizzare quale area di transito esterna al Rifugio Casinei, stabilendo l'efficacia di tale diritto in venti anni dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;
- stabilito i corrispettivi per tali diritti come indicati dal geom. Paletti nella perizia di stima sopra citata;
- sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico che grava gli immobili oggetto di tali diritti per il periodo della loro efficacia, richiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione a detta sospensione.

Ad integrazione di tale provvedimento, con la deliberazione n. 283/2020 il Comitato Amministrativo ha precisato che il diritto di superficie e la concessione in uso di cui sopra non sono suscettibili di limitare, se non marginalmente, i diritti di uso civico dei regolieri, in quanto la superficie interessata, costituita da una scarpata erbosa ai margini del bosco, è impercettibile (87 m² complessivi) rispetto all'estensione dei boschi e dei pascoli di proprietà della Comunità delle Regole (indicativamente quantificabili in circa 500 ha solo in Vallesinella).

A seguito di specifica richiesta della Comunità delle Regole, con determinazione n. 16 del 28 gennaio scorso il Servizio Autonomie Locali della P.A.T. ha autorizzato la sospensione del vincolo di uso civico sulle aree interessate dal diritto di superficie e dalla concessione in uso in parola per venti anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto.

Lo schema di tale contratto sarà approvato dal Comitato Amministrativo nelle prossime settimane: questo dovrà essere formalizzato con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (incluso un diritto reale) e tutte le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo, diritti notarili, etc.) saranno a totale carico del sig. Serafini.

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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire l'immediata conclusione del relativo iter amministrativo;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli n. 20, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 20 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

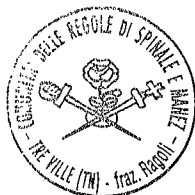
1. di ratificare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto, la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 264/2020 "Costituzione, in via d'urgenza in sostituzione dell'Assemblea Generale, a favore del sig. Corrado Serafini di un diritto di superficie per la costruzione di un'intercapedine di aerazione e concessione in uso allo stesso di un'area di transito a servizio del Rifugio Casinei, sul C.C. Ragoli II" inclusa l'integrazione di cui alla deliberazione n. 283/2020 relativa alla sospensione del vincolo di uso civico
2. 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;
3. di dichiarare, con voti favorevoli n. 20, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 20 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire l'immediata conclusione del relativo iter amministrativo;
4. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Bruno Simoni

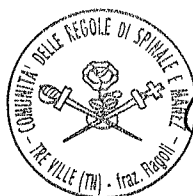
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 09.02.2021**, 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 12.02.2021 al 22.02.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani,