



ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 18 DELL'ASSEMBLEA GENERALE

OGGETTO: costituzione di diritti reali e concessione in uso di aree a favore del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II) di proprietà del sig. Corrado Serafini.

L'anno **DUEMILASEDICI** addì **VENTITRE'** del mese di **DICEMBRE** alle **20.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocata l'Assemblea Generale.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino - PRESIDENTE

Cerana Luca

Fedrizzi Luigi

Pretti Daniela

Leonardi Serafino

Bertolini Piero

Castellani Gioachino

Aldrighetti Marcello

Castellani Ezio

Bolza Daniele

Floriani Luigi

Cerana Fortunato

Ballardini Elio

Ballardini Enzo

Maier Carlo

Ballardini Mario

Scalfi Leopoldo

Giovanella Alberto

Scalfi Alida

Simoni Bruno

Simoni Serafino

Giovanella Dino

Bertolini Onorio

Sono assenti i consiglieri: Aldrighetti Olimpia e Bertelli Luigi 1962 (giustificati)

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n.6 dell'ordine del giorno.

Designati scrutatori i signori: Castellani Ezio e Cerana Fortunato

**OGGETTO:** costituzione di diritti reali e concessione in uso di aree a favore del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II) di proprietà del sig. Corrado Serafini.

Prima della trattazione del punto all'ordine del giorno si allontana dall'aula, ai sensi dell'art. 14 del D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, il Consigliere Luigi Bertelli.

Con deliberazione n. 30/1985 l'Assemblea Generale concesse in uso al sig. Alfredo Serafini, proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), un'area circostante detto edificio da utilizzare nella gestione della struttura ricettiva. Il provvedimento in questione non contiene un termine finale alla concessione in uso.

Inoltre, con deliberazione n. 25/1995 l'Assemblea Generale concesse in uso al sig. Corrado Serafini, figlio del sig. Alfredo e nuovo proprietario e gestore del Rifugio Casinei, il terreno occupato dalla teleferica a servizio del rifugio per venti anni a partire dal 1995, ossia sino al 31 dicembre 2014.

In prossimità della scadenza della concessione in uso del terreno occupato dalla teleferica il sig. Corrado Serafini ha inviato all'Amministrazione una richiesta (prot. 801/2014) di rinnovo della medesima nonché una nota di impegno (prot. 2396/2014) a definire le aree di proprietà della Comunità delle Regole da lui utilizzate nella gestione del rifugio e, pertanto, da concedere in uso da parte dell'Amministrazione in sostituzione della deliberazione n. 30/1985 sopra citata.

Successivamente, con nota pervenuta il 25 agosto 2015 (prot. 2968/2015) il sig. Serafini ha individuato le aree circostanti il rifugio e la stazione di valle della teleferica per le quali è interessato a chiedere la concessione in uso alla Comunità delle Regole.

Sulla base di tali richieste del sig. Serafini, con deliberazione n. 180/2015 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Giacomo Scalfi di Saone di elaborare la planimetria delle aree di proprietà della Comunità delle Regole utilizzate dal sig. Serafini quali pertinenze del Rifugio Casinei nonché della perizia di stima dei canoni annui di concessione in uso. In detto provvedimento è stato evidenziato che le spese derivanti da tale incarico, pari a 2.547,91 € complessivi, dovranno essere rimborsate all'Amministrazione dal sig. Serafini.

A seguito di varie revisioni degli elaborati tecnici rispetto alla prima versione (prot. 4330/2015 del 30 novembre 2015), in considerazione della corretta definizione giuridica dei diritti eventualmente da concedere al sig. Serafini nonché della revisione della mappa del C.C. Ragoli II da parte del Servizio Catasto della P.A.T., il geom. Scalfi ha trasmesso gli elaborati tecnici e la perizia di stima di cui sopra (prot. 3379/2016) nei quali sono individuati i seguenti diritti con i rispettivi canoni annui ivi indicati:

Diritto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Stima canone unitario	Stima canone complessivo
affitto di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale area di transito esterna al rifugio	195,00	€ 0,45	€ 87,75
affitto di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, quale area di transito esterna alla stazione di valle della teleferica	120,40	€ 0,45	€ 54,18
affitto di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale piazzola per l'atterraggio dell'elicottero situata nei pressi del rifugio	circa 12,00	€ 1,00	€ 1,00
affitto di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale zona recitata per il pascolo di animali, situata nei pressi del rifugio	200,00	€ 1,70	€ 340,00
affitto dell'intera p.ed. 124 C.C. Ragoli II, quale ricovero per gli animali, situato nei pressi del rifugio	25,00	€ 5,00	€ 125,00
affitto di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quali aree esterne a varia destinazione (stenditoio, orto, scalinata, etc.) a servizio del rifugio	134,65	€ 1,70	€ 228,905
affitto dell'intera p.ed. 125 C.C. Ragoli II, quale deposito a servizio del rifugio	15,00	€ 15,00	€ 225,00
affitto di parte della p.f. 37 C.C. Ragoli II, per il mantenimento delle cisterne dell'acquedotto a servizio del rifugio	22,25	€ 0,61	€ 13,57
diritto di superficie su parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio del rifugio	39,04	€ 3,39	€ 132,35
affitto di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, quale area di deposito e parcheggio esterna alla stazione di valle della teleferica	48,95	€ 1,70	€ 83,215
diritto di servitù di via funicolare su parte delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento dei piloni e dei cavi della teleferica a servizio del rifugio	4.017,85	€ 0,15	€ 602,68
diritto di servitù di acquedotto su parte della p.f. 37 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento di una tubazione dell'acquedotto a servizio del rifugio	112,00	€ 0,61	€ 68,32
<b>Totale</b>			<b>€ 1.961,97</b>

Considerata la finalità d'uso degli immobili in questione da parte del sig. Serafini, si ritiene opportuno costituire i diritti reali sopra indicati a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II (Rifugio Casinei) nonché affittare al sig. Serafini le aree ed edifici sopra individuati, stabilendo per tutti quale termine finale il 30 novembre 2022, in modo da parificare la loro scadenza con quella relativa ad altri diritti reali e personali già concessi dalla Comunità delle Regole per strutture e aree a servizio del Rifugio Casinei.

Alla stima dei canoni unitari e complessivi effettuata dal geom. Scalfi, sopra indicata, si ritiene opportuno aggiungere la quota di compartecipazione alle spese di manutenzione della strada in località Vallesinella Alta, determinata dal geom. Scalfi in 113,36 €/annui (quantificata in proporzione a quella richiesta dall'Amministrazione al gestore dei rifugi Tuckett e Sella).

Pertanto, il canone annuo complessivo che il sig. Serafini dovrà pagare alla Comunità delle Regole quale corrispettivo per la costituzione dei diritti reali e personali in questione è pari a 2.075,33 €.

In considerazione del fatto che la concessione in uso del terreno per il mantenimento della teleferica è scaduta il 31 dicembre 2014, si ritiene opportuno chiedere al sig. Serafini il pagamento del medesimo

canone per gli anni 2015 e 2016, maggiorati degli interessi legali a partire rispettivamente dall'1 gennaio 2015 e dall'1 gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2016 per entrambi.

Considerato l'uso esclusivo riconosciuto al sig. Serafini sull'area oggetto del diritto di superficie e su tutte le aree e gli edifici dati in affitto risulta necessario sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante su detti immobili, come specificamente individuate nelle planimetrie sopra citate, dalla data del presente provvedimento e sino al 30 novembre 2022, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni.

Invece, detta sospensione non risulta necessaria per le aree oggetto delle servitù di via funicolare e di acquedotto, in quanto l'esercizio di detti diritti non è suscettibile di limitare in modo significativo il diritto di uso civico dei Regolieri.

### **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";
- 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 dell'Assemblea Generale n. 30/2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016" nonché le successive variazioni delle previsioni di bilancio;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la prosecuzione dell'iter autorizzativo necessario già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

con voti favorevoli n. 23, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 23 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

1. di costituire, per le motivazioni espresse nelle premesse, a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II (Rifugio Casinei), attualmente di proprietà del sig. Corrado Serafini:
  - il diritto di superficie su 39,04 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II al fine del mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio del rifugio;
  - il diritto di servitù di via funicolare su 4.017,85 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II al fine del mantenimento dei piloni e dei cavi della teleferica a servizio del rifugio;
  - il diritto di servitù di acquedotto su 112,00 m<sup>2</sup> complessivi della p.f. 37 C.C. Ragoli II al fine del mantenimento di una tubazione dell'acquedotto a servizio del rifugio;
2. di affittare, per le motivazioni espresse nelle premesse, al medesimo sig. Corrado Serafini le aree e gli edifici di seguito elencati, tutti a servizio della p.ed. 24 C.C. Ragoli II (Rifugio Casinei):
  - 195,00 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale area di transito esterna al rifugio;
  - 120,40 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, quale area di transito esterna alla stazione di valle della teleferica;
  - circa 12 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale piazzola per l'atterraggio dell'elicottero situata nei pressi del rifugio;
  - 200,00 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quale zona recintata per il pascolo di animali, situata nei pressi del rifugio;

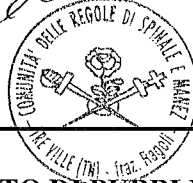
- l'intera p.ed. 124 C.C. Ragoli II di 25,00 m<sup>2</sup>, quale ricovero per gli animali, situato nei pressi del rifugio;
  - 134,65 m<sup>2</sup> della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, quali aree esterne a varia destinazione (stenditoio, orto, scalinata, etc.) a servizio del rifugio;
  - l'intera p.ed. 125 C.C. Ragoli II di 15,00 m<sup>2</sup>, quale deposito a servizio del rifugio;
  - 22,25 m<sup>2</sup> della p.f. 37 C.C. Ragoli II, per il mantenimento delle cisterne dell'acquedotto a servizio del rifugio;
  - 48,95 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, quale area di deposito e parcheggio esterna alla stazione di valle della teleferica;
3. di evidenziare che tutti i diritti reali e personali sopra costituiti sono specificamente individuati nelle planimetrie generali e di servitù elaborate tecnici predisposte dal geom. Giacomo Scalfi, con studio a Saone – Tione di Trento (prot. 3379/2016), depositate agli atti;
  4. di stabilire l'efficacia dei diritti reali e personali di cui sopra sino al 30 novembre 2022, in modo da parificare la loro scadenza con quella relativa ad altri diritti reali e personali già concessi dalla Comunità delle Regole per strutture e aree a servizio del Rifugio Casinei;
  5. di stabilire, sulla base della perizia di stima asseverata a firma del medesimo geom. Scalfi depositata agli atti sub prot. 3379/2016, in 2.075,33 € complessivi il canone annuo che il sig. Serafini dovrà pagare alla Comunità delle Regole quale corrispettivo per la costituzione dei diritti reali e personali sopra elencati, in un'unica rata annuale posticipata ad ottobre;
  6. di stabilire il medesimo canone annuo sopra indicato per gli anni 2015 e 2016 maggiorati degli interessi legali a partire rispettivamente dall'1 gennaio 2015 e dall'1 gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2016 per entrambi;
  7. di incaricare il Comitato Amministrativo, quale atto di indirizzo:
    - a) di definire con uno specifico provvedimento gli oneri esecutivi della presente deliberazione a carico del sig. Serafini;
    - b) di approvare lo schema del contratto che dovrà essere stipulato con il sig. Serafini, necessariamente nella forma della scrittura privata con autenticazione delle firme da parte di un notaio, in considerazione della costituzione di diritti reali, autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, alla sua sottoscrizione ed evidenziando che tutte le spese derivanti saranno a carico del sig. Serafini, nessuna esclusa;
  8. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sull'area sulla quale è stato costituito il diritto di superficie nonché su tutte le aree e gli edifici dati in affitto al sig. Serafini, come specificamente individuate nelle planimetrie sopra citate, dalla data del presente provvedimento e sino al 30 novembre 2022, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
  9. 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, in particolare l'Ufficio Ragioneria di accertare, sugli appositi capitoli del bilancio di previsione, quanto dovuto dal sig. Serafini per la costituzione dei diritti reali e personali di cui sopra;
  10. di dichiarare, con voti favorevoli n. 23, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 23 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire, già nei prossimi giorni, la prosecuzione dell'iter amministrativo necessario per addivenire alla sottoscrizione del relativo contratto in forma di scrittura privata autenticata;
  11. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
    - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
    - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Zeffirino Castellani

IL MEMBRO ANZIANO  
Serafino Leonardi

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

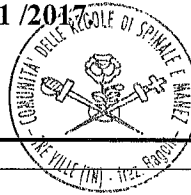


### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
- sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)

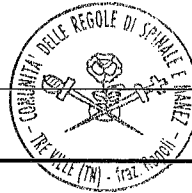
dal giorno **28/ 12 /2016** per rimanervi fino al giorno **07/ 01 /2017**



IL SEGRETARIO

### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è **stata dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **08/ 01 /2017**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO