



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 3/2018
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: costituzione di diritti reali e personali sulla p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore del Rifugio Cascate di Vallesinella

Il giorno **25/01/18** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l'Assemblea Generale.

Sono **presenti** i signori:

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

Risultano **assenti** i signori: Ballardini Elio (giustificato)

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: costituzione di diritti reali e personali sulla p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore del Rifugio Cascade di Vallesinella.

In data 6 novembre (prot. 3890/2017) l'impresa Rifugio Cascade Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, per il tramite di uno studio tecnico, ha presentato all'Amministrazione un'ipotesi progettuale di ristrutturazione ed ampliamento di detto rifugio (p.ed. 22 C.C. Ragoli II) che comporta la necessaria costituzione di alcuni diritti reali sulla p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, immobile di proprietà della Comunità delle Regole e circostante l'edificio in parola, di seguito descritti:

- servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale al fine di realizzare un ampliamento dell'edificio nonché una tensostruttura sulla terrazza esistente;
- diritto di superficie per costruire un volume fuori terra in aderenza all'edificio esistente, su un'area di circa 26 m²;
- diritto di superficie per realizzare quattro punti panoramici, su un'area di circa 14 m²;
- servitù di sporto di gronda, su un'area di circa 20 m².

Inoltre, nella medesima documentazione è richiesto anche l'affitto di circa 33 m² della medesima p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, di cui 15 m² da destinare a parcheggio e manutenzione delle biciclette dei clienti e 18 m² per il posizionamento di tavolini (area welcome).

I diritti reali e personali sopra descritti da costituire ex novo non incidono su quelli già costituiti tra le parti con contratto del 24 maggio 2005 ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 6/2005, con efficacia dall'1 maggio 2005 al 30 aprile 2035 (trent'anni).

La costituzione dei diritti reali su aree di proprietà della Comunità delle Regole rientra nelle competenze dell'Assemblea Generale: peraltro, al fine di approfondire la richiesta della proprietà del rifugio e consentire l'adozione del presente provvedimento, con deliberazione n. 285/2017 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Giacomo Scalfi, con studio a Tione di Trento, di stimare il valore dei diritti reali personali sopra detti verso il corrispettivo di 1.989,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., specificando che, indipendentemente dall'accoglimento della richiesta della controparte quest'ultima dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole detto importo, come effettuato in passato in casi analoghi.

Specificamente, sulla base di quanto effettuato in passato dalla Comunità delle Regole in casi analoghi, al fine della stima da parte del geom. Scalfi del valore economico dei diritti oggetto di richiesta si è ritenuto opportuno ipotizzare:

- la perpetuità dell'eventuale servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale;
- la durata di settanta anni degli eventuali diritti di superficie, della servitù di sporto di gronda nonché dell'affitto di aree esterne.

A seguito di segnalazione della stessa richiedente, il geom. Scalfi ha accertato che circa 3 m² dell'area sulla quale è stato richiesto il diritto di superficie per l'ampliamento dell'edificio risultano già occupati dai bagni a servizio del rifugio, realizzati nel 1987 senza autorizzazione della Comunità delle Regole. Pertanto, tale situazione, regolare dal punto di vista edilizio in quanto conforme alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ragoli (c.e. 17/1987), deve essere regolarizzata dal punto di vista civilistico.

Dopo aver presentato le proprie conclusioni tecnico – economiche preliminari alla stima, in data 16 gennaio 2018 (prot. 154/2018) il geom. Scalfi ha presentato la propria perizia di stima, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento. In detto elaborato tecnico sono evidenziati i valori di seguito indicati:

- a) per la servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale, prendendo a riferimento le volumetrie previste nel progetto presentato dalla richiedente (circa 391 m³), è stato stimato un indennizzo una tantum di 14.081,40 €;

- b) per la regolarizzazione dell'occupazione non autorizzata, dal 1987 alla data odierna, dell'area di circa 3 m² sulla quale sono presenti i bagni a servizio del rifugio è stato stimato un indennizzo una tantum di 1.428,33 €;
- c) per il diritto di superficie, per settanta anni, per costruire un volume fuori terra in aderenza all'edificio esistente, su un'area di circa 26 m² (inclusi i circa 3 m² oggetto della regolarizzazione dell'occupazione di cui sopra), è stato stimato un canone annuo di 449,82 €;
- d) per il diritto di superficie, per settanta anni, per realizzare quattro punti panoramici, su un'area di circa 14 m², è stato stimato un canone annuo di 127,26 €;
- e) per la servitù di sporto di gronda, per settanta anni, su un'area di circa 20 m², è stato stimato un canone annuo di 63,54 €;
- f) per l'affitto, per settanta anni, di un'area di circa 15 m², per il parcheggio e la manutenzione delle biciclette dei clienti, è stato stimato un canone annuo di 67,50 €;
- g) per l'affitto, per settanta anni, di un'area di circa 18 m², per il posizionamento di tavolini (area welcome), è stato stimato un canone annuo di 162,00 €.

I diritti reali e personali sopra descritti sono graficamente individuati nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, nella quale sono riportati anche i corrispondenti valori economici stimati dal geom. Scalfi nella perizia sopra citata.

Si ritiene opportuno accogliere la richiesta in parola in quanto la costituzione dei diritti reali e personali sopra descritti non incide in modo significativo sulla gestione della p.f. 34/3 quale bene di uso civico. Invero:

- a) la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale nonché la servitù di sporto di gronda, sopra descritte, di fatto limitano esclusivamente la potenzialità edificatoria delle aree di proprietà della Comunità delle Regole circostanti l'edificio; peraltro, la possibilità di realizzare nuovi volumi nelle aree in questione è, attualmente, assolutamente esclusa dal Piano del Parco Naturale Adamello Brenta;
- b) i diritti di superficie sopra descritti riguardano un'area rocciosa (per l'ampliamento dell'edificio) o sbalzi al di sopra di una scarpata rocciosa (per i quattro punti panoramici);
- c) i due affitti riguardano aree sterrate prive di piante, situate nelle vicinanze dell'edificio.

La costituzione dei diritti di superficie e degli affitti sopra descritti comporta la necessaria sospensione del vincolo di uso civico sulle relative aree, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005: in particolare, poiché si intende costituire tali diritti con una durata di settanta anni, come effettuato in passato per casi simili, l'efficacia di detta sospensione è subordinata all'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T..

Tutte le autorizzazioni, comunque denominate, necessarie per la realizzazione dei lavori di ampliamento del rifugio anche sulle aree di proprietà della Comunità delle Regole dovranno essere acquisite, a proprie cura e spese, dall'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas.

Il contratto di costituzione dei diritti sopra descritti dovrà essere stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata e tutte le spese di stipula, di registrazione e di intavolazione dei diritti reali saranno a carico dell'impresa richiedente.

L'ASSEMBLEA GENERALE

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- sentiti gli interventi di alcuni consiglieri, per il contenuto dei quali si rinvia al verbale di seduta;
- 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 del Comitato Amministrativo n. 1/2018 "Autorizzazione all'esercizio provvisorio della gestione finanziaria nelle more dell'approvazione del bilancio di previsione 2018" e richiamata a tal fine la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017" nonché le successive variazioni alle 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 l'invio alla P.A.T. – Servizio Autonomie Locali della richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico, di cui sopra, già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, 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. 24, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 24 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

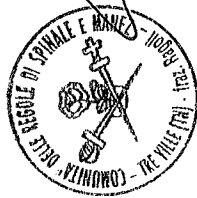
1. di regolarizzare, per le motivazioni esposte in premessa, l'occupazione non autorizzata, dal 1987 alla data odierna, dell'area di circa 3 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, attigua alla p.ed. 22 C.C. Ragoli II, costituita dal Rifugio Cascade di Vallesinella, così come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, sulla quale nel 1987 sono stati realizzati i bagni a servizio del rifugio, specificando che tale situazione risulta già regolare dal punto di vista edilizio in quanto conforme alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ragoli (n. 17/1987) e richiedendo quale corrispettivo un indennizzo una tantum di 1.428,33 €, determinato sulla base della perizia di stima del geom. Giacomo Scalfi citata in premessa (prot. 154/2018), che si approva;
2. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa, i diritti reali e personali di seguito descritti richiedendo per la loro costituzione i corrispettivi ivi indicati, determinati sulla base della perizia di stima sopra approvata:
 - a) una servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale a carico della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 22 C.C. Ragoli II (costituita dal Rifugio Cascade di Vallesinella), come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, precisando che detta servitù dovrà essere esercitata esclusivamente al fine di realizzare i volumi con le specifiche dimensioni previste negli elaborati tecnici presentati dall'impresa richiedente (prot. 3890/2017), verso l'indennizzo una tantum di 14.081,40 €;
 - b) un diritto di superficie, per settanta anni, su un'area di circa 26 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II (inclusi i circa 3 m² oggetto della regolarizzazione dell'occupazione di cui al punto 1.), come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, a favore dell'impresa Rifugio Cascade Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, al fine della costruzione di un volume fuori terra in aderenza alla p.ed. 22 C.C. Ragoli II, precisando che detto volume dovrà avere le specifiche dimensioni previste negli elaborati tecnici presentati dall'impresa richiedente (prot. 3890/2017), verso il canone annuo di 449,82 €;
 - c) un diritto di superficie, per settanta anni, su un'area di circa 14 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, a favore dell'impresa Rifugio Cascade Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, al fine di realizzare quattro punti panoramici in aderenza alla p.ed. 22 C.C. Ragoli II, verso il canone annuo di 127,26 €;
 - d) una servitù di gronda per settanta anni a carico della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 22 C.C. Ragoli II (costituita dal Rifugio Cascade di Vallesinella), come

specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, verso il canone annuo di 63,54 €;

- e) un affitto, per settanta anni, a favore dell'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas di un'area di circa 15 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, per il parcheggio e la manutenzione delle biciclette dei clienti, verso il canone annuo di 67,50 €;
- f) un affitto, per settanta anni, a favore dell'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas di un'area di circa 18 m² della p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A, per il posizionamento di tavolini, verso il canone annuo di 162,00 €;
3. di precisare che i diritti sopra costituiti decorreranno dalla stipulazione del relativo contratto;
4. di prendere atto che, a seguito della sottoscrizione del contratto di cui sopra l'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas dovrà versare alla Comunità delle Regole un indennizzo una tantum di 15.509,73 e oltre ad un canone annuo complessivo di 870,12 € per settanta anni;
5. di stabilire che tutti i canoni annui sopra indicati, a partire dal secondo anno, saranno aggiornati applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva;
6. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il diritto di uso civico sulle aree oggetto dei diritti di superficie e degli affitti sopra costituiti per settanta anni, richiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione a detta sospensione e specificando che l'efficacia del presente provvedimento rimarrà sospesa sino all'ottenimento di tale autorizzazione;
7. di evidenziare che tutte le autorizzazioni, comunque denominate, necessarie per la realizzazione dei lavori di ampliamento del rifugio anche sulle aree di proprietà della Comunità delle Regole dovranno essere acquisite, a proprie cura e spese, dall'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas;
8. di stabilire, quale atto di indirizzo, che l'estensione spaziale e temporale dei diritti reali sopra costituiti potrà essere ridotta dal Comitato Amministrativo in considerazione di precise richieste in tal senso da parte dell'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas o di eventuali prescrizioni impartite dalle autorità amministrative competenti in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica;
9. di incaricare il Comitato Amministrativo dell'approvazione dello schema di contratto da stipulare con l'impresa Rifugio Cascate Vallesinella di Alessandro Aldrighetti & C. sas, specificando che tutte le spese di stipula, di registrazione e di intavolazione dei diritti reali saranno a carico dell'impresa medesima;
10. di incaricare il Comitato Amministrativo, il Presidente e gli uffici, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto necessario per il buon esito della pratica;
11. di dichiarare, con voti favorevoli n. 24, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 24 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 l'invio alla P.A.T. – Servizio Autonomie Locali della richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico, di cui sopra, già nei prossimi giorni;
12. 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.

ALLEGATO
alla delib. 3/2018 dell'Assemblea Generale del 25.01.2018

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Bertolotti

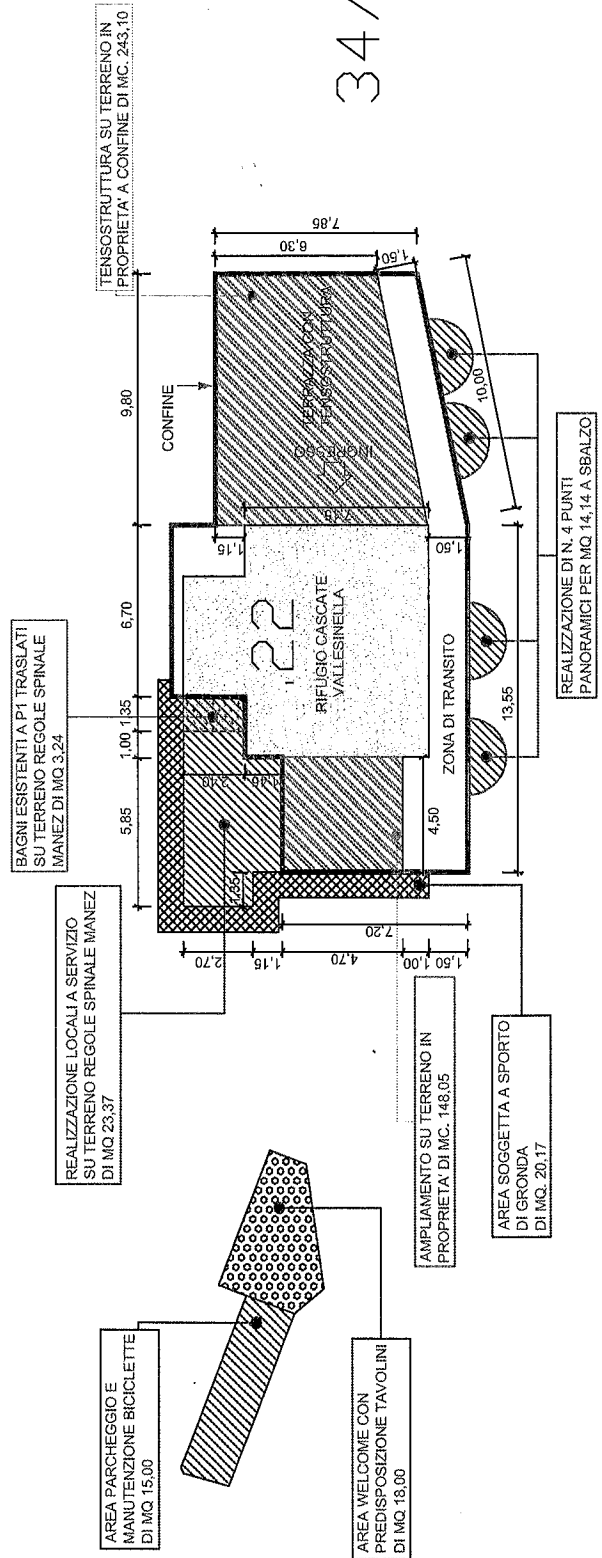


PLANIMETRIA

SCALA 1:200



descrizione		sup.	valore	indennizzo una tantum
	EDIFICI FUORI TERRA			
CONFINI DELLA PROPRIETA' PRIVATA				
	VALORE DIRITTO DI COSTRUZIONE, A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A QUELLA LIGALE	1.8215 mq 2.43,19 mq	36,49 euro/mq 36,49 euro/mq	66.948,00 euro una tantum 88.514,00 euro una tantum 14.565,99 euro una tantum
	REGOLAZIONE, OCCUPAZIONE DAL 1987			1.433,33 euro una tantum
DESCRIZIONE				
	DIRITTO DI SUPERFICIE	33,37 mq 3,21 mq	3,03 euro/mq 9,99 euro/mq	101,66 euro 32,16 euro 177,28 euro
	SERVITU' DI SPORTO DI GRONDA	14,14 mq	9,99 euro/mq	141,14 euro
	ASPETTO AREA PARCHEGGIO E MANUTENZIONE BICICLETTE	26,17 mq	3,15 euro/mq	82,54 euro
	ASPETTO AREA WELCOME	15,00 mq	4,50 euro/mq	67,50 euro
	ASPETTO AREA WELCOME	19,10 mq	9,89 euro/mq	189,10 euro
TOTALE				870,12 euro

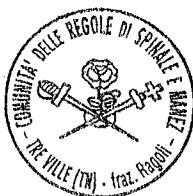


34/3

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Bruno Simoni

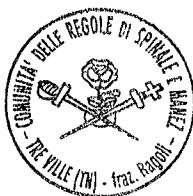


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 79 del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005:

- a) la presente deliberazione è **esecutiva dal 25/01/2018**, 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 30/01/2018 al 09/02/2018**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani