



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 20/2018  
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

**OGGETTO:** permuta di aree con il C.A.I. – Sezione di Monza e costituzione di servitù di costruzione e di veduta a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore del Rifugio Brentei (p.ed. 23 C.C. Ragoli II).

Il giorno **15/10/2018** alle ore **20.36**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinalone 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*

Risultano **assenti** i signori: Ballardini Elio, Simoni Bruno (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:** permuta di aree con il C.A.I. – Sezione di Monza e costituzione di servitù di costruzione e di veduta a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore del Rifugio Brentei (p.ed. 23 C.C. Ragoli II).

Con nota del 31 marzo 2017 (prot. 825/2017) il Club Alpino Italiano (C.A.I.) – Sezione di Monza ha chiesto alla Comunità delle Regole la disponibilità ad effettuare una permuta immobiliare nonché a costituire alcune servitù al fine della riqualificazione complessiva con ampliamento volumetrico del Rifugio “Maria e Alberto” ai Brentei (p.ed. 23 C.C. Ragoli II), di sua proprietà.

A seguito di alcuni incontri tra i rappresentanti della Comunità delle Regole e del C.A.I. Monza e dopo che questo ha ottenuto dal Parco Naturale Adamello Brenta l’autorizzazione alla deroga al Piano del Parco per realizzare l’opera, con nota del 19 marzo 2018 (prot. 789/2018) il C.A.I. Monza ha meglio definito le proprie richieste alla Comunità delle Regole, di seguito elencate:

- a) cessione dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza della nuda proprietà della p.f. 94 C.C. Ragoli II, di 63 m<sup>2</sup>, immobile sul quale negli anni scorsi è stato realizzato dal C.A.I. Monza il sistema di trattamento delle acque nere del rifugio (c.d. filtrococlea), sulla base del diritto di superficie ceduto dalla Comunità delle Regole con contratto dell’11 luglio 2003 (per il quale è previsto il termine al 31 marzo 2033).
- b) cessione dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza della proprietà di un’area di 14 m<sup>2</sup> della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II circostante la p.f. 94 (filtrococlea).  
A seguito della cessione della p.f. 94 e dell’area circostante della p.f. 31/1 il C.A.I. Monza realizzerebbe su tali immobili (quindi al di sopra del filtrococlea) il nuovo bivacco invernale a servizio del rifugio;
- c) cessione dal C.A.I. Monza alla Comunità delle Regole dell’intera p.ed. 141 C.C. Ragoli II, di 77 m<sup>2</sup>, sulla quale attualmente è situato il bivacco invernale del rifugio che sarebbe demolito a cura e spese del C.A.I. Monza;
- d) costituzione della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l’apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge (ossia 5,00 m) a favore della p.ed. 23 (Rifugio Brentei) ed a carico della p.f. 31/1 di proprietà della Comunità delle Regole, necessaria al fine dell’ampliamento del rifugio così come da progetto approvato dal P.N.A.B.;
- e) costituzione della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l’apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge (ossia 5,00 m) a favore della p.f. 94 (filtrococlea) ed a carico della p.f. 31/1, necessaria al fine della realizzazione del nuovo bivacco invernale così come da progetto approvato dal P.N.A.B..

Alla nota sopra indicata il C.A.I. Monza ha allegato gli elaborati progettuali di riqualificazione del Rifugio Brentei, inclusa una relazione illustrativa, nonché copia della comunicazione del P.N.A.B. dell’autorizzazione a realizzare l’intervento.

Al fine di valutare economicamente le richieste del C.A.I. Monza, con deliberazione n. 51/2018 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Giacomo Scalfi, con studio a Tione di Trento, della redazione di una perizia di stima dei beni e dei diritti reali oggetto della richiesta, verso il corrispettivo di 2.496,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., richiedendo il rimborso di detta spesa al C.A.I. Monza a prescindere dall’eventuale accoglimento delle richieste da parte della Comunità delle Regole.

Dopo alcuni approfondimenti giuridici ed economici necessari per l’esatta valutazione economica dei diritti reali richiesti dal C.A.I. Monza, l’8 ottobre scorso il geom. Scalfi ha presentato la propria stima (prot.3090/2018), asseverata presso l’Ufficio del Giudice di Pace Tione di Trento.

In relazione al valore della p.f. 94 il geom. Scalfi ha evidenziato che il corrispettivo per il diritto di superficie costituito nel 2003 su tale immobile per la costruzione del filtrococlea è stato stabilito dalle parti come un canone annuo (di 31,50 € e soggetto ad aggiornamento con gli indici ISTAT) ed è stato correttamente pagato sino ad ora dal C.A.I. Monza (l’ultimo canone annuo pagato copre il periodo 1 aprile 2018 – 31 marzo 2019). Peraltro, con la cessione dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza della nuda proprietà della p.f. 94, il diritto di superficie costituito

nel 2003 si estinguerebbe per consolidazione, ossia per la riunione nello stesso soggetto della qualità di superficiario e di proprietario del suolo.

Dal punto di vista economico tale situazione comporta che il valore che il C.A.I. Monza dovrebbe riconoscere alla Comunità delle Regole per la cessione della nuda proprietà della p.f. 94 sarebbe pari al valore della piena proprietà di tale immobile (al netto del valore del filtrocolea realizzato a cura e spese del C.A.I. Monza), in quanto il corrispettivo del diritto di superficie pattuito nel 2003 è stato pagato dal superficiario solo per il periodo 1 aprile 2003 – 31 marzo 2019. Pertanto, dal punto di vista economico sarebbe come se il diritto di superficie si interrompesse e venisse ceduta la piena proprietà della p.f. 94.

Sulla base degli specifici criteri di stima e dei calcoli riportati nella perizia, i valori complessivi stimati dal geom. Scalfi sono i seguenti:

- a) valore della p.f. 94, di 63 m<sup>2</sup>: 150,00 €/m<sup>2</sup>, ossia 9.450,00 € complessivi;
- b) valore dell'area di 14 m<sup>2</sup> della p.f. 31/1: 150,00 €/m<sup>2</sup>, ossia 2.100,00 € complessivi;
- c) valore della p.ed. 141, di 77 m<sup>2</sup>: 120,00 €/m<sup>2</sup>, ossia 9.240,00 € complessivi;
- d) valore della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l'apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore della p.ed. 23 ed a carico della p.f. 31/1: 8.711,35 € complessivi;
- e) valore della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l'apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore della p.f. 94 ed a carico della p.f. 31/1: 2.956,24 € complessivi.

Pertanto, il corrispettivo economico a carico del C.A.I. Monza per la cessione dei beni e diritti sopra indicati sarebbe di 13.977,59 €, importo pari alla somma dei valori di cui sopra alle lett. a), b), d) ed e) detratto il valore di cui alla lett. c).

Nei giorni scorsi la perizia di stima del geom. Scalfi è stata esaminata e sottoscritta per accettazione dal C.A.I. Monza (prot. 3017/2018).

Considerato l'alto valore storico – culturale del Rifugio Brentei, tra i più noti rifugi alpini d'Europa, la sua inscindibile relazione con il territorio della Comunità delle Regole. le finalità sociali e culturali del C.A.I. Monza nonché l'indubbia valenza paesaggistica della riqualificazione del rifugio così come progettata, si ritiene opportuno accogliere le richieste del C.A.I. Monza, richiedendo al medesimo il pagamento del corrispettivo economico complessivo sopra indicato, derivante dalla stima del geom. Scalfi.

Peraltro, si ritiene opportuno richiedere al C.A.I. Monza quale corrispettivo aggiuntivo anche la completa demolizione, a proprie cura e spese, del piccolo edificio sulla p.ed. 228 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole ed attiguo all'attuale bivacco invernale. Invero, tale manufatto, realizzato verosimilmente tra il 1950 e il 1960, utilizzato in passato quale ghiacciaia e deposito a servizio del Rifugio Brentei ed attualmente inutilizzato, è classificato nel Piano del Parco quale "manufatto incongruo" in quanto "di forte disturbo visivo nel godimento del paesaggio circostante" e, come tale, destinato alla demolizione.

Del resto, allo stato attuale non si ritiene opportuno alcun utilizzo di tale manufatto, né per gli interessi della Comunità delle Regole né per quelli di terzi (ad esempio gli stessi C.A.I. Monza e P.N.A.B.).

Conseguentemente, la demolizione di tale manufatto sarà coerente con l'importante riqualificazione del Rifugio Brentei che il C.A.I. Monza intende attuare.

La cessione della nuda proprietà della p.f. 94 e della proprietà di parte della p.f. 31/1 comporta l'estinzione del vincolo di uso civico che grava tali aree. Ai sensi dell'art. 16, c. 3, lett. c), della L.P. 6/2005 l'estinzione del vincolo è ammessa, tra l'altro, "qualora vi sia compensazione mediante apposizione del vincolo su altri beni idonei di pari valore o superficie acquisiti in permuta o con altro titolo, sempre che non si creino interclusioni o non si interrompa la continuità del demanio civico". Pertanto, nel caso in parola l'estinzione è ammissibile apponendo contestualmente il vincolo di uso civico sulla p.ed. 141, da cedere dal C.A.I. Monza alla Comunità delle Regole. Specificamente, a seguito della demolizione dell'attuale bivacco invernale sull'area dovrà essere posata terra vegetale e seminata l'erba, al fine di renderla idonea all'esercizio dell'uso civico.

Per l'estinzione in parola è necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., ai sensi dell'art. 16, c. 2, della L.P. 6/2005.

Invece, considerata la natura e l'estensione limitata delle due servitù oggetto di costituzione, si ritiene che esse non incidano in alcun modo sull'esercizio del diritto di uso civico dei regolieri in quanto, di fatto,

limitano esclusivamente la potenzialità edificatoria delle aree di proprietà della Comunità delle Regole circostanti il Rifugio Brentei. Peraltro, tale potenzialità è puramente teorica in quanto, attualmente, è assolutamente esclusa dal Piano del P.N.A.B..

La compravendita degli immobili e la costituzione delle servitù sopra descritti dovranno essere formalizzate con uno specifico contratto, il cui schema è depositato agli atti, da stipularsi per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata (trattandosi di cessione e costituzione di diritti reali), con spese connesse e derivanti a totale carico del C.A.I Monza.

### **L'ASSEMBLEA GENERALE**

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- sentiti gli interventi di alcuni Consiglieri, per il contenuto dei quali si rinvia al verbale di seduta;
- vista la L.P. 23/1990 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”;
- 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;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, e 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”;
- 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. 8/2018 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2018” nonché le successive variazioni;
- 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 inviare al Servizio Autonomie Locali della P.A.T., nel più breve tempo possibile, la richiesta di autorizzazione all’estinzione del vincolo di uso civico sulla p.f. 94 e su parte della p.f. 31/1;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

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 effettuare, per le motivazioni esposte in premessa ed al fine di consentire al Club Alpino Italiano – Sezione di Monza la riqualificazione del Rifugio “Maria e Alberto” ai Brentei (p.ed. 23 C.C. Ragoli II), la permuta di aree e la costituzione delle servitù di seguito descritte, facendo riferimento alla richiesta del C.A.I. Monza sopra citata (prot. 789/2018) e agli elaborati progettuali ad essa allegati:
  - a) cessione dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza della nuda proprietà della p.f. 94 C.C. Ragoli II, di 63 m<sup>2</sup>, verso il corrispettivo complessivo di 9.450,00 €;
  - b) cessione dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza della proprietà di un’area di 14 m<sup>2</sup> della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II circostante la p.f. 94, come individuata negli elaborati progettuali presentati dal C.A.I. Monza, verso il corrispettivo complessivo di 2.100,00 €;
  - c) cessione dal C.A.I. Monza alla Comunità delle Regole dell’intera p.ed. 141 C.C. Ragoli II, di 77 m<sup>2</sup>, sulla quale attualmente è situato il bivacco invernale del rifugio, verso il corrispettivo complessivo di 9.240,00 €, evidenziando che detto bivacco dovrà essere demolito a cura e spese del C.A.I. Monza con smaltimento dei materiali di demolizione a norma di legge, posa di terra vegetale e semina di erba;
  - d) costituzione della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l’apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore della p.ed. 23 (Rifugio Brentei) ed a carico della p.f. 31/1, di proprietà della Comunità delle Regole, verso il corrispettivo complessivo di 8.711,35 €;

- e) costituzione della servitù perpetua di tollerare costruzioni, inclusa l'apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore della p.f. 94 (filtrocolea e futuro bivacco invernale) ed a carico della p.f. 31/1, di proprietà della Comunità delle Regole, verso il corrispettivo complessivo di 2.956,24 €;
2. di evidenziare che tutti i valori sopra indicati sono stati stimati dal geom. Giacomo Scalfi nella perizia di stima citata in premessa (prot. 3090/2018), che si approva, documento conosciuto e sottoscritto per accettazione dal C.A.I. Monza (prot. 3017/2018);
  3. di stabilire, sulla base dei valori complessivi dei beni e diritti indicati al punto 1, che per la compravendita dei beni e per la costituzione delle servitù sopra indicati al punto 1 il C.A.I. Monza dovrà versare alla Comunità delle Regole un conguaglio monetario complessivo di 13.977,59 €, importo pari alla somma dei valori di cui sopra alle lett. a), b), d) ed e) detratto il valore di cui alla lett. c);
  4. di chiedere al C.A.I. Monza, per le motivazioni esposte in premessa e quale corrispettivo aggiuntivo rispetto all'importo sopra indicato al punto 3, la demolizione a proprie cura e spese dell'ex ghiacciaia – deposito esistente sulla p.ed. 228 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, con smaltimento dei materiali di demolizione a norma di legge, posa di terra vegetale e semina di erba;
  5. di evidenziare che, a seguito della compravendita immobiliare di cui sopra, la superficie di proprietà della Comunità delle Regole rimarrà invariata, in quanto la superficie ceduta al C.A.I. Monza (p.f. 94 di 63 m<sup>2</sup> e parte della p.f. 31/1 di 14 m<sup>2</sup>) sarà compensata con l'acquisto della p.ed. 141 (di 77 m<sup>2</sup>);
  6. di evidenziare che la demolizione dell'attuale bivacco invernale sulla p.ed. 141 e dell'ex ghiacciaia – deposito sulla p.ed. 228 dovranno essere effettuate dal C.A.I. Monza, a proprie cura e spese, previo ottenimento di tutti gli atti autorizzativi a ciò necessari, comunque denominati, e contestualmente all'esecuzione dei lavori di riqualificazione del Rifugio Brentei;
  7. di estinguere, ai sensi dell'art. 16, c. 3, lett. c), della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulla p.f. 94 C.C. Ragoli II e sull'area di 14 m<sup>2</sup> della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II oggetto di cessione al C.A.I. Monza, richiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione all'estinzione di detto vincolo e specificando che l'efficacia dell'estinzione rimarrà sospesa sino all'ottenimento di tale autorizzazione;
  8. di richiedere al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'apposizione del vincolo di uso civico a favore della Comunità delle Regole sull'intera p.ed. 141 C.C. Ragoli II oggetto di cessione dal C.A.I. Monza, a compensazione dell'estinzione di cui sopra al punto 7, evidenziando che tale immobile, dopo la demolizione dell'attuale bivacco invernale a cura e spese del C.A.I. Monza, sarà costituito da prato e, come tale, idoneo all'esercizio dell'uso civico;
  9. di approvare lo schema di contratto di compravendita e costituzione di servitù depositato agli atti, autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, alla sottoscrizione del contratto sulla base di detto schema (fatte salve le eventuali modifiche ritenute necessarie e che non incidano sulla sostanza dei rapporti contrattuali e previo ottenimento dell'autorizzazione all'estinzione del vincolo di uso civico da parte del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., di cui sopra) ed evidenziando che saranno a totale carico del C.A.I. Monza tutte le spese connesse e derivanti dalla stipula (tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: redazione del tipo di frazionamento necessario per l'estinzione delle p.ed. 141 e 228 e per l'ampliamento del nuovo bivacco invernale, redazione delle planimetrie di servitù, diritti di rogito, imposte di registro e di bollo, diritti tavolari e catastali, etc.);
  10. di precisare che restano salvi ed immutati i diritti costituiti con i precedenti contratti stipulati negli anni scorsi tra la Comunità delle Regole ed il C.A.I. Monza (varie servitù e concessioni di aree esterne), fatta eccezione per il diritto di superficie costituito con atto dell'11 luglio 2003 sulla p.f. 94 C.C. Ragoli II che si estinguerà per consolidazione a seguito della cessione della nuda proprietà di tale immobile dalla Comunità delle Regole al C.A.I. Monza, di cui sopra, con la conseguenza che il C.A.I. Monza non dovrà più pagare il relativo canone annuo pattuito, specificando che la Comunità nulla restituirà al C.A.I. Monza in relazione al mancato godimento del diritto di superficie per il periodo dalla data del contratto al 31 marzo 2019;

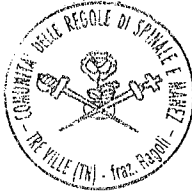
11. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica, in particolare l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento dell'entrata derivante dalle cessioni immobiliari e costituzione di servitù di cui sopra;
12. 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, 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di inviare al Servizio Autonomie Locali della P.A.T., nel più breve tempo possibile, la richiesta di autorizzazione all'estinzione del vincolo di uso civico sulla p.f. 94 e su parte della p.f. 31/1;
13. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
  - 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Luigi Fedrizzi

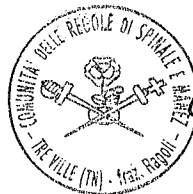
**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani



### 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 15/10/2018**, 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 19/10/2018 al 29/10/2018**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani