



**DELIBERAZIONE n. 3/2020
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: costituzione di diritti di superficie a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa per la realizzazione di un nuovo après ski e per l'ampliamento del parcheggio in località Fortini e modifica della concessione in uso alla medesima società di aree da utilizzare quali piste da sci

Il giorno **05/03/2020** 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
- *Fedrizzi Luigi*
- *Bolza Daniele*
- *Bertolini Piero*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cerana Fortunato*
- *Paoli Franco*
- *Cimarolli Paolo*
- *Floriani Edoardo*
- *Castellani Renzo*
- *Gatti Franco*
- *Ballardini Stefano*
- *Ballardini Elio*
- *Simoni Ivan*
- *Bertolini Onorio* Vicepresidente
- *Simoni Giovanni*
- *Simoni Bruno*

Risultano **assenti** i signori: Troggio Marco, Aldrighetti Olimpia, Ballardini Mauro, Giovanella Alberto, Simoni Cristian, Leonardi Leonardo, Leonardi Emanuela e Pretti Daniela (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: costituzione di diritti di superficie a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa per la realizzazione di un nuovo après ski e per l'ampliamento del parcheggio in località Fortini e modifica della concessione in uso alla medesima società di aree da utilizzare quali piste da sci.

Ai sensi 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il Consigliere Daniela Pretti.

Con nota del 30 dicembre 2018 (prot. 13/2019) Funivie Madonna di Campiglio spa ha chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione di un diritto di superficie su un'area di 211 m² della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II, in località Fortini a Madonna di Campiglio, al fine della realizzazione di un nuovo locale après ski. Conseguentemente, con nota del Presidente della Comunità delle Regole del 13 maggio 2019 (prot. 1563/2019) sono state indicate alla richiedente alcune condizioni minime per la costituzione di tale diritto, con la precisazione che la competenza a deliberare in merito spetta all'Assemblea Generale trattandosi di diritto reale immobiliare. Dette condizioni sono state espressamente accettate da Funivie M.d.C. spa (prot. 1618/2019).

Il nuovo après ski andrebbe a sostituire l'analoga struttura attualmente esistente, a poca distanza dalla posizione individuata nella richiesta, sulle p.ed. 204 e 205 C.C. Ragoli II: quest'ultima p.ed., di proprietà della Comunità delle Regole, è stata concessa in uso alla stessa Funivie M.d.C. spa e da questa è stata subconcessa a Jumper & C. sas di Dean Slaifer Ziller e Filippo Collini sino al 31 ottobre 2020 (ai sensi della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 226/2019). Il canone annuo di concessione attualmente pagato da Funivie M.d.C. spa è di 6.618,20 €.

Al fine di determinare il valore di tale diritto di superficie, con deliberazione n. 102/2019 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, dell'elaborazione di una perizia di stima asseverata. La spesa derivante da detto incarico tecnico, pari a 3.200,00 € oltre a contributo previdenziale (5%) ed in regime forfettario i.v.a., dovrà essere rimborsata alla Comunità delle Regole da Funivie M.d.C. spa.

Peraltro, già nell'autunno 2019 Funivie M.d.C. spa ha modificato la propria richiesta sopra descritta ampliando l'area oggetto del diritto di superficie e richiedendo ex novo la concessione in uso di un'ulteriore superficie di 215 m² quale pertinenza esterna del nuovo après ski, di cui 160 m² per la collocazione di tavolini e sdraio e 55 m² per l'accesso all'interrato del nuovo edificio.

Inoltre, nei mesi scorsi Funivie M.d.C. spa ha manifestato l'intenzione di realizzare un ampliamento del parcheggio esistente in località Fortini, adiacente all'area oggetto del nuovo après ski, soprattutto in considerazione della mancanza di un numero di posti auto adeguato al flusso di veicoli nei momenti di punta della stagione turistica invernale, notevolmente aumentato negli ultimi anni rispetto al passato.

La parte dell'attuale parcheggio in località Fortini di proprietà della Comunità delle Regole, di circa 3.800 m², è stata concessa in uso a Funivie M.d.C. spa fino al 31 dicembre 2022 con contratto dell'11 aprile 2013. Il canone annuo di concessione attualmente pagato da Funivie M.d.C. spa per detta superficie è di circa 20.600,00 €.

Sulla base di tali nuove richieste (nuovo après ski ed ampliamento parcheggio) si è ritenuto opportuno sottoporre a Funivie M.d.C. spa una proposta di accordo preliminare, inviata con nota del 30 gennaio 2020 (prot. 308/2020), nella quale sono state definite le specifiche condizioni alle quali le richieste presentate sarebbero state sottoposte all'Assemblea Generale. Peraltro, in detta proposta è stato espressamente evidenziato che "la decisione in merito alla costituzione di tutti i diritti di cui sopra spetta all'Assemblea Generale".

Tale proposta è stata interamente accettata da Funivie M.d.C. spa, con sottoscrizione da parte del suo Presidente lo stesso 30 gennaio 2020.

Conseguentemente, al fine di approfondire le richieste di Funivie M.d.C. spa e consentire l'adozione dell'eventuale provvedimento assembleare, con deliberazione n. 32/2020 il Comitato Amministrativo ha integrato l'incarico affidato al geom. Paletti, di cui sopra: pertanto, il

corrispettivo complessivo per l'elaborazione della perizia di stima è stato aumentato a 5.300,00 € oltre a contributo previdenziale (5%) ed in regime forfettario i.v.a., importo che dovrà essere interamente rimborsato alla Comunità delle Regole da Funivie M.d.C. spa, a prescindere dall'eventuale accoglimento delle richieste da parte dell'Assemblea Generale.

Le condizioni contenute nell'accordo preliminare sopra citato (prot. 308/2020) sono le seguenti:

- 1) Funivie M.d.C. spa potrà realizzare il nuovo après ski in località Fortini, su parte della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II, alle condizioni di seguito elencate:
 - a) costituzione di un diritto di superficie su un'area di 226 m² (corrispondente al sedime dell'edificio inclusa la scala esterna), come specificamente individuata nella planimetria allegata alla proposta;
 - b) concessione in uso di un'area di 160 m² quale pertinenza esterna del nuovo après ski (per la collocazione di tavolini e sdraio), come specificamente individuata nella planimetria allegata alla proposta;
 - c) concessione in uso di un'area di 55 m² quale transito esterno del nuovo après ski (per l'accesso all'interrato), come specificamente individuata nella planimetria allegata alla proposta;
 - d) durata del diritto di superficie e delle concessioni in uso di cui sopra per venti anni a partire dalla sottoscrizione del contratto;
 - e) corrispettivo a carico per i diritti sopra descritti così determinato:
 - canone annuo di 15.000,00 €, da pagare in rate annuali anticipate entro dieci giorni dall'inizio dell'annualità di riferimento;
 - corrispettivo una tantum di 30.000,00 € da pagare all'atto della sottoscrizione del contratto;
 - realizzazione di lavori di sistemazione delle pertinenze esterne del Ristorante Montagnoli per un valore complessivo di circa 5.500,00 € (oltre all'i.v.a.), riconoscendo che tali lavori sono stati già interamente realizzati da Funivie M.d.C. spa nell'autunno 2019, sulla base delle intese tra le parti in esecuzione dell'accordo preliminare del 13 maggio 2019, sopra citato;
 - f) orario di apertura del nuovo après ski non antecedente alle 15.00 di ogni giorno;
- 2) Funivie M.d.C. spa potrà realizzare l'ampliamento del parcheggio in località Fortini, su parte della medesima p.f. 27/88 C.C. Ragoli II, alle condizioni di seguito elencate:
 - g) concessione in uso di un'area di circa 3.900 m² ulteriore rispetto a quella già attualmente utilizzata a parcheggio;
 - h) rinnovo della concessione in uso dell'area circa 3.800 m² del medesimo parcheggio già attualmente in uso (di cui al contratto dell'11 aprile 2013 ed il cui termine è fissato al 31 dicembre 2022);
 - i) durata di venti anni della concessione in uso delle aree destinate a parcheggio (sia quella nuova che quella già in uso), a partire dalla sottoscrizione del contratto;
 - j) corrispettivo per la concessione in uso delle aree destinate a parcheggio (sia quella nuova che quella già in uso) costituito da un canone da pagare in rate annuali anticipate, da determinarsi con un'apposita perizia di stima ed indicativamente compreso tra 41.000,00 € e 46.000,00 €;
 - k) a seguito dei lavori di ampliamento, l'accesso al parcheggio dovrà risultare separato ed indipendente rispetto alla strada per le località Montagnoli e Poza Vecia;
 - l) potranno essere parcheggiate gratuitamente sull'intero parcheggio in località Fortini, per tutta la durata del contratto e fino all'esaurimento dei posti disponibili:
 - un'automobile per ciascun regoliere;
 - un'automobile per ciascun dipendente della Comunità delle Regole;
 - m) potranno essere parcheggiate sull'intero parcheggio in località Fortini, per tutta la durata del contratto, fino all'esaurimento dei posti disponibili e con una tariffa scontata del 50%:
 - tre automobili dei gestori e/o dipendenti del Ristorante Montagnoli;
 - tre automobili dei gestori e/o dipendenti del Ristorante Boch;
 - n) Funivie M.d.C. spa dovrà garantire che, a seguito dei lavori di ampliamento del parcheggio, le modalità di accesso all'isola ecologica ad uso privato adiacente al parcheggio resteranno immutate rispetto alle attuali (in particolare per quanto riguarda l'accesso in inverno con motoslitte e gatti delle nevi); in caso contrario Funivie M.d.C. spa dovrà realizzare, a proprie cura e spese, i lavori di adeguamento necessari.

A seguito di una verifica tecnica effettuata sul progetto di ampliamento del parcheggio Fortini, l'area oggetto di nuova concessione risulta di circa 5.360 m², quindi sensibilmente maggiore di quanto stimato nell'accordo preliminare sopra citato (circa 3.900 m²), pur restando invariati i posti auto oggetto di nuova

realizzazione (circa 170). L'ampliamento dell'area è dovuta, soprattutto, alla modifica delle rampe di accesso alla nuova parte del parcheggio.

Invece, l'area occupata dal parcheggio esistente è di circa 3.610 m², quindi leggermente inferiore a quanto stimato nell'accordo preliminare sopra citato (circa 3.800 m²).

Nei giorni scorsi il geom. Paletti ha consegnato la propria perizia di stima (prot. 585/2020). Specificamente, i valori stimati dal geom. Paletti sono i seguenti:

- 14.448,73 € per il canone annuo da pagare in rate annuali anticipate in relazione alla realizzazione del nuovo après ski. Conseguentemente, l'importo di 15.000,00 € pattuito nell'accordo preliminare è coerente con tale stima, restando invariati il corrispettivo una tantum di 30.000,00 € nonché la realizzazione di lavori per 5.500,00 € (già effettuati nel 2019);
- 45.953,46 € per il canone annuo da pagare in rate annuali anticipate in relazione alla realizzazione dell'ampliamento del parcheggio. In considerazione di quanto previsto nell'accordo preliminare sopra citato, si ritiene opportuno arrotondare detto importo a 46.000,00 €.

Le aree richieste da Funivie M.d.C. spa per la realizzazione del nuovo après ski in località Fortini sono specificamente individuate nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 588/2020), identica a quella allegata all'accordo preliminare sopra citato.

Invece, le aree richieste da Funivie M.d.C. spa per la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio in località Fortini sono specificamente individuate nella planimetria allegata sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 586/2020).

Nei giorni scorsi, a seguito di un confronto con l'Ufficio Catasto di Tione della P.A.T., è stata accertata la necessità di accatastare correttamente il parcheggio già esistente in località Fortini nonché, a seguito della sua realizzazione, l'ampliamento progettato da Funivie M.d.C. spa. Pertanto, l'eventuale accoglimento della richiesta di Funivie M.d.C. spa concernente l'ampliamento del parcheggio comporterà la costituzione di due diversi diritti di superficie: il primo relativo al parcheggio esistente (da accatastare prima della stipulazione del relativo contratto) ed il secondo relativo all'ampliamento (da accatastare a seguito della sua realizzazione).

Inoltre, con nota del 28 febbraio scorso (prot. 584/2020) Funivie M.d.C. spa ha evidenziato che nell'ambito dell'ampliamento del parcheggio in località Fortini dovrà essere leggermente modificata la pista da sci Skiweg Fortini: a tal fine, con detta nota è richiesta la modifica della concessione in uso di aree destinate a piste da sci (di cui al contratto del 4 novembre 2010) come di seguito indicato:

- nuova concessione in uso di 597 m² della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II;
- restituzione anticipata di 337 m² della medesima p.f..

Pertanto, la differenza che ne deriva comporta l'ampliamento della concessione in uso di 260 m².

Tale modifica della pista Skiweg Fortini è specificamente individuata nella planimetria allegata sub C al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 587/2020).

Infine, Funivie M.d.C. spa ha chiesto la modifica della concessione in uso di altre aree destinate a piste da sci. Specificamente:

- una modifica con ampliamento della pista Nube d'Argento sulla p.f. 27/16 C.C. Ragoli II (prot. 239/2020), con una nuova concessione in uso di 6.047 m² e la restituzione anticipata di 382 m². Pertanto, la differenza che ne deriva comporta l'ampliamento della concessione in uso di 5.665 m².

La superficie oggetto di tale richiesta è specificamente individuata nella planimetria allegata sub D al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 632/2020, che sostituisce la precedente planimetria prot. 589/2020);

- un ampliamento della pista Spinale Diretta di 454 m² complessivi, di cui 295 m² della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II e 159 m² della p.f. 26/3 C.C. Ragoli II (prot. 353/2018).

La superficie oggetto di tale richiesta è specificamente individuata nella planimetria allegata sub E al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 590/2020).

Applicando i valori economici attualmente praticati tra le parti per le concessioni in uso di aree destinate a piste da sci ed impianti di risalita, da ultimo stimati dal geom. Silvio Paoli nella perizia del 24 agosto 2015 (prot. 2955/2015), i corrispettivi derivanti da tali ampliamenti delle piste da sci risultano essere i seguenti:

	pista Skiweg Fortini	pista Nube d'Argento	pista Spinale Diretta		
superficie oggetto di ampliamento (m ²)	260	5.665	454	Totali	
canone annuo (valore unitario €/m ²)	€ 0,154	€ 0,154	€ 0,154		
indennizzo annuo per mancato incremento legnoso (valore unitario €/m ²)	€ 0,03278	€ 0,09075	€ 0,03270		
indennizzo una tantum per danno ambientale (valore unitario (€/m ²))	€ 0,865	€ 0,865	€ 0,865		
canone annuo (valore complessivo)	€ 40,04	€ 872,41	€ 69,92		€ 982,37
indennizzo annuo per mancato incremento legnoso (valore complessivo)	€ 8,52	€ 514,10	€ 14,85		€ 537,47
indennizzo una tantum per danno ambientale (valore complessivo)	€ 224,90	€ 4.900,23	€ 392,71		€ 5.517,84

Pertanto, da tali modifiche deriveranno maggiori entrate annue per canone di concessione e indennizzo del mancato incremento legnoso pari a 1.519,84 € nonché un'entrata una tantum per l'indennizzo del danno ambientale pari a 5.517,84 €.

Tutte le richieste di Funivie M.d.C. spa sopra descritte sono finalizzate a potenziare le strutture di servizio di Madonna di Campiglio in modo da accrescere ulteriormente l'attrattiva turistica della località, soprattutto in inverno e, come già evidenziato in passato in provvedimenti analoghi, è indubbio che gli investimenti infrastrutturali legati al turismo di Madonna di Campiglio comportino importanti ricadute economiche e, conseguentemente, sociali sul territorio della Comunità delle Regole e, più in generale, su tutta la Val Rendena.

Inoltre, le richieste di Funivie M.d.C. spa incidono in modo complessivamente marginale sulla gestione silvo – pastorali degli immobili della Comunità delle Regole. Specificamente:

- le aree della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II sulle quali dovrebbero essere realizzati il nuovo après ski e l'ampliamento del parcheggio, in totale poco più di 4.300 m², sono costituite da bosco rado e pascolo al limite di una zona urbanizzata, come tali scarsamente utilizzate nell'ambito della gestione di Malga Montagnoli (situata a monte), la quale dispone di circa 243 ha di pascoli e boschi;
- l'area della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II sulla quale esiste già una parte del parcheggio Fortini, di circa 3.800 m², ha tale destinazione già da parecchi anni, in virtù di concessioni in uso a Funivie M.d.C. spa continuativamente reiterate dalla Comunità delle Regole in considerazione del fatto che si tratta del più ampio parcheggio di superficie di tutta la località turistica;
- gli ampliamenti delle piste da sci Skiweg Fortini (sulla p.f. 27/88 C.C. Ragoli II) e Nube d'Argento (sulla p.f. 27/16 C.C. Ragoli II) comporterebbero l'ampliamento di poco meno di 6.650 m² del pascolo di Malga Montagnoli a fronte di un modesto taglio di piante (legname da opera di abete e larice) sulla medesima superficie e senza alcuna modifica sostanziale del livello del terreno;
- l'ampliamento della pista da sci Spinale Diretta (sulle p.f. 26/2 e 26/3 C.C. Ragoli II), per 454 m², riguarda una scarpata a lato della pista già esistente: pertanto, il modesto livellamento del terreno non muterebbe l'utilizzabilità dell'area come pascolo estivo di pertinenza di Malga Montagnoli.

Sulla base di tali considerazioni economico – sociali e silvo – pastorali, si ritiene opportuno accogliere le richieste di Funivie M.d.C. spa alle condizioni sopra riportate, in particolare definite nell'accordo preliminare del 30 gennaio 2020 (prot. 308/2020).

Prima della costituzione dei tre diritti di superficie di cui sopra (il primo relativo al sedime dell'après ski, il secondo per il parcheggio esistente ed il terzo per l'ampliamento del parcheggio) e della concessione in uso di aree da destinare a pertinenze esterne dell'après ski e a pista da sci risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico che grava gli immobili della Comunità delle Regole, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. La sospensione deve essere effettuata per il medesimo periodo di efficacia di detti diritti.

Specificamente, per i diritti la cui durata prevista è di venti anni (i tre diritti di superficie e la concessione in uso di aree esterne all'après ski), deve essere chiesta l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., in quanto il periodo di sospensione è superiore a nove anni.

Invece, in relazione alla concessione in uso di aree per l'ampliamento di piste da sci (Skiweg Fortini, Nube d'Argento e Spinale Diretta) fino al 30 settembre 2022, la sospensione del vincolo di uso civico deve essere disposta limitatamente al periodo invernale (ossia dall'1 ottobre al 30 aprile di ogni anno) e non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T..

Infine, prima della sottoscrizione del contratto tra la Comunità delle Regole e Funivie M.d.C. spa, quest'ultima dovrà, a proprie cura e spese:

- acquisire tutte le autorizzazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali (comunque denominate) necessarie per la realizzazione del nuovo après ski, per l'ampliamento del parcheggio e per gli ampliamenti delle piste da sci;
- predisporre i tipi di frazionamento relativi ai tre diritti di superficie di cui sopra nonché l'accatastamento del parcheggio esistente.

Anche tutte le spese contrattuali saranno a carico di Funivie M.d.C. spa.

L'ASSEMBLEA GENERALE

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- sentiti in merito gli interventi di alcuni consiglieri;
- 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", 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 il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" nonché la successiva variazione;
- 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 presentare, già nei prossimi giorni, al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. la richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico di cui sopra;
- 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. 17, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa, i diritti di seguito descritti a carico della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II ed a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa al fine della realizzazione di un nuovo locale après ski in località Fortini, a Madonna di Campiglio, per la durata di venti anni a partire dalla sottoscrizione del contratto:
 - diritto di superficie (inclusa la facoltà di costruire e aprire vedute fino al confine della proprietà superficiaria) su 226 m², area corrispondente al sedime del nuovo edificio (inclusa la scala esterna) specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 588/2020);
 - concessione in uso di 160 m² quale pertinenza esterna per la collocazione di tavolini e sdraio, area specificamente individuata nella planimetria allegata sub A;
 - concessione in uso di 55 m² quale transito esterno per l'accesso all'interrato del nuovo edificio, area specificamente individuata nella planimetria allegata sub A;stabilendo il corrispettivo a carico di Funivie M.d.C. spa per la costituzione di tali diritti come di seguito indicato:

- canone annuo di 15.000,00 € (oltre ad aggiornamento ISTAT a partire dal secondo anno), da pagare in rate annuali anticipate entro dieci giorni dall'inizio dell'annualità di riferimento;
 - corrispettivo una tantum di 30.000,00 € da pagare alla sottoscrizione del contratto;
 - realizzazione di lavori di sistemazione delle pertinenze esterne del Ristorante Montagnoli per un valore complessivo di circa 5.500,00 € (oltre all'i.v.a.), riconoscendo che tali lavori sono stati già interamente realizzati da Funivie M.d.C. spa nell'autunno 2019, sulla base delle intese tra le parti in esecuzione dell'accordo preliminare del 13 maggio 2019, citato in premessa;
- e specificando che l'orario di apertura del nuovo après ski non potrà essere antecedente alle 15.00 di ogni giorno;
2. di costituire, per le motivazioni espone in premessa, i diritti di seguito descritti a carico della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II ed a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa al fine della realizzazione dell'ampliamento del parcheggio in località Fortini, a Madonna di Campiglio, per la durata di venti anni a partire dalla sottoscrizione del contratto:
- diritto di superficie (inclusa la facoltà di costruire fino al confine della proprietà superficiaria) su circa 3.610 m², area corrispondente alla parte del parcheggio già esistente su proprietà della Comunità delle Regole e specificamente individuata nella planimetria allegata sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 586/2020);
 - diritto di superficie (inclusa la facoltà di costruire fino al confine della proprietà superficiaria) su circa 5.360 m², area corrispondente all'ampliamento del parcheggio, specificamente individuata nella planimetria allegata sub B;
- stabilendo il corrispettivo complessivo a carico di Funivie M.d.C. spa per la costituzione di tali diritti di superficie in un canone annuo di 46.000,00 € (oltre ad aggiornamento ISTAT a partire dal secondo anno), da pagare in rate annuali anticipate entro dieci giorni dall'inizio dell'annualità di riferimento, e fissando le ulteriori condizioni di seguito indicate, già previste nell'accordo preliminare del 30 gennaio 2020 (prot. 308/2020) citato in premessa:
- a) a seguito dei lavori di ampliamento, l'accesso al parcheggio dovrà risultare separato ed indipendente rispetto alla strada per le località Montagnoli e Poza Vecia;
 - b) potranno essere parcheggiate gratuitamente sull'intero parcheggio in località Fortini, per tutta la durata del contratto e fino all'esaurimento dei posti disponibili:
 - un'automobile per ciascun regoliere;
 - un'automobile per ciascun dipendente della Comunità delle Regole;
 - c) potranno essere parcheggiate sull'intero parcheggio in località Fortini, per tutta la durata del contratto, fino all'esaurimento dei posti disponibili e con una tariffa scontata del 50%:
 - tre automobili dei gestori e/o dipendenti del Ristorante Montagnoli;
 - tre automobili dei gestori e/o dipendenti del Ristorante Boch;
 - d) Funivie M.d.C. spa dovrà garantire che, a seguito dei lavori di ampliamento del parcheggio, le modalità di accesso all'isola ecologica ad uso privato adiacente al parcheggio resteranno immutate rispetto alle attuali (in particolare per quanto riguarda l'accesso in inverno con motoslitte e gatti delle nevi); in caso contrario Funivie M.d.C. spa dovrà realizzare, a proprie cura e spese, i lavori di adeguamento necessari;
3. di specificare che, a partire dalla sottoscrizione del contratto di costituzione dei diritti di superficie relativi al parcheggio, di cui sopra al punto n. 2, cesserà di avere efficacia il contratto di concessione in uso relativo al medesimo parcheggio sottoscritto tra le parti l'11 aprile 2013 e la cui scadenza è fissata al 31 dicembre 2022;
4. di evidenziare che i corrispettivi di cui sopra ai punti 1 e 2 sono stati determinati in coerenza con i contenuti della perizia di stima asseverata del geom. Innocente Paletti citata in premessa (prot. 585/2020), che si approva;
5. di concedere in uso, per le motivazioni espone in premessa, a Funivie Madonna di Campiglio spa le aree di seguito indicate al fine dell'ampliamento di alcune piste da sci, sulla base delle previsioni del contratto del 4 novembre 2010 citato in premessa e sino al 30 settembre 2022:
- 597 m² della p.f. 27/88 C.C. Ragoli II al fine della modifica della pista Skiweg Fortini, evidenziando che, contestualmente, Funivie M.d.C. spa restituisce anticipatamente ulteriori 337 m² della medesima p.f., come specificamente riportato nella planimetria allegata sub C al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 587/2020);

- 6.047 m² della p.f. 27/16 C.C. Ragoli II al fine dell'ampliamento della pista da sci Nube d'Argento, evidenziando che, contestualmente, Funivie M.d.C. spa restituisce anticipatamente ulteriori 382 m² della medesima p.f., come specificamente riportato nella planimetria allegata sub D al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 632/2020);
 - 295 m² della p.f. 26/2 e 159 m² della p.f. 26/3 C.C. Ragoli II al fine dell'ampliamento della pista da sci Spinale Diretta, area specificamente individuata nella planimetria allegata sub E al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (prot. 590/2020);
- stabilendo il corrispettivo a carico di Funivie M.d.C. spa per tali concessioni in uso come di seguito indicato, determinato sulla base dei valori economici attualmente praticati tra le parti per le concessioni in uso di aree destinate a piste da sci ed impianti di risalita, citati in premessa:
- canone annuo totale: 982,37 €;
 - indennizzo annuo per mancato incremento legnoso totale: 537,47 €;
 - indennizzo una tantum per danno ambientale totale: 5.517,84 €;
6. di stabilire che, al termine dei diritti di superficie e fatta salva l'eventuale proroga, i manufatti realizzati dovranno essere demoliti e lo stato dei luoghi perfettamente ripristinato, a cura e spese di Funivie M.d.C. spa, salvo che la Comunità delle Regole, a sua insindacabile discrezione e senza alcun onere a suo carico, decida di mantenerli;
 7. di sospendere, sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il vincolo di uso civico sulle aree oggetto dei diritti di superficie e delle concessioni in uso di cui sopra ai punti 1 e 2 (nuovo après ski e parcheggio) per il medesimo periodo di efficacia di tali diritti (ossia venti anni dalla sottoscrizione del contratto), chiedendo l'autorizzazione a tale sospensione al Servizio Autonomie Locali della P.A.T., ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005;
 8. di sospendere, sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il vincolo di uso civico sulle aree oggetto delle concessioni in uso di cui sopra al punto 5 (piste da sci) fino al 30 settembre 2022 e limitatamente al periodo invernale, ossia dall'1 ottobre al 30 aprile di ogni anno, evidenziando che per la sua esecuzione non è necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. (in quanto disposta per un periodo inferiore a nove anni);
 9. di specificare che Funivie M.d.C. spa dovrà, a proprie cura e spese
 - acquisire tutte le autorizzazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali (comunque denominate) necessarie per la realizzazione del nuovo après ski, per l'ampliamento del parcheggio e per gli ampliamenti delle piste da sci;
 - predisporre i tipi di frazionamento relativi ai tre diritti di superficie di cui sopra nonché l'accatastamento del parcheggio esistente;
 10. di specificare che resteranno di proprietà della Comunità delle Regole il legname da opera e la legna da ardere derivanti dal taglio delle piante sulle aree oggetto di costituzione dei diritti di superficie e delle concessioni in uso di cui sopra, incaricando il Comitato Amministrativo di definire le modalità di vendita ritenute più opportune anche in considerazione delle particolari condizioni attuali del mercato;
 11. di autorizzare Funivie M.d.C. spa ad occupare, per il tempo strettamente necessario a realizzare il nuovo après ski e l'ampliamento del parcheggio, le aree di proprietà della Comunità delle Regole circostanti a quelle oggetto dei diritti di superficie sopra costituiti, per una fascia di larghezza non superiore a 10 m, precisando che, al termine dei lavori, lo stato dei luoghi dovrà essere perfettamente ripristinato;
 12. di incaricare il Comitato Amministrativo di approvare i tipi di frazionamento relativi ai tre diritti di superficie di cui sopra, in coerenza con la planimetrie allegate alla presente sub A e B, nonché lo schema del contratto da stipulare con Funivie M.d.C. spa, specificando che tutte le spese contrattuali saranno a carico di quest'ultima (imposte, spese di rogito e di segreteria, etc., nessuna esclusa);
 13. 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 dell'accertamento delle entrate derivanti dal presente provvedimento sugli appositi capitoli del bilancio di previsione;

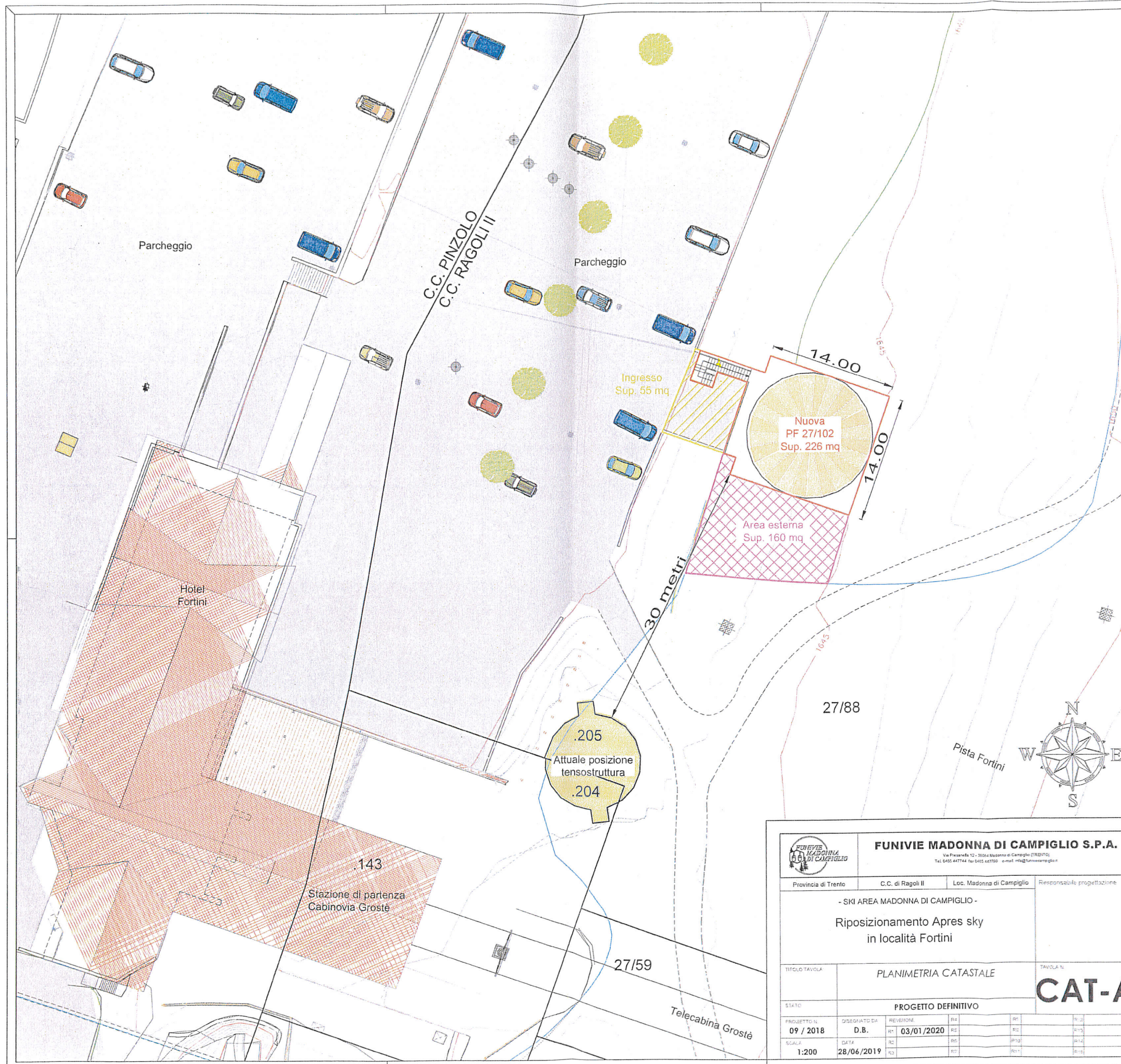
14. di dichiarare, con voti favorevoli n. 17, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di presentare, già nei prossimi giorni, al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. la richiesta di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico di cui sopra;
15. 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.



ALLEGATO A
alla delib. 3/2020
dell' Assemblea Generale
del 05.03.2020



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Defanti



		FUNIVIE MADONNA DI CAMPIGLIO S.P.A.	
Via Pissinella 12 - 38064 Madonna di Campiglio (TRENTO)		Tel. 0465 447744 Fax 0465 447760 e-mail: info@funiviemadonnacampiglio.it	
Provincia di Trento	C.C. di Ragoli II	Loc. Madonna di Campiglio	Responsabile progettazione
- SKI AREA MADONNA DI CAMPIGLIO - Riposizionamento Apres sky in località Fortini			
TITOLO TAVOLA:	PLANIMETRIA CATASTALE		TAVOLA N. CAT-A
STATO PROGETTO DEFINITIVO			
PROGETTO N. 09 / 2018	DISEGNATO DA D.B.	REVISIONI	
		R1 03/01/2020	R2
		R3	R4
SCALA 1:200	DATA 28/06/2019	R5	R6
		R7	R8

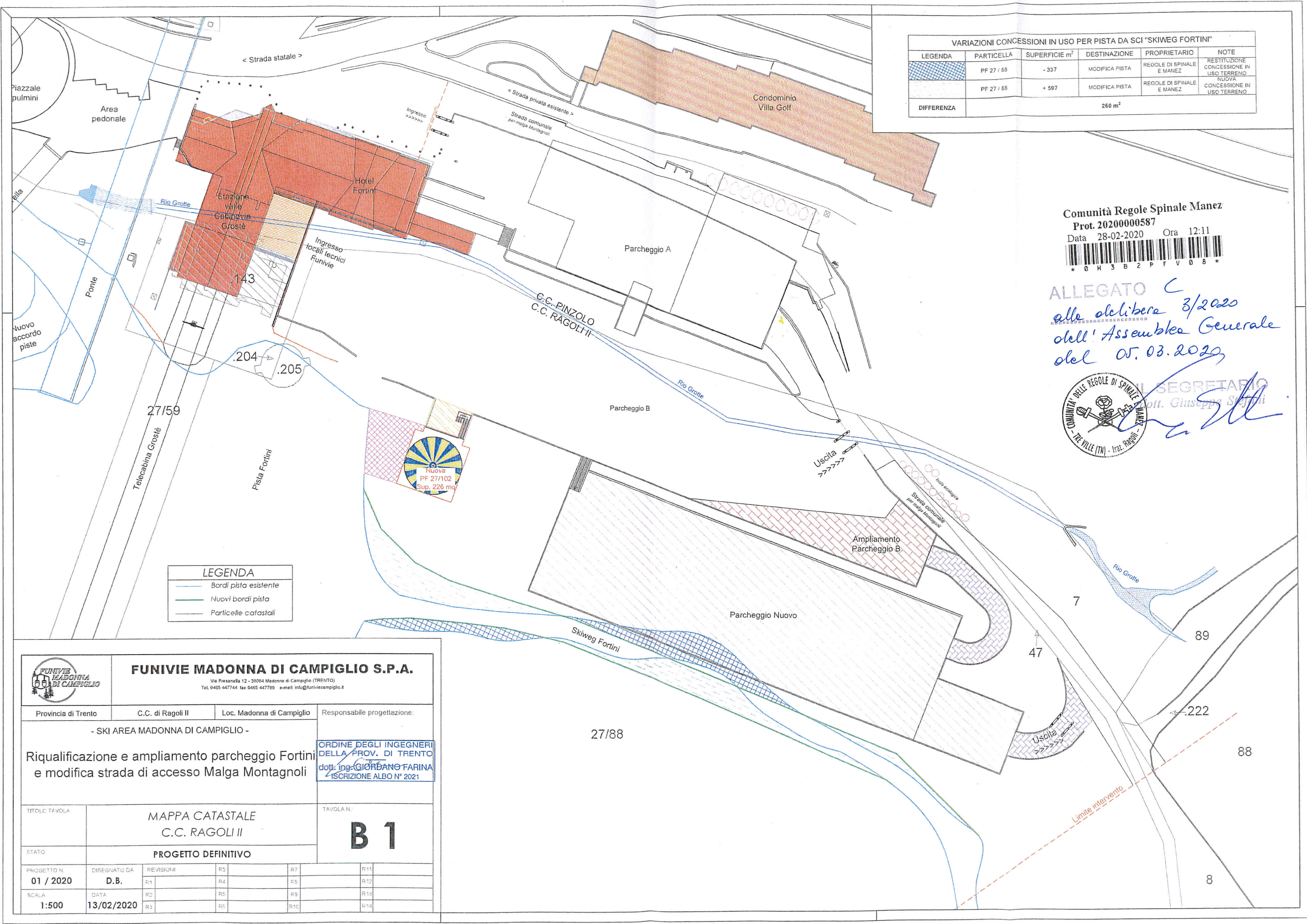
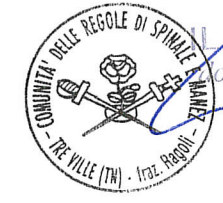
VARIAZIONI CONCESSIONI IN USO PER PISTA DA SCI "SKIWEG FORTINI"					
LEGENDA	PARTICELLA	SUPERFICIE m ²	DESTINAZIONE	PROPRIETARIO	NOTE
	PF 27 / 88	- 337	MODIFICA PISTA	REGOLE DI SPINALE E MANEZ	RESTITUZIONE CONCESSIONE IN USO TERRENO
	PF 27 / 88	+ 597	MODIFICA PISTA	REGOLE DI SPINALE E MANEZ	NUOVA CONCESSIONE IN USO TERRENO
DIFFERENZA		260 m ²			

Comunità Regole Spinale Manez
 Prot. 2020000587

Data 28-02-2020 Ora 12:11


ALLEGATO C
 alle deliberare 3/2020
 dell' Assemblea Generale
 del 05.03.2020

SECRETARIO
 dott. Giuseppe Stejani



LEGENDA

- Bordi pista esistente
- Nuovi bordi pista
- Particelle catastali



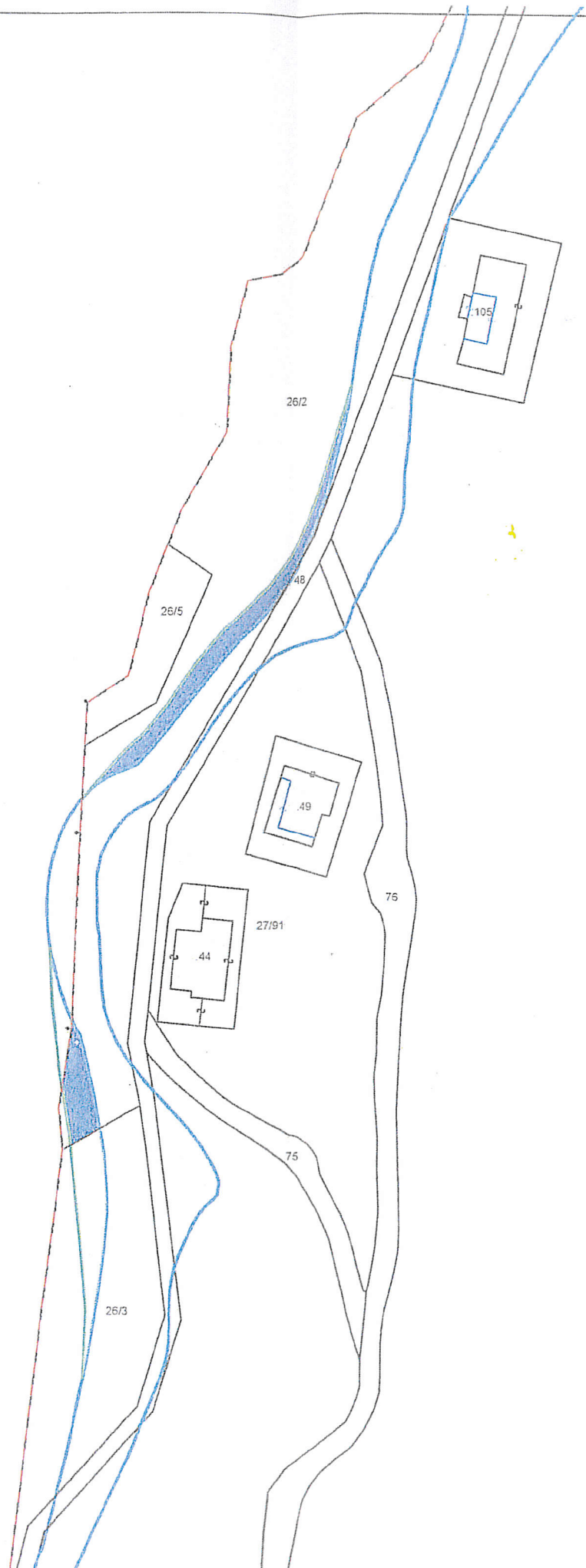
FUNIVIE MADONNA DI CAMPIGLIO S.P.A.
 Via Presanella 12 - 38064 Madonna di Campiglio (TRENTO)
 Tel. 0465 447744 fax 0465 447789 e-mail info@funiviecampiglio.it

Provincia di Trento	C.C. di Ragoli II	Loc. Madonna di Campiglio	Responsabile progettazione:
- SKI AREA MADONNA DI CAMPIGLIO -			ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI TRENTO dott. Ing. GIORGANO FARINA ISCRIZIONE ALBO N° 2021
Riqualficazione e ampliamento parcheggio Fortini e modifica strada di accesso Malga Montagnoli			
TITOLO TAVOLA:	MAPPA CATASTALE C.C. RAGOLI II		TAVOLA N.:
B 1			
STATO: PROGETTO DEFINITIVO			
PROGETTO N. 01 / 2020	DISEGNATO DA D.B.	REVISIONI	
SCALA 1:500	DATA 13/02/2020	R1	R11
		R2	R12
		R3	R13
		R4	R14
		R5	
		R6	
		R7	
		R8	
		R9	
		R10	

LEGENDA

- Confine Comune Catastale
- Bordo pista esistente
- Bordo pista in progetto
- Superficie in ampliamento mq 159 in p.l. 26/3 proprietà Comunità delle Regole Spinale e Manez
- Superficie in ampliamento mq 295 in p.l. 26/2 proprietà Comunità delle Regole Spinale e Manez

Totale nuova superficie sciabile da richiedere a Comunità delle Regole di Spinale e Manez = 454 mq



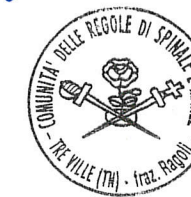
27/1

Comunità Regole Spinale Manez
Prot. 2020000590

Data 28-02-2020 Ora 12:31



ALLEGATO E
alla delibera 3/2020
dell'Assemblea Generale
del 07.03.2020



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefanini

Questo disegno e' proprietà riservata e non puo' essere copiato, riprodotto, o mostrato a terzi senza nostra autorizzazione scritta. (Legge 22 aprile 1941, n°633 - art. 2575 e segg. C.C.)

		FUNIVIE MADONNA DI CAMPIGLIO S.P.A. <small>Via Presanella 12 - 38054 Madonna di Campiglio (TRENTO) Tel 0465 447744 fax 0465 447799 e-mail: info@funiviecampiglio.it</small>	
Provincia di Trento	Comune di Ragoli II	Loc. Madonna di Campiglio	Responsabile progettazione
- SKI AREA MADONNA DI CAMPIGLIO - Allargamento e sostituzione impianto di innevamento pista Spinale Diretta nel tratto compreso tra quota 1750 e quota 1570 m.slm - II VARIANTE -			ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI TRENTO dott. ing. GIORDANO FARII ISCRIZIONE ALBO N° 2021
PLANIMETRIA CATASTALE			00
- progetto definitivo -			
L.B.			
Gennaio 2018		1:1000	

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 05.03.2020**, 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 10.03.2020 al 20.03.2020**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

