



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 219/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: incarico al geom. Innocente Paletti per l'elaborazione di una perizia di stima asseverata relativa ai diritti reali e personali da costituire sulle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II a favore del Rifugio Casinei e del suo proprietario, sig. Corrado Serafini.

Il giorno **01.10.2020** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: ----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: incarico al geom. Innocente Paletti per l'elaborazione di una perizia di stima asseverata relativa ai diritti reali e personali da costituire sulle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II a favore del Rifugio Casinei e del suo proprietario, sig. Corrado Serafini.

Con contratto del 29 maggio 2019 (rogato dal dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo, e stipulato in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 18/2016 e 29/2018) la Comunità delle Regole ed il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), hanno costituito i diritti di seguito elencati a favore di detto edificio e del medesimo sig. Serafini, stabilendo i corrispettivi ivi indicati:

- diritto di superficie sulla neo p.ed. 235 C.C. Ragoli II, di 36 m², come risultante dal tipo di frazionamento n. 147/2019, per il mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio Casinei (corrispettivo: canone annuo di 135,54 €, oltre a 116,00 €/anno quale quota di compartecipazione alle spese di manutenzione della strada forestale Vallesinella);
- servitù perpetua di costruzione, inclusa l'apertura di vedute e gli sporti di gronda fino a 1,5 m, a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, al fine della realizzazione di un ampliamento fuori terra di detto edificio di 158 m³, come individuata nella planimetria allegata sub B a detto contratto (corrispettivo una tantum di 6.636,00 €);
- servitù di via funicolare a carico di 4.017,85 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento ed utilizzo della teleferica a servizio del rifugio (inclusi piloni, cavi, carrello e le altre parti che la costituiscono), come specificamente individuata nella planimetria allegata sub C a detto contratto (corrispettivo: canone annuo di 617,23 €);
- servitù di acquedotto a carico di 112,00 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, al fine del mantenimento ed utilizzo di una tubazione dell'acquedotto a servizio del rifugio, come specificamente individuata nella planimetria allegata sub D a detto contratto (corrispettivo: canone annuo di 69,97 €);
- concessione in uso degli immobili di seguito elencati da utilizzare a servizio del Rifugio Casinei, come specificamente individuati nella planimetria allegata sub E a detto contratto (corrispettivo: canone annuo complessivo di 1.185,57 €):
 - 195,00 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di transito;
 - 200,00 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale zona recintata per il pascolo di animali;
 - l'intera p.ed. 124 C.C. Ragoli II di 25,00 m², da utilizzare quale ricovero per gli animali;
 - 134,65 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare per varie destinazioni (stenditoio, orto, scalinata, etc.);
 - l'intera p.ed. 125 C.C. Ragoli II di 15,00 m², da utilizzare quale deposito;
 - 22,25 m² della p.f. 37 C.C. Ragoli II, da utilizzare per il mantenimento delle cisterne dell'acquedotto;
 - 48,95 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di deposito e parcheggio nei pressi della stazione di valle della teleferica;
 - 120,40 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale area di transito esterna stazione di valle della teleferica.

Fatta eccezione per la servitù perpetua di costruzione a distanza inferiore a quella di legge sopra citata, tutti gli altri diritti costituiti con il contratto del 29 maggio 2019 avranno efficacia fino al 30 novembre 2022.

Nelle scorse settimane il sig. Serafini ha chiesto informalmente alla Comunità delle Regole la modifica di alcuni di tali diritti, illustrandone le ragioni in un incontro personale con gli uffici della Comunità delle Regole. Successivamente a tale incontro il sig. Serafini ha consegnato due planimetrie delle aree in questione (prot. 2606/2020), nelle quali sono individuate le superfici oggetto della nuova richiesta, di seguito riepilogate:

- a) concessione in uso di ulteriori 158,47 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, superficie attigua ai lati nord ed est della p.ed. 24 (Rifugio Casinei), da utilizzare quale area di transito;
- b) costituzione di un diritto di superficie per la realizzazione di un'intercapedine interrata su 35,34 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II, superficie attigua ai lati nord ed est della p.ed. 24 (Rifugio Casinei), finalizzata a isolare i locali a piano seminterrato del Rifugio Casinei dall'umidità del terreno. Va evidenziato che tale intercapedine sarebbe realizzata esclusivamente con il prolungamento di un solaio in calcestruzzo armato sino ad incontrare il versante roccioso a monte dell'edificio, senza realizzare muri di elevazione sulla proprietà della Comunità delle Regole.

Considerato che pressoché tutti i diritti costituiti con il contratto del 29 maggio 2019, sopra citati, cesseranno di avere efficacia il 30 novembre 2022, si ritiene opportuno prevedere l'eventuale durata dei nuovi diritti richiesta dal sig. Serafini in venticinque anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto. L'Assemblea Generale potrà valutare, eventualmente, se prorogare alla medesima data i diritti scadenti al 30 novembre 2022.

Conseguentemente, al fine di approfondire le richieste del sig. Serafini e consentire all'Assemblea Generale l'eventuale adozione del provvedimento di costituzione, risulta necessario affidare ad un tecnico terzo specializzato l'incarico di stimare il valore economico dei diritti oggetto di richiesta. Considerato che alcuni dei diritti costituiti con il contratto del 29 maggio 2019, sopra citato, sono stati stimati dal geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville (incaricato dal Comitato Amministrativo con deliberazione n. 230/2018), si ritiene opportuno incaricare il medesimo professionista anche di tale nuova stima. Pertanto, nei giorni scorsi gli è stato chiesto uno specifico preventivo di spesa, pervenuto il 29 settembre scorso (prot. 2581/2020) ed evidenziante l'onorario di 1.800,00 € oltre a contributo previdenziale (5%) e senza applicazione di i.v.a. (ai sensi dell'art. 1, c. 58, della L. 190/2014).

Come da consuetudine in casi analoghi, tale spesa dovrà essere rimborsata alla Comunità delle Regole dal sig. Serafini a prescindere dall'esito della deliberazione dell'Assemblea Generale: in tal senso, si ritiene opportuno che, prima della formalizzazione dell'incarico al geom. Paletti, il sig. Serafini accetti espressamente detta condizione sottoscrivendo una copia del presente provvedimento e prendendo atto del preventivo del professionista.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- 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 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- 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;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento" e rilevato che l'importo dell'incarico è inferiore alla soglia indicata all'art. 21, c. 4, della medesima L.P. per il ricorso all'affidamento diretto (ossia 47.000,00 € oltre all'i.v.a.);
- 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 consentirne l'immediata comunicazione al sig. Serafini al fine dell'accettazione dei suoi contenuti;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

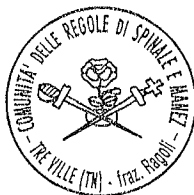
1. di incaricare, per le motivazioni esposte in premessa, il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, dell'elaborazione di una perizia di stima asseverata relativa ai diritti reali e personali da costituire sulle p.f. 27/1 e 37 C.C. Ragoli II a favore del Rifugio Casinei e del suo proprietario, sig. Corrado Serafini come descritti in premessa sub a) e b) ed indicativamente rappresentati nelle due planimetrie presentate dal medesimo sig. Serafini (prot. 2606/2020), per la durata di venticinque anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto, stabilendo il corrispettivo dell'incarico in 1.800,00 € oltre a contributo previdenziale (5%) e senza applicazione di i.v.a. (ai sensi dell'art. 1, c. 58, della L. 190/2014), come da preventivo citato in premessa (prot. 2581/2020), che si approva;
2. di stabilire le seguenti condizioni contrattuali per lo svolgimento dell'incarico sopra affidato:
 - a) la perizia di stima asseverata dovrà essere consegnata alla Comunità delle Regole entro quindici giorni dalla consegna al professionista degli elaborati tecnici necessari per lo svolgimento dell'incarico, che dovranno essergli forniti dal sig. Serafini;
 - b) il corrispettivo complessivo sopra stabilito sarà pagato in un'unica soluzione a seguito della consegna alla Comunità delle Regole della perizia di stima asseverata;
 - c) l'incarico sarà formalizzato mediante sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte del geom. Paletti, a titolo di accettazione di tutti i suoi contenuti;
3. di stabilire che il sig. Serafini spa dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'intera spesa derivante dall'incarico affidato al geom. Paletti, a prescindere dall'esito della deliberazione dell'Assemblea Generale, e, a tal fine, il medesimo sig. Serafini, prima della formalizzazione dell'incarico al geom. Paletti, dovrà accettare tale condizione sottoscrivendo una copia del presente provvedimento e prendendo atto del preventivo del professionista;
4. di impegnare 1.890,00 € al capitolo 4800 del bilancio di previsione 2020, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, e di accertare il medesimo importo sul capitolo 1900 dell'entrata;
5. 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 del pagamento del corrispettivo al professionista incaricato, a seguito di visto di regolarità del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
6. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentirne l'immediata comunicazione al sig. Serafini al fine dell'accettazione dei suoi contenuti;
7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

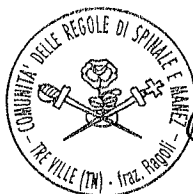
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 01.10.2020**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 06.10.2020 al 16.10.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani