

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 224/2022  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema del contratto di costituzione di diritti reali da stipulare con Inwit spa al fine di consentire a questa la realizzazione di un'antenna telefonica in località Fortini, sul C.C. Ragoli II.

Il giorno **20.10.2022** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela.***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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:** approvazione dello schema del contratto di costituzione di diritti reali da stipulare con Inwit spa al fine di consentire a questa la realizzazione di un'antenna telefonica in località Fortini, sul C.C. Ragoli II.

Con la deliberazione n. 16/2022 l'Assemblea Generale ha deciso di costituire i tre diritti reali di seguito descritti al fine di consentire ad Inwit spa, con sede a Milano, la realizzazione di un'antenna telefonica in località Fortini, sul C.C. Ragoli II, come richiesto da detta impresa (prot. 2869/2020) e sulla base del progetto inviato dalla richiedente (prot. 182/2022) ed approvato dall'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente della P.A.T. con le determinazioni n. 43, 45 e 46 del 21 gennaio 2022:

- a) un diritto di superficie a favore di Inwit spa sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, di 60 m<sup>2</sup>, individuata con il tipo di frazionamento n. 2489/2022;
- b) una servitù di passo a piedi e con mezzi a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II ed a favore della costruzione che sarà realizzata da Inwit spa sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, specificando che il tracciato della servitù è individuato nella planimetria allegata al provvedimento assembleare (tracciato largo 2,5 m e lungo 950 m, per una superficie complessiva di 2.375 m<sup>2</sup>);
- c) una servitù di elettrodotto interrato a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II ed a favore della costruzione che sarà realizzata da Inwit spa sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, specificando che il tracciato della servitù è individuato nella medesima planimetria allegata al provvedimento assembleare (tracciato largo 1,0 m e lungo 186 m, per una superficie complessiva di 186 m<sup>2</sup>).

Il periodo di efficacia dei tre diritti reali è stato stabilito dall'Assemblea Generale in venti anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto

I corrispettivi dei tre diritti reali sono stati stabiliti dall'Assemblea Generale, sulla base dei valori stimati dal geom. Innocente Paletti nella perizia del 29 marzo 2022 (prot. 662/2022). Peraltro, per un errore materiale nel provvedimento assembleare i corrispettivi delle due servitù sono stati calcolati in modo errato: conseguentemente, il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 214/2022, ha rettificato in via d'urgenza ed ai sensi dell'art. 11 dello Statuto la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2022 come di seguito indicato:

- il canone annuo complessivo della servitù di passo è pari a 712,50 €, in quanto nella perizia sopra citata il canone annuo unitario per tale diritto reale è stato stimato in 0,30 €/m<sup>2</sup>;
- il canone annuo complessivo della servitù di elettrodotto è pari a 124,62 €, in quanto nella perizia sopra citata il canone annuo unitario per tale diritto reale è stato stimato in 0,67 €/m<sup>2</sup>.

Invece, il canone annuo complessivo del diritto di superficie è stato indicato correttamente nel provvedimento assembleare, ossia 14.700,00 €, importo stimato dal geom. Paletti.

Pertanto, la somma dei canoni annui complessivi derivanti dai tre diritti reali costituiti con detta deliberazione assembleare risulta pari a 15.537,12 €.

La deliberazione n. 214/2022 dovrà essere ratificata dall'Assemblea Generale entro novanta giorni dalla sua adozione (ossia entro il 21 dicembre 2022), ai sensi dell'art. 11 dello Statuto.

Con la medesima deliberazione n. 16/2022 l'Assemblea Generale ha sospeso, sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie (ossia venti anni) ed ha chiesto a tal fine l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., unitamente al nulla osta alla costituzione delle due servitù (in relazione alle quali non ha ritenuto opportuno sospendere il vincolo di uso civico, non limitando in alcun modo i diritti dei regolieri).

Con la determinazione n. 10846 del 10 ottobre 2022 (prot. 2354/2022) il Servizio Autonomie Locali della P.A.T. ha autorizzato la sospensione del vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/3 oggetto del diritto di superficie ed ha dato il proprio nulla osta alla costituzione delle due servitù.

Pertanto, ora risulta possibile stipulare il contratto con Inwit spa per la costituzione dei tre diritti reali sopra descritti: a tal fine, nei giorni scorsi è stato definito lo schema contrattuale, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

In detto schema è previsto che il canone annuo complessivo per i tre diritti reali, pari a 15.537,12 €, dovrà essere pagato da Inwit spa entro trenta giorni dopo l'inizio dell'annualità di riferimento, con bonifico bancario. A partire dal 2023 detto canone annuo complessivo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il giugno dell'anno corrente e lo stesso mese dell'anno precedente (solo qualora tale variazione sarà positiva).

In aggiunta ai canoni annui sopra indicati Inwit spa dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole 2.348,00 € per le spese sostenute per la redazione della perizia di stima del geom. Paletti (2.310,00 €, corrispettivo previsto nella deliberazione di incarico n. 35/2022) e per l'emissione del certificato di destinazione urbanistica relativo alla neo p.f. 34/3 da parte del Comune di Tre Ville (32,00 € per marche da bollo e 6,00 e per diritti di segreteria), documento che sarà rilasciato nei prossimi giorni.

Il contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da notaio e tutte le spese contrattuali (imposte di registro e di bollo, diritti di rogito notarili, etc.) saranno a carico di Inwit spa.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

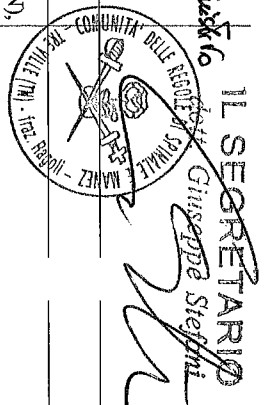
- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali 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 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 la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022" 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 consentire la stipula del contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e alla regolarità 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 approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2022, lo schema del contratto di costituzione di diritti reali allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati) da stipulare con Inwit spa al fine di consentire a questa la realizzazione di un'antenna telefonica in località Fortini, sul C.C. Ragoli II, incaricando di tale sottoscrizione il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, autorizzando le modifiche marginali dello schema approvato ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Inwit spa;
2. 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;
3. 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 consentire la stipula del contratto in questione già nei prossimi giorni;
4. 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.

IL SEGRETARIO  
Giuseppe Stegner



CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI

Il giorno    ottobre 2022, tra le parti di seguito indicate:

<p>&gt; Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente, geom. Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 224/2022;</p>	<p>del diritto di superficie avrebbe dovuto essere stimato da un tecnico specializzato e che tutte le spese contrattuali sarebbero state a carico di Invit spa;</p>
<p>&gt; <b>Infrastrutture Wireless Italiane spa, in forma abbreviata Inwit spa,</b> con sede a Milano, Via Gaetano Negri n. 1, c.f. _____, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. _____, nato a _____ ( ) il _____, di seguito indicata anche solo come "Inwit spa".</p>	<p>c) che la posizione precisa dell'area in questione è stata individuata di comune accordo tra le parti, a seguito di alcuni sopralluoghi;</p>
<p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che con nota del 27 ottobre 2020 IQT Consulting spa, con sede a Rovigo, ha chiesto alla Comunità delle Regole nell'interesse di Inwit spa l'autorizzazione all'installazione di un'antenna telefonica su terreno di sua proprietà situato sul C.C. Ragoli II, in località Fortini a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN), specificando che la realizzazione di tale infrastruttura e l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie sarebbero stati ad esclusivo carico di Inwit spa;</p>	<p>d) che, oltre al diritto di superficie di cui sopra, per l'esercizio dell'impianto telefonico le parti hanno concordato la costituzione di una servitù di elettrودotto interrato (per l'alimentazione elettrica dell'impianto) e di una servitù di passo a piedi e con mezzi (al fine della realizzazione e manutenzione dell'impianto);</p>
<p>b) che con nota del 10 novembre 2020 la Comunità delle Regole ha dato la propria disponibilità di massima ad IQT Consulting spa alla costituzione di un diritto di superficie di durata ventennale a favore di Inwit spa al fine della realizzazione di detta antenna telefonica, specificando che il valore</p>	<p>e) che, a seguito degli accordi intercorsi tra le parti, l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 16/2022 (rettificata in via d'urgenza dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 214/2022), ha approvato la costituzione dei diritti reali di cui sopra;</p>
<p>f) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 224/2022, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>	<p>f) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 224/2022, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>
<p><b>Tutto ciò premesso</b></p> <p><b>e dichiaratolo parte integrante e sostanziale del presente atto,</b></p> <p><b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p>	<p><b>art. 1 – Oggetto</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a favore di Infrastrutture Wireless Italiane spa, che, come sopra rappresentata, accetta, i diritti reali di seguito descritti al fine della realizzazione, da parte di Inwit spa medesima, di una nuova antenna telefonica in località Fortini a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre</p>

Ville (TN) come da progetto approvato dall' Agenzia Provinciale per la Protezione dell' Ambiente (A.P.P.A.) della Provincia Autonoma di Trento con la determinazione n. 46 del 21 gennaio 2022:	
a) diritto di superficie, inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo, a carico della neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, di 60 m <sup>2</sup> (immobile individuato con il tipo di frazionamento n. 2489/2022 approvato dall' Ufficio del Catasto di Tione di Trento il 27 giugno 2022);	
b) servitù di elettrodotto interrato a carico di 186 m <sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, come individuata con la planimetria di servitù allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale ed a favore della costruzione che sarà realizzata da Inwrit spa sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II in virtù del diritto di superficie di cui sopra;	
La servitù di elettrodotto sarà esercitata da Inwrit spa mediante la posa di un singolo cavidotto interrato con diametro non superiore a 200 mm e posato ad una profondità di almeno 1 m;	
c) servitù di passo a piedi e con mezzi a carico di 2.375 m <sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, come individuata con la medesima planimetria di servitù allegata sub A al presente contratto ed a favore della costruzione che sarà realizzata da Inwrit spa sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II in virtù del diritto di superficie di cui sopra.	
Per l'esercizio di detta servitù Inwrit spa non potrà modificare, in alcun modo, lo stato attuale del fondo servente, in parte costituito da un pascolo con forte pendenza.	
Peraltro, poiché l' antenna telefonica sarà realizzata all' interno di un' area sciabile, detta servitù di passo dovrà essere esercitata dal fondo dominante	

nel rispetto della L.P. 7/1987 "Disciplina delle linee funiviarie in servizio pubblico e delle piste da sci" e con le seguenti modalità:	
➤ di norma, durante il periodo di esercizio delle piste da sci (indicativamente, dall' 1 novembre al 30 aprile successivo) la servitù di passo potrà essere esercitata esclusivamente a piedi e previa specifica autorizzazione di Funivie Madonna di Campiglio spa, soggetto che gestisce le piste da sci e gli impianti di risalita della località;	
➤ eccezionalmente, al fine di effettuare manutenzioni straordinarie dell' antenna telefonica non prevedibili, durante il periodo di esercizio delle piste da sci (indicativamente, dall' 1 novembre al 30 aprile successivo) la servitù di passo potrà essere esercitata anche con mezzi adatti allo scopo (gatto delle nevi o motoslitta) comunque previa specifica autorizzazione di Funivie Madonna di Campiglio spa;	
➤ durante il periodo estivo (indicativamente, dall' 1 maggio al 31 ottobre successivo) la servitù di passo potrà essere esercitata sia a piedi che con mezzi.	
In ogni caso, eventuali danni al fondo servente (in particolare al cofico erboso) arrecati nell' esercizio della servitù di passo, per l' uso di mezzi meccanici o per altre ragioni, dovranno essere immediatamente riparati da Inwrit spa o dal soggetto terzo da questa autorizzato ad esercitare la servitù.	
La realizzazione della nuova antenna telefonica sarà a totale carico di Inwrit spa, la quale dovrà acquisire, a proprie cura e spese, tutte le autorizzazioni necessarie (edilizie, urbanistiche, ambientali, commerciali, etc.), comunque denominate nonché predisporre gli atti catastali e tavolari necessari.	

L'antenna telefonica non potrà avere altezza superiore a quella autorizzata dall'A.P.P.A. con il provvedimento sopra citato: poiché detta condizione risulta essenziale per la Comunità delle Regole, l'eventuale trasgressione di tale divieto costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva Inwrit spa, a proprie cura e spese, dovrà rimuovere l'antenna telefonica e tutti gli impianti e manufatti ad essa afferenti (inclusa l'asportazione dei plinti in calcestruzzo e di tutti gli altri materiali) nonché ripristinare perfettamente i luoghi (inclusa la semina dell'erba). Saranno a carico di Inwrit spa anche l'ottenimento di tutte le autorizzazioni comunque denominate, per la rimozione dell'antenna telefonica nonché la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.	
<b>art. 2 - Periodo di efficacia e recesso anticipato</b>	
I tre diritti reali sopra costituiti avranno efficacia per venti anni dalla data odierna, ossia fino al 2042.	
Fatta salva la possibilità di una proroga concordata per iscritto tra le parti, alla scadenza di detto termine i tre diritti reali sopra costituiti si estingueranno e le aree in questione ritorneranno nel pieno possesso della Comunità delle Regole. Conseguentemente, Inwrit spa, a proprie cura e spese, dovrà rimuovere l'antenna telefonica e tutti gli impianti e manufatti ad essa afferenti (inclusa l'asportazione dei plinti in calcestruzzo e di tutti gli altri materiali) nonché ripristinare perfettamente i luoghi (inclusa la semina dell'erba).	
Saranno a carico di Inwrit spa anche l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, comunque denominate, per la rimozione dell'antenna telefonica nonché la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.	

Dopo che siano trascorsi cinque anni dalla sottoscrizione del presente contratto Inwrit spa potrà recedere anticipatamente rispetto al termine sopra indicato senza alcuna penale, comunicando la propria decisione alla Comunità delle Regole con un preavviso di almeno sei mesi. Durante il periodo di preavviso Inwrit spa potrà continuare ad esercitare i diritti reali sopra costituiti e dovrà pagare il relativo canone: qualora la comunicazione di recesso fosse successiva al pagamento del canone annuo complessivo relativo al periodo di preavviso, la Comunità delle Regole restituirà ad Inwrit spa quanto non dovuto.	
In conseguenza di tale recesso, Inwrit spa, a proprie cura e spese, dovrà rimuovere l'antenna telefonica e tutti gli impianti e manufatti ad essa afferenti (inclusa l'asportazione dei plinti in calcestruzzo e di tutti gli altri materiali) nonché ripristinare perfettamente i luoghi (inclusa la semina dell'erba).	
Saranno a carico di Inwrit spa anche l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, comunque denominate, per la rimozione dell'antenna telefonica nonché la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.	
<b>art. 3 - Corrispettivi</b>	
I corrispettivi per la costituzione dei diritti reali sopra descritti sono stabiliti dalle parti, di comune accordo, come di seguito indicato, sulla base dei valori indicati dal geom. Innocente Paletti nella perizia di stima del 29 marzo 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento, documento noto ad entrambe le parti e dalle stesse accettato:	
a) per il diritto di superficie un canone annuo di 14.700,00 €;	
b) per la servitù di elettrodotto interrato un canone annuo di 124,62 €;	
c) per la servitù di passo a piedi e con mezzi un canone annuo di 712,50 €.	

Il canone annuo complessivo per i tre diritti reali, pari a 15.537,12 €, dovrà essere pagato da Invviti spa alla Comunità delle Regole entro trenta giorni dopo l'inizio dell'annualità di riferimento, con bonifico bancario.	
A partire dal 2023 detto canone annuo complessivo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il giugno dell'anno corrente e lo stesso mese dell'anno precedente (solo qualora tale variazione fosse positiva).	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone annuo complessivo sopra indicato comporterà, per Invviti spa, il pagamento sull'importo non pagato di un interesse di mora pari all'Euribor360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.	
Il mancato pagamento di un intero canone annuo complessivo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità delle Regole. Conseguentemente, quest'ultima potrà chiedere legittimamente ad Invviti spa la rimozione dell'antenna telefonica e di tutti gli impianti e manufatti ad essa afferenti (inclusa l'asportazione dei piombi in calcestruzzo e di tutti gli altri materiali) nonché il perfetto ripristino dei luoghi (inclusa la semina dell'erba). Inoltre, in tale evenienza la Comunità delle Regole potrà chiedere legittimamente la cancellazione dal libro fondiario delle iscrizioni relative ai diritti reali sopra costituiti, a causa dell'inadempimento di Invviti spa.	
In aggiunta ai canoni annui sopra indicati Invviti spa riconosce alla Comunità delle Regole 2.348,00 € quale rimborso una tantum di spese sostenute per la	

definizione del presente contratto: detto importo è stato versato in data odierna mediante assegno circolare e di ciò la Comunità delle Regole rilascia quietanza.	
I corrispettivi ed il rimborso spese sopra indicati non sono soggetti all'i.v.a.	
<b>art. 4 – Uso civico</b>	
In relazione all'uso civico, di cui alla L. 1766/1927, che grava gli immobili di sua proprietà, la Comunità delle Regole evidenzia che la propria Assemblea Generale, con la deliberazione n. 16/2022, ha sospeso il diritto di uso civico sulla neo p.f. 34/4 C.C. Ragoi Il oggetto del diritto di superficie sopra costituito per il periodo di efficacia di tale diritto e che il Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento, con la determinazione n. 10846 del 10 ottobre 2022, ha autorizzato tale sospensione, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, ed ha dato il proprio nulla osta alla costituzione delle due servitù di cui sopra. Quest'ultimo provvedimento sarà presentato all'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento unitamente all'istanza tavolare concernente il presente atto.	
<b>art. 5 – Disposizioni generali</b>	
Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i comessi gravami ed utilità, dei diritti reali sopra costituiti. Specificamente in relazione agli stessi Invviti spa dichiara:	
a) di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del valore, e di accettarle integralmente;	
b) di non aver rilevato vizi tali da renderli inidonei all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ.;	

Inoltre, in relazione ai medesimi diritti, la Comunità delle Regole:	
a) garantisce l'inesistenza di diritti reali, comprese le ipoteche, oneri, diritti personali a favore di terzi, privilegi generali o speciali, anche fiscali, e diritti di terzi in genere e promette le garanzie di legge in caso di molestie o evizione totale o parziale.	
Specificamente, in relazione al diritto di superficie sopra costituito, precisa quanto segue:	
➤ la servitù di erogazione d'acqua intavolata sub verbale 3/2/1960 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, risalente al 1898, non è più esercitata da molti anni: peraltro, non esistendo una planimetria di servitù, tale diritto reale sarà intavolato anche a carico della neo p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito;	
➤ la servitù di impianto ed installazione di costruzioni di apparecchiature telefoniche intavolata sub g.n. 1520/1/1979 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/3 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di passo a piedi e carraio intavolata sub g.n. 1520/2/1979 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare costruzioni a 1,5 m dal confine intavolata sub g.n. 3297/2/1983 a carico di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie	

sopra costituito, in quanto detta neo p.f. è situata a circa 1,4 km (misura topografica "in piano") dal fondo dominante;	
➤ la servitù di acquedotto intavolata sub g.n. 747/4/1984 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di linea telefonica sotterranea intavolata sub g.n. 1943/3/2005 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare costruzioni a distanza dal confine inferiore a quella legale intavolata sub g.n. 1639/3/2008 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare l'apertura di luce, vedute, balconi e sporti intavolata sub g.n. 1639/4/2008 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
➤ la servitù di tollerare costruzioni a distanza dal confine inferiore a quella legale intavolata sub g.n. 2011/1/2013 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa	



planimetria di servizi;	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 2006/9/2019 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servizi;</li> <li>➤ la servitù di passo a piedi e con mezzi intavolata sub g.n. 1215/50/2020 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servizi;</li> <li>➤ la servitù di tollerare la costruzione di una passerella pedonale intavolata sub g.n. 1215/51/2020 a carico della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella planimetria di servizi;</li> <li>➤ la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 2560/45/2021 a carico di vari immobili tra cui la p.f. 34/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, come riscontrabile nella relativa planimetria di servizi;</li> <li>b) presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti ma ad essa noti, a tal riguardo le parti convengono che, in caso di vizi occulti o difformità rispetto alle qualità promesse o essenziali, si applichino al presente contratto le norme del Codice Civile;</li> <li>c) rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art. 2817, c. 1, n. 1), Cod.Civ., dispensando il conservatore tavolare da ogni responsabilità in tal senso.</li> </ul>	

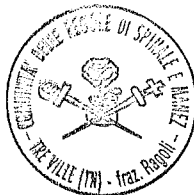
<p>Ai sensi dell'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006 le parti, come sopra costituite, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni false, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ che i canoni annui di cui all'art. 3 saranno pagati da Inwrit spa alla Comunità delle Regole con bonifici bancari, alle scadenze ivi previste, sul conto corrente cod. IBAN. IT95R 08078 05624 00009 71301 59 presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop. L'eventuale variazione dell'IBAN del conto corrente di accredito sarà immediatamente comunicata dalla Comunità delle Regole ad Inwrit spa;</li> <li>➤ che il rimborso spese una tantum di cui all'art. 3 è stato pagato da Inwrit spa alla Comunità delle Regole in data odierna, mediante assegno circolare n. _____ emesso da _____;</li> <li>➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.</li> </ul> <p>Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.f. 34/4 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville __ ottobre 2022 ed allegato in copia sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, e dichiarano che, alla data odierna, relativamente a detti immobili non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p style="text-align: center;"><b>art. 6 – Responsabilità</b></p> <p>Inwrit spa solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità delle Regole da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potrà pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza della realizzazione, della</p>	
--	--

presenza o dell'utilizzo dell'antenna telefonica di cui sopra.	
<b>art. 7 – Spese contrattuali e disposizioni finali</b>	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, sono a carico di Inwit spa.	
Le parti delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, per la registrazione e l'intavolazione del presente contratto.	
-----	
Letto, confermato e sottoscritto.	
<b>Comunità delle Regole di Spinale e Marez</b>	<b>Inwit spa</b>
Il Presidente – geom. Luca Cerana	Il Presidente – _____

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza



**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 20.10.2022**, 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 25.10.2022 al 04.11.2022**.

**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

