



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 236/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema di contratto per la costituzione di una servitù di elettrodotto interrato e una servitù di passo a piedi a carico della p.f. 27/58 C.C. Ragoli I, da stipulare con la sig.ra Ivonne Locatelli.

Il giorno **27.10.2022** alle ore **20.00**, 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela.***
- ***Bertolini Onorio.***

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: approvazione dello schema di contratto per la costituzione di una servitù di elettrodotto interrato e una servitù di passo a piedi a carico della p.f. 27/58 C.C. Ragoli I, da stipulare con la sig.ra Ivonne Locatelli.

Con la deliberazione n. 12/2021 l'Assemblea Generale ha deciso di costituire una servitù di elettrodotto interrato e una servitù di passo a piedi a carico della p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, ed a favore della p.ed. 249 C.C. Ragoli II, di proprietà della sig.ra Ivonne Locatelli (immobili situati a lato di Via Mandron a Madonna di Campiglio), per la durata di venti anni a partire dalla sottoscrizione del relativo contratto.

I corrispettivi delle due servitù sono stati stabiliti dall'Assemblea Generale come di seguito indicato, sulla base dei valori indicati dal geom. Innocente Paletti in un'apposita perizia di stima (prot. 248/2021):

- a) corrispettivo una tantum di 1.600,00 € per la servitù di elettrodotto interrato;
- b) corrispettivo una tantum di 1.100,00 € per la servitù di passo a piedi.

La conformazione delle due servitù è riportata nella planimetria allegata alla deliberazione sopra citata.

Il 26 maggio 2021 la sig.ra Locatelli ha rimborsato alla Comunità delle Regole la spesa sostenuta per l'incarico al geom. Paletti, di cui sopra, pari a 1.365,00 € complessivi (onorario e contributo previdenziale, senza applicazione di i.v.a. ai sensi dell'art. 1, c. 58, della L. 190/2014).

Nel medesimo provvedimento sopra citato l'Assemblea Generale ha precisato che la costituzione delle due servitù non necessita della sospensione del vincolo di uso civico, in quanto non viene escluso o limitato l'utilizzo della p.f. 27/58 C.C. Ragoli II da parte dei regolieri. In riscontro a ciò il Servizio Autonomie Locali della P.A.T., con nota del 20 ottobre 2022 (prot. 2423/2022), ha espresso il proprio nulla osta in merito alla costituzione delle due servitù, ai sensi della L.P. 6/2015.

Dopo aver valutato l'eventuale modifica di conformazione della servitù di passo (note prot. 2369/2021, 1317/2022, 2160/2022 e 2200/2022) e aver posto in dubbio la necessità della servitù di passo a piedi (note prot. 1682/2022, 2040/2022, 2078/2022 e 2129/2022), con nota del 9 ottobre scorso (prot. 2327/2022) la sig.ra Locatelli (per il tramite del marito, sig. Giovanni Brotto), ha confermato l'intenzione di stipulare il contratto di costituzione delle due servitù così come definite dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 12/2022.

Pertanto, ora risulta possibile stipulare detto contratto: 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). I due corrispettivi una tantum sopra indicati dovranno essere pagati dalla sig.ra Locatelli subito prima della stipula, con bonifico bancario ed il contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da notaio, con spese contrattuali a totale carico della sig.ra Locatelli (imposte di registro e di bollo, diritti di rogito notarili, etc.).

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

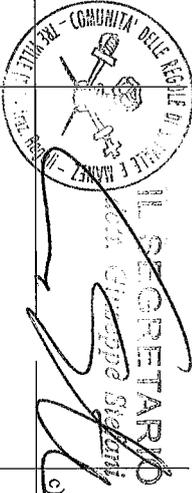
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2021, lo schema di contratto per la costituzione di una servitù di elettrodotto interrato e una servitù di passo a piedi a carico della p.f. 27/58 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 249 C.C. Ragoli II, da stipulare con la sig.ra Ivonne Locatelli;
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di tale sottoscrizione, 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 della sig.ra Locatelli;
3. 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;
4. 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;
5. 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

*alle delib. n.º 236/2022 del 27.10.2022
del Comitato Amministrativo*

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ

Il giorno 2022, tra le parti di seguito indicate:



<p>> Comunità delle Regole di Spinalone e Manez, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente, geom. Luca Cerama, 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. /2022;</p>	<p>d) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 12/2021, ha approvato la costituzione dei diritti reali di cui sopra e che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. /2022, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>
<p>> sig.ra Ivonne Locatelli, nata a il e residente a in Via n. , c.f. </p> <p style="text-align: center;">Premesso:</p>	<p>Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue. art. 1 – Oggetto e periodo di efficacia</p>
<p>a) che la sig.ra Ivonne Locatelli, proprietaria della p.ed. 249 C.C. Ragoli II (edificio situato a lato di Via Mandron a Madonna di Campiglio), con nota del 9 novembre 2020 successivamente integrata il 16 novembre 2020, ha chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione di una servitù di elettrodotto interrato a favore di detto edificio ed carico della confinanante p.f. 27/58 C.C. Ragoli II (costituita da una stradina privata);</p>	<p>La Comunità delle Regole di Spinalone e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a favore della p.ed. 249 C.C. Ragoli II, di proprietà della sig.ra Ivonne Locatelli, che accetta, le servitù di seguito descritte: a) servitù di elettrodotto interrato a carico di 12 m² della p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, come individuata con la planimetria di servitù allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale; detta servitù potrà essere esercitata dalla sig.ra Locatelli mediante la posa di un singolo cavidotto interrato con diametro non superiore a 200 mm e ad una profondità di almeno 1 m;</p>
<p>b) che la Comunità delle Regole, con nota del 3 dicembre 2020, ha manifestato alla sig.ra Locatelli la disponibilità di massima a costituire una servitù di elettrodotto interrato nonché una servitù di passo a piedi sulla medesima p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, entrambe di durata ventennale, specificando che il corrispettivo per i due diritti reali sarebbe stato determinato con un'apposita perizia di stima da un tecnico specializzato incaricato dalla Comunità delle Regole e che la relativa spesa avrebbe dovuto essere rimborsata dalla sig.ra Locatelli;</p>	<p>b) servitù di passo a piedi a carico di 17 m² della p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, come individuata con la medesima planimetria di servitù allegata sub A; detta servitù è finalizzata a consentire alla sig.ra Locatelli di accedere alla nicchia realizzata nel muro di cinta della p.ed. 249 C.C. Ragoli II, con apertura verso la p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, in modo da controllare e</p>

manovrare il misuratore dell'energia elettrica e l'interruttore differenziale a servizio dell'edificio, posizionati in detta nicchia. Per l'esercizio di tale servizio la sig.ra Locatelli non potrà modificare, in alcun modo, lo stato attuale del fondo servente, costituito da una stradina asfaltata.	
Le due servitù sopra costituite avranno efficacia per venti anni dalla data odierna, ossia fino al [redacted] 2042.	
Fatta salva la possibilità di una proroga concordata per iscritto tra le parti, alla scadenza di detto termine le due servitù si estingueranno e le aree in questione ritorneranno nel pieno possesso della Comunità delle Regole.	
Conseguentemente, la sig.ra Locatelli (o il suo eventuale avente causa), a proprie cura e spese, dovrà rimuovere il cavidotto interrato nonché ripristinare perfettamente il manto di asfalto del fondo servente. Sarà a carico della sig.ra Locatelli anche l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, comunque denominate, necessarie per la rimozione del cavidotto interrato.	
art. 2 – Corrispettivi	
I corrispettivi per la costituzione delle servitù sopra descritte sono stabiliti dalle parti, di comune accordo, come di seguito indicato, sulla base dei valori indicati dal geom. Innocente Paleriti nella perizia di stima del 29 gennaio 2021, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento, documento noto ad entrambe le parti e dalle stesse accettato:	
a) corrispettivo una tantum di 1.600,00 € per la servitù di elettrodotto interrato;	
b) corrispettivo una tantum di 1.100,00 € per la servitù di passo a piedi.	
I due corrispettivi sopra indicati sono stati pagati dalla sig.ra Locatelli il [redacted] 2022, con bonifico bancario, e di ciò la Comunità delle Regole	

rilascia quietanza.	art. 3 – Uso civico
	In relazione all'uso civico, di cui alla L. 1766/1927, che grava gli immobili di sua proprietà, la Comunità delle Regole evidenzia quanto segue:
	➤ che la propria Assemblea Generale, con la deliberazione n. 12/2021, ha precisato che la costituzione delle due servitù di cui sopra non necessita della sospensione del vincolo di uso civico ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, in quanto non viene escluso o limitato l'utilizzo della p.f. 27/58
	C.C. Ragoli II da parte dei regolieri;
	➤ che il Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento, con nota del 20 ottobre 2022 (prot. S110/2022/8.4.6/2022-127/MA), ha espresso il proprio nulla osta in merito alla costituzione delle due servitù di cui sopra.
	art. 4 – Disposizioni generali
	Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, dei diritti reali sopra costituiti. Specificamente in relazione agli stessi la sig.ra Locatelli 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 inadoperabili 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

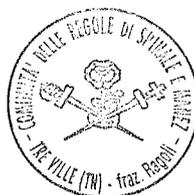
<p>personali a favore di terzi, privilegi generali o speciali, anche fiscali, e diritti di terzi in genere e promette le garanzie di legge in caso di molestie o evizione totale o parziale.</p> <p>b) presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti ma ad essa noti; a tal riguardo le 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;</p> <p>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.</p> <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> <p>➤ che i corrispettivi di cui all'art. 2 sono stati pagati dalla sig.ra Locatelli alla Comunità delle Regole in data [redacted] 2022, con un unico bonifico bancario sul conto corrente cod. IBAN IT95R 08078 05624 00009 71301 59 presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc coop. (al pagamento [redacted]);</p> <p>➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.</p> <p>Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.f. 27/58 C.C. Ragoli II, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville [redacted] 2022 ed allegato in copia sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, e dichiarano che, alla data odierna, relativamente a detto immobile non sono</p>	
---	--

<p>intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>art. 5 – Spese contrattuali e disposizioni finali</p> <p>Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, sono a carico della sig.ra Locatelli.</p> <p>Le parti delegano il dott. [redacted], notaio con studio a [redacted], per la registrazione e l'immatricolazione del presente contratto.</p> <p>-----</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto.</p> <p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p> <p>Il Presidente – Luca Cerana</p> <p>Ivonne Locatelli</p>	
--	--

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 27.10.2022**, 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 31.10.2022 al 10.11.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani