



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 34/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema del contratto di costituzione di diritti reali e personali connessi alla gestione del Rifugio Casinei da stipulare con il sig. Corrado Serafini.

Il giorno **02.03.2023** alle ore **22.30**, 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

Assiste 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 e personali connessi alla gestione del Rifugio Casinei da stipulare con il sig. Corrado Serafini.

Con la deliberazione n. 17/2022 l'Assemblea Generale ha deciso di costituire i diritti reali e personali di seguito elencati connessi alla gestione del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 dicembre 2022 al 30 novembre 2032 (dieci anni), come richiesto dal sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio:

- a) diritto di superficie sulla p.f. 27/105 C.C. Ragoli II per il mantenimento della p.ed. >----< 255 C.C. Ragoli II (di 20 m²), costituita dal locale di essiccazione dei fanghi derivanti dalle acque nere del Rifugio;
- b) diritto di superficie sulla p.ed. 235 C.C. Ragoli II per il mantenimento della p.ed. >----< 236 C.C. Ragoli II (di 36 m²), costituita dalla stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio;
- c) diritto di superficie su 30 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per la realizzazione ed il mantenimento di un nuovo serbatoio seminterrato per l'acqua potabile a servizio del Rifugio (in sostituzione delle cisterne attualmente presenti fuori terra), specificando che detta area avrebbe dovuto essere individuata con un apposito tipo di frazionamento, a cura e spese del sig. Serafini;
- d) servitù di fognatura a carico di 80 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per il collegamento tra il Rifugio, il locale essiccazione fanghi ed il relativo pozzetto di dispersione (come da apposita planimetria allegata al provvedimento);
- e) servitù di via funicolare aerea a carico di 4.018 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II per il mantenimento della teleferica a servizio del Rifugio (come da apposita planimetria allegata al provvedimento);
- f) servitù di acquedotto a carico di 112 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per il mantenimento dell'acquedotto a servizio del Rifugio (come da apposita planimetria allegata al provvedimento);
- g) concessione in uso della p.ed. 124 C.C. Ragoli II, di 25 m², edificio in legno utilizzato quale deposito a servizio del Rifugio;
- h) concessione in uso della p.ed. 125 C.C. Ragoli II, di 15 m², edificio in legno utilizzato quale deposito a servizio del Rifugio;
- i) concessione in uso di 530 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per vari usi (aree di transito, pascolo animali domestici, orto, etc., come da apposita planimetria allegata al provvedimento);
- j) concessione in uso di 170 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale area di transito e deposito nei pressi della stazione di valle della teleferica (come da apposita planimetria allegata al provvedimento).

Con il medesimo provvedimento l'Assemblea Generale ha stabilito quale corrispettivo per la costituzione dei diritti reali e personali di cui sopra i canoni annui indicati nella tabella di seguito riportata, specificando che detti canoni dovranno essere aggiornati annualmente a partire dal secondo anno, sulla base della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., se positiva:

diritto	superficie	canone annuo	
		unitario	complessivo
a) diritto di superficie sulla p.f. 27/105 C.C. Ragoli II per il mantenimento della p.ed. >----< 255 C.C. Ragoli II (locale essicazione fanghi)	20	€ 20,00	€ 400,00
b) diritto di superficie sulla p.ed. 235 C.C. Ragoli II per il mantenimento della p.ed. >----< 236 C.C. Ragoli II (stazione di valle della teleferica)	36	€ 20,00	€ 720,00
c) diritto di superficie su parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per la realizzazione ed il mantenimento di un nuovo serbatoio seminterrato per l'acqua potabile	30	€ 20,00	€ 600,00
d) servitù di fognatura a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II	80	€ 0,60	€ 48,00
e) servitù di via funicolare a carico delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II	4.018	€ 0,18	€ 723,24
f) servitù di acquedotto a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II	112	€ 0,60	€ 67,20
g) concessione in uso della p.ed. 124 C.C. Ragoli II (deposito)	25	€ 20,00	€ 500,00
h) concessione in uso della p.ed. 125 C.C. Ragoli II (deposito)	15	€ 20,00	€ 300,00
i) concessione in uso di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per vari usi (aree di transito, pascolo animali domestici, orto, etc.)	530	€ 3,20	€ 1.696,00
j) concessione in uso di parte della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale area di transito e deposito nei pressi della stazione di valle della teleferica	170	€ 3,20	€ 544,00
totale			€ 5.598,44

Inoltre, con la deliberazione n. 17/2022 l'Assemblea Generale ha stabilito di ampliare la servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge costituita con il contratto del 24 maggio 2019 a carico delle p.f. 27/1 e 37/2 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II, come richiesto dal sig. Serafini, al fine della realizzazione di nuovi servizi igienici esterni a servizio del Rifugio Casinei (con un nuovo volume fuori terra di 20 m³), evidenziando che l'area gravata da tale servitù è quella indicata nell'apposita planimetria allegata al provvedimento e richiedendo al sig. Serafini un corrispettivo una tantum forfettario di 900,00 €.

Infine, con la medesima deliberazione l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, dall'1 dicembre 2022 al 30 novembre 2032 il vincolo di uso civico sulle aree oggetto dei diritti di superficie e delle concessioni in uso di cui sopra, chiedendo al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione a tale sospensione. Invece, in relazione alle servitù di fognatura, di via funicolare aerea e di acquedotto nonché all'ampliamento della servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge, l'Assemblea Generale ha ritenuto non necessaria la sospensione del vincolo di uso civico, richiedendo a tal fine il nulla osta del medesimo ufficio P.A.T..

Successivamente, il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 213/2022, ha approvato il tipo di frazionamento n. 3568/2022 relativo all'individuazione dell'area oggetto del diritto di superficie da costituire per la realizzazione di un nuovo serbatoio seminterrato per l'acqua potabile, di cui sopra alla lett. c), prendendo atto che tale elaborato tecnico corrisponde esattamente ai contenuti della deliberazione assembleare n. 17/2022.

Conseguentemente, il 26 settembre 2022 (prot. 2206/2022) sono stati chiesti al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l'autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico ed il nulla osta alla costituzione e modifica delle servitù sopra indicate. Peraltro, il relativo provvedimento definitivo è pervenuto solo il 24 gennaio 2023 (determinazione n. 402 del 19 gennaio 2023, prot. 200/2023), in quanto il primo provvedimento emesso in merito da detto ufficio (det. n. 12935 del 29 novembre 2022, prot. 2883/20229) conteneva alcuni errori sostanziali.

A causa di tale ritardo del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. non è stato possibile stipulare il contratto con il sig. Serafini entro l'1 dicembre 2022, data prevista nella deliberazione assembleare sopra citata quale termine iniziale dei diritti reali e personali.

Inoltre, sempre a causa di tale ritardo, è risultato necessario modificare catastalmente e tavolarmente i due diritti di superficie concernenti il locale di essiccazione fanghi e la stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio, ciò che ha comportato la variazione dei numeri delle p.ed. rispetto a quelli indicati nella delib. n. 17/2022 e sopra riportati, restando invece invariate le superfici.

Infine, a causa del medesimo ritardo, i diritti reali e personali in parola decorreranno dalla stipula del contratto e non dall'1 dicembre 2022. Peraltro, poiché nelle more della stipula di tale contratto la Comunità delle Regole ha consentito al sig. Serafini di continuare ad utilizzare le aree oggetto dei diritti reali e personali in parola (in conformità a quanto stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 17/2022), nel medesimo contratto deve essere previsto un indennizzo una tantum per tale utilizzo per il periodo dall'1 dicembre 2022 al giorno precedente la stipula del contratto: specificamente, tale indennizzo sarà calcolato proporzionalmente alla somma dei canoni annui sopra indicati (ossia 5.598,44 €).

Lo schema del contratto da stipulare con il sig. Serafini è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Tale contratto sarà stipulato con scrittura privata autenticata da notaio e tutte le spese contrattuali (imposte di registro e di bollo, diritti di rogito, etc.) saranno a carico del sig. Serafini. Inoltre, quest'ultimo dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole la spesa sostenuta per l'emissione del certificato di destinazione urbanistica necessario alla stipula da parte del Comune di Tre Ville (32,00 € per imposta di bollo e 6,00 € per diritti di segreteria).

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udata 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. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023", di data odierna;
- 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, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, 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. 17/2022, lo schema del contratto di costituzione di diritti reali e personali connessi alla gestione del Rifugio Casinei da stipulare con il sig. Corrado Serafini allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), evidenziando che, a causa del ritardo da parte del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. nell'adozione del provvedimento di autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico e di nulla osta alla costituzione e modifica di alcune servitù, i diritti reali e personali in parola avranno efficacia dalla data della stipula del contratto e non dalla data indicata nel provvedimento assembleare sopra citato (ossia l'1 dicembre 2022), peraltro senza alcuna variazione sostanziale dei corrispettivi previsti, del termine finale dei diritti (30 novembre 2032) e delle relative superfici;
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione di tale contratto, autorizzando le modifiche marginali dello schema sopra 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 del sig. Serafini;
3. di precisare che il sig. Serafini dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole la spesa sostenuta per l'emissione del certificato di destinazione urbanistica necessario alla stipula da parte del Comune di Tre Ville (32,00 € per imposta di bollo e 6,00 € per diritti di segreteria);
4. 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;
5. 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;
6. 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.

CONTRATTO DI COSTITUZIONE

DI DIRITTI REALI E PERSONALI

Il giorno _____ 2023, tra le parti di seguito indicate:

- > **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, c.f. 00324520220, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, legalmente rappresentata dal Presidente, sig. Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. ___/2023, allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;
- > **sig. Corrado Serafini**, c.f. SRF69S10L174Q, nato a Tione di Trento (TN) il 10 novembre 1969 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Nuova n. 19, coniugato in regime di separazione dei beni.

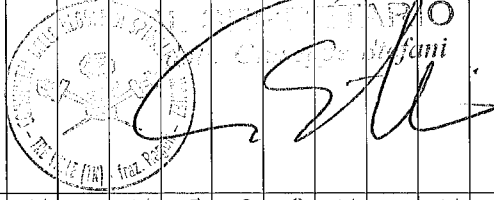
Premesso:

- a) che con nota del 16 marzo 2022 il sig. Corrado Serafini, proprietario del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), ha chiesto alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez il rinnovo di vari diritti reali e personali connessi alla gestione del Rifugio, costituiti con i contratti stipulati il 30 gennaio 2003 (n. rep. 67.884 dott. Paolo Franceschetti) ed il 24 maggio 2019 (n. rep. 8764, n. racc. 6469, dott. Raffaele Greco) e la cui efficacia è terminata il 30 novembre 2022;
- b) che, inoltre, con la nota sopra citata il sig. Serafini ha chiesto alla Comunità l'ampliamento della servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge costituita con il contratto del 24 maggio 2019, sopra citato, a carico delle p.f. 27/1 e 37/2 C.C. Ragoli II ed

ALLEGATO

alle delib. 34/2023 del 02.03.2023
del Comitato Amministrativo

- a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II, al fine della realizzazione di nuovi servizi igienici esterni per i clienti del Rifugio;
 - c) che l'Assemblea Generale della Comunità, con la deliberazione n. 17/2022, ha accolto le richieste del sig. Serafini, sopra riassunte, stabilendo il periodo di efficacia dei nuovi diritti reali e personali dall'1 dicembre 2022 al 30 novembre 2032 (dieci anni);
 - d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. ___/2023, ha approvato lo schema del presente contratto.
- 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** - La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce i diritti reali e personali di seguito elencati connessi alla gestione del Rifugio Casinei (p.ed. 24 C.C. Ragoli II), edificio di proprietà del sig. Corrado Serafini, che accetta:
- a) diritto di superficie a carico della p.ed. 261 C.C. Ragoli II ed a favore del sig. Serafini con cessione a quest'ultimo della proprietà superficaria della neo p.ed. >----< 262 C.C. Ragoli II, di 20 m² (come individuata con il tipo di frazionamento n. 385/2023 approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione il 9 febbraio 2023), costituita dal locale di essiccazione dei fanghi derivanti dalle acque nere del Rifugio;
 - b) diritto di superficie a carico della p.ed. 235 C.C. Ragoli II ed a favore del sig. Serafini con cessione a quest'ultimo della proprietà superficaria della neo p.ed. >----< 263 C.C. Ragoli II, di 36 m² (come individuata con il tipo di frazionamento n. 387/2023 approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione



il 9 febbraio 2023), costituita dalla stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio;	
c) diritto di superficie a carico della neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, di 30 m ² (come individuata con il tipo di frazionamento n. 3568/2022, approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione il 9 settembre 2022), ed a favore del sig. Serafini al fine della realizzazione di un nuovo serbatoio seminterrato per l'acqua potabile a servizio del Rifugio, in sostituzione delle cisterne attualmente presenti fuori terra. In relazione a tale diritto la Comunità evidenzia che tutte le autorizzazioni amministrative, comunque denominate, necessarie per la costruzione di tale serbatoio dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese del sig. Serafini;	
d) servitù di fognatura a carico di 80 m ² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II per il collegamento tra il Rifugio, il locale essiccazione fanghi ed il relativo pozzetto di dispersione, specificando che l'area gravata da tale servitù è individuata nella planimetria allegata sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
e) servitù di via funicolare aerea a carico di 4.018 m ² complessivi delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II per il mantenimento della teleferica a servizio del Rifugio, specificando che l'area gravata da tale servitù è individuata nella planimetria allegata sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
f) servitù di acquedotto a carico di 112 m ² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II per il mantenimento dell'acquedotto a servizio del Rifugio, specificando che l'area gravata da tale servitù è	

individuata nella medesima planimetria allegata sub B al presente contratto, sopra citata;	
g) concessione in uso al sig. Serafini della p.ed. 124 C.C. Ragoli II, di 25 m ² , edificio in legno utilizzato quale deposito a servizio del Rifugio;	
h) concessione in uso al sig. Serafini della p.ed. 125 C.C. Ragoli II, di 15 m ² , edificio in legno utilizzato quale deposito a servizio del Rifugio;	
i) concessione in uso al sig. Serafini di 530 m ² complessivi della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per vari usi (aree di transito, pascolo animali domestici, orto, etc.), specificando che l'area concessa in uso è individuata nella planimetria allegata sub D al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
j) concessione in uso al sig. Serafini di 170 m ² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale area di transito e deposito nei pressi della stazione di valle della teleferica a servizio del Rifugio, specificando che l'area concessa in uso è individuata nella planimetria allegata sub E al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Le parti precisano che le concessioni in uso di cui sopra alle lett. g), h), i) e j) sono atti di natura amministrativa, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", e non diritti reali d'uso ai sensi del Codice Civile: pertanto, tali concessioni in uso non sono soggette ad iscrizione nel libro fondiario.	
I diritti reali e personali sopra costituiti avranno efficacia dalla data odierna sino al 30 novembre 2032, fatta salva la possibilità per le parti di concordare in forma scritta una proroga prima di detto termine. In mancanza di proroga, scaduto detto termine i diritti reali e personali si estingueranno e le aree	

<p>gravate ritorneranno nel pieno possesso della Comunità; in tal caso, il sig. Serafini dovrà, a proprie cura e spese:</p> <p>➤ demolire tutti i manufatti realizzati sopra e sotto il suolo su tali aree nonché ripristinare a verde le medesime, previo ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative necessarie, comunque denominate;</p> <p>➤ predisporre gli atti catastali necessari per l'estinzione dei tre diritti di superficie sopra costituiti alle lett. a), b) e c).</p> <p>Le parti, di comune accordo, stabiliscono come di seguito indicato i corrispettivi per la costituzione dei diritti reali e personali di cui sopra:</p> <p>a) canone annuo di 400,00 € per il diritto di superficie a carico della p.ed. 261 C.C. Ragoli II (locale di essiccazione fanghi);</p> <p>b) canone annuo di 720,00 € per il diritto di superficie a carico della p.ed. 235 C.C. Ragoli II (stazione di valle della teleferica);</p> <p>c) canone annuo di 600,00 € per il diritto di superficie a carico della nco p.f. 27/106 C.C. Ragoli II (nuovo serbatoio seminterrato per l'acqua potabile);</p> <p>d) canone annuo di 48,00 € per la servitù di fognatura;</p> <p>e) canone annuo di 723,24 € per la servitù di via funicolare aerea;</p> <p>f) canone annuo di 67,20 € per la servitù di acquedotto;</p> <p>g) canone annuo di 500,00 € per la concessione in uso della p.ed. 124 C.C. Ragoli II (primo deposito);</p> <p>h) canone annuo di 300,00 € per la concessione in uso della p.ed. 125 C.C. Ragoli II (secondo deposito);</p> <p>i) canone annuo di 1.696,00 € per la concessione in uso di 530 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II per vari usi (aree di transito, pascolo animali domestici, orto, etc.);</p>	<p>j) canone annuo di 544,00 € per la concessione in uso di 170 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale area di transito e deposito nei pressi della stazione di valle della teleferica.</p> <p>I canoni annui sopra indicati dovranno essere pagati dal sig. Serafini con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità entro il 30 aprile di ogni anno tra il 2023 ed il 2032, in un'unica rata. A partire dal secondo anno detti canoni annui saranno aggiornati annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, prendendo a riferimento il mese di novembre e solo qualora detta variazione sarà positiva.</p> <p>I canoni relativi al periodo 10 marzo - 30 novembre 2032 (266 giorni) saranno calcolati in proporzione ai corrispondenti canoni annui (anno inteso di trecentosessantacinque giorni), aggiornati come sopra stabilito.</p> <p>art. 2 - Poiché, nelle more della stipula del presente contratto, la Comunità ha consentito al sig. Serafini di continuare ad utilizzare le aree oggetto dei diritti reali e personali costituiti con i due contratti citati in premessa pur essendo cessata al 30 novembre 2022 la loro efficacia, le parti, di comune accordo, stabiliscono l'indennizzo una tantum per tale utilizzo per il periodo dall'1 dicembre 2022 a ieri 9 marzo 2023 (ossia 99 giorni) in 1.518,48 €: tale importo, calcolato proporzionalmente alla somma dei canoni sopra stabiliti all'art. 1 (ossia 5.598,44 €) per il primo anno (inteso di trecentosessantacinque giorni), è stato pagato dal sig. Serafini il __ marzo 2023 con bonifico bancario e di ciò la Comunità rilascia quietanza.</p> <p>art. 3 - Le parti, come sopra rappresentate, modificano la conformazione spaziale della servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a</p>
<p>pag. 5 di 15</p>	<p>pag. 6 di 15</p>

	<p>quella di legge a carico delle p.f. 27/1 e 37/2 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 24 C.C. Ragoli II, sostituita con il contratto del 24 maggio 2019 (n. rep. 8764, n. racc. 6469, del dott. Raffaele Greco, iscritta nel libro fondiario sub g.n. 2006/8/2019), con efficacia dalla data odierna e specificando quanto segue:</p>	<p>15 della L.P. 6/2005;</p>
<p>a) la nuova conformazione spaziale della servitù è quella riportata nella planimetria allegata sub F al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce integralmente la planimetria di servitù allegata sub B al contratto sopra citato;</p>	<p>b) il Dirigente del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., con la determinazione n. 12935 del 29 novembre 2022 (rettificata con la determinazione n. 402 del 19 gennaio 2023), ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ autorizzato la sospensione del diritto di uso civico di cui sopra, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005; ➤ espresso il proprio nulla osta alla costituzione delle servitù di cui all'art. 1, lett. d), e) ed f), nonché all'ampliamento della servitù perpetua di cui all'art. 3 del presente contratto. 	<p>b) il Dirigente del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., con la determinazione n. 12935 del 29 novembre 2022 (rettificata con la determinazione n. 402 del 19 gennaio 2023), ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ autorizzato la sospensione del diritto di uso civico di cui sopra, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005; ➤ espresso il proprio nulla osta alla costituzione delle servitù di cui all'art. 1, lett. d), e) ed f), nonché all'ampliamento della servitù perpetua di cui all'art. 3 del presente contratto.
<p>b) tale ampliamento è finalizzato a consentire la costruzione di nuovi servizi igienici esterni a servizio del Rifugio Casinei, con un nuovo volume fuori terra di circa 20 m²;</p>	<p>I provvedimenti sopra citati, noti alle parti, saranno prodotti all'Ufficio del Libro Fondario di Tione di Trento unitamente all'istanza di intavolazione del presente contratto.</p>	<p>I provvedimenti sopra citati, noti alle parti, saranno prodotti all'Ufficio del Libro Fondario di Tione di Trento unitamente all'istanza di intavolazione del presente contratto.</p>
<p>c) rimangono salve ed invariate le specifiche condizioni di esercizio della servitù stabilite nel contratto sopra citato.</p>	<p>art. 5 – Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, delle aree oggetto dei diritti reali e personali di cui agli art. 1 e 3 del presente contratto. Il sig. Serafini, in relazione ai diritti che acquista con il presente atto, dichiara:</p>	<p>art. 5 – Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, delle aree oggetto dei diritti reali e personali di cui agli art. 1 e 3 del presente contratto. Il sig. Serafini, in relazione ai diritti che acquista con il presente atto, dichiara:</p>
<p>Le parti, di comune accordo, stabiliscono il corrispettivo per l'ampliamento della servitù in parola in 900,00 € una tantum. Detto importo è stato pagato dal sig. Serafini il __ marzo 2023 con bonifico bancario e di ciò la Comunità rilascia quietanza.</p>	<p>➤ di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del valore, e di accettarle integralmente;</p>	<p>➤ di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del valore, e di accettarle integralmente;</p>
<p>art. 4 – La Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia quanto segue in relazione al diritto di uso civico, di cui alla L. 1766/1927, che grava gli immobili di sua proprietà:</p>	<p>➤ di non aver rilevato vizi tali da renderli inidonei all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..</p>	<p>➤ di non aver rilevato vizi tali da renderli inidonei all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..</p>
<p>a) l'Assemblea Generale della Comunità, con la deliberazione n. 17/2022, ha sospeso il diritto di uso civico sulle aree oggetto dei diritti di superficie e delle concessioni in uso di cui all'art. 1, lett. a), b) c), g), h), i) e j), del presente contratto per il periodo di efficacia di tali diritti, ai sensi dell'art.</p>	<p>La Comunità, in relazione ai diritti che cede con il presente atto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ garantisce l'inesistenza di diritti reali, comprese le ipoteche, oneri, diritti personali a favore di terzi, privilegi generali o speciali, anche fiscali, e 	<p>La Comunità, in relazione ai diritti che cede con il presente atto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ garantisce l'inesistenza di diritti reali, comprese le ipoteche, oneri, diritti personali a favore di terzi, privilegi generali o speciali, anche fiscali, e
	<p>pag. 7 di 15</p>	<p>pag. 8 di 15</p>

	<p>diritti di terzi in genere e promette le garanzie di legge in caso di molestie o evizione totale o parziale;</p> <p>➤ 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>➤ 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>Inoltre, la Comunità evidenzia quanto segue in relazione alla neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito all'art. 1, lett. c), la cui superficie è stata staccata dalla p.f. 27/1 C.C. Ragoli II:</p> <p>a) la servitù altius non tollendi intavolata sub g.n. 683/2/1965 a favore di Ragoli II, in quanto il fondo servente è situato a circa 3,7 km di distanza (in linea d'aria);</p> <p>b) la servitù di passo intavolata sub g.n. 3297/4/1983 a favore di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo servente è situato a circa 3,7 km di distanza (in linea d'aria);</p> <p>c) la servitù di erogazione d'acqua intavolata sub verbale 3/2/1960 a carico di parte della p.f. 27/1 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. 27/106 C.C. Ragoli II;</p>	
<p>d) la servitù di fognatura intavolata sub g.n. 160/8/1984 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;</p> <p>e) la servitù di ponte canale per fognatura intavolata sub g.n. 160/9/1984 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;</p> <p>f) la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 2064/1/1987 a carico di parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo dominante è situato a circa 1,4 km di distanza (in linea d'aria);</p> <p>g) la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 1978/1/1995 a carico di parte della p.f. 27/1 Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, in quanto il fondo dominante è situato a circa 0,1 km di distanza (in linea d'aria);</p> <p>h) la servitù di fognatura intavolata sub g.n. 2685/1/2003 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;</p> <p>i) il diritto di superficie intavolato sub g.n. 1943/1/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella planimetria allegata al relativo contratto;</p> <p>j) la servitù di condotta per g.p.l. intavolata sub g.n. 1943/2/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;</p> <p>k) la servitù di linea telefonica intavolata sub g.n. 1943/3/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II,</p>		

	relativa planimetria di servitù;	
	s) la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 2560/45/2021 a carico della p.f. 27/1 Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù.	
	art. 6 – Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo alle p.ed. 261 e 235 e alla neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II (immobili oggetto dei diritti di superficie sopra costituiti all'art. 1), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville il __marzo 2023, allegato in originale sub G 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.	
	Le parti, come sopra costituite, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano quanto segue:	
	➤ l'edificio p.ed. 261 C.C. Ragoli II (locale essiccazione fanghi), oggetto del diritto di superficie sopra costituito all'art. 1, lett. a), è stato realizzato nel 2004 in conformità alla concessione edilizia del Comune di Ragoli n. R.104/2002 del 19 maggio 2003; successivamente, tale edificio non è stato oggetto di interventi edilizi per la cui esecuzione fossero necessari provvedimenti autorizzativi;	
	➤ la p.ed. 261 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 261, foglio 19, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 m², superficie 15 m², rendita 37,49 €, valore IMIS 6.298,32 €, indirizzo località Casinei snc, piani S1-T, dati derivanti da	

	come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
	l) il diritto di superficie intavolato sub g.n. 1943/4/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella planimetria allegata al relativo contratto;	
	m) il diritto di superficie intavolato sub g.n. 1943/8/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella planimetria allegata al relativo contratto;	
	n) la servitù di condotta idrica forzata intavolata sub g.n. 1943/9/2005 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
	o) il diritto di superficie intavolato sub g.n. 3850/1/2018 a carico della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella planimetria allegata al relativo contratto;	
	p) la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 3850/2/2018 a carico della p.f. 27/1 Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
	q) la servitù di tollerare l'apertura di vedute a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 3850/3/2018 a carico della p.f. 27/1 Ragoli II non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
	r) la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 2006/8/2019 a carico della p.f. 27/1 Ragoli II (la cui conformazione spaziale è stata modificata all'art. 3 del presente contratto), non riguarda la neo p.f. 27/106 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella	

	<p>accatastamento n. 1329.001.2023 del 6 febbraio 2023, in atti dal 15 febbraio 2023 (costituzione);</p> <p>➤ l'edificio p.ed. 235 C.C. Ragoli II (stazione di valle della teleferica) oggetto del diritto di superficie sopra costituito all'art. 1, lett. b), è stato realizzato nel 1996 in conformità alla concessione edilizia del Comune di Ragoli n. R91/1995 del 26 settembre 1995 e, nel 1999 e sullo stesso sono state realizzate opere di completamento in conformità all'autorizzazione ad edificare del Comune di Ragoli n. R19/1999 del 12 aprile 1999; successivamente, tale edificio non è stato oggetto di interventi edilizi per la cui esecuzione fossero necessari provvedimenti autorizzativi;</p> <p>➤ la p.ed. 235 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 235, sub. 3, foglio 13, zona censuaria 4, categoria C/2, classe I, consistenza 30 m², superficie 38 m², rendita 102,26 €, valore IMIS 17.179,68 €, indirizzo località Vallesinella, piani SI-T, dati derivanti da accatastamento n. 1330.001.2023 del 6 febbraio 2023, in atti dal 15 febbraio 2023 (variazione della destinazione - modifica identificativo unità immobiliare urbana).</p> <p>➤ lo stato di fatto esistente di tali edifici è conforme ai dati catastali e alle planimetrie agli atti dell'Ufficio del Catasto di Tione di Trento, sopra richiamati.</p> <p>Le parti, come sopra rappresentate, evidenziano che la p.ed. 261 C.C. Ragoli II (locale essicazione fanghi) e la p.ed. 235 C.C. Ragoli II (stazione di valle della teleferica) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) in quanto fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m², ai sensi della lett. a), appendice A, allegato 1, al</p>
<p>D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".</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 o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:</p> <p>➤ che i canoni annui stabiliti all'art. 1 del presente contratto saranno pagati dal sig. Serafini, alle scadenze ivi previste, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità;</p> <p>➤ che l'indennizzo una tantum di 1.518,48 € stabilito all'art. 2 del presente contratto è stato pagato dal sig. Serafini il __ marzo 2023, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità cod. IBAN IT95R08078 05624000097130159 presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop. (identificativo pagamento n. _____);</p> <p>➤ che il corrispettivo una tantum di 900,00 € stabilito all'art. 3 del presente contratto è stato pagato dal sig. Serafini il __ marzo 2023, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità cod. IBAN IT95R08078 05624000097130159 presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop. (identificativo pagamento n. _____);</p> <p>➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.</p> <p>art. 7 - Tutte le spese derivanti dal presente contratto, incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo, sono a carico del sig. Serafini.</p>	<p>pag. 13 di 15</p>
	<p>pag. 14 di 15</p>

Le parti delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, per la

registrazione e l'intervolazione del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

Il Presidente -- sig. Luca Cerana sig. Corrado Serafini

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

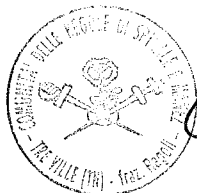


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 02.03.2023**, 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 07.03.2023 al 17.03.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani,