



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 68/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: costituzione, in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto, di un diritto di superficie di durata ventennale e di una servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore di Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta & C. snc, impresa proprietaria del rifugio omonimo.

Il giorno **11.04.2024** 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;***
- ***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: costituzione, in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto, di un diritto di superficie di durata ventennale e di una servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge a favore di Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta & C. snc, impresa proprietaria del rifugio omonimo.

Con nota del 17 gennaio 2024 (prot. 136/2024) Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta & C. snc, impresa proprietaria del rifugio alpino omonimo (p.ed. 82 C.C. Ragoli II), ha chiesto alla Comunità delle Regole la costituzione dei due diritti reali di seguito descritti:

- a) un diritto di superficie di durata ventennale a carico di circa 120 m² della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore della richiedente al fine della costruzione (sopra e sotto il suolo) di un serbatoio idrico ed altri locali tecnici a servizio del rifugio, per circa 400 m³ complessivi;
- b) una servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge (ossia 5 m) a carico delle p.f. 31/1, 31/18 e 31/20 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 82 C.C. Ragoli II al fine di consentire la realizzazione di un nuovo abbaino sul tetto del rifugio (lato est), con ampliamento di circa 39 m³ (volume all'interno della fascia di 5 m dal confine), inclusa la possibilità di realizzare vedute.

A corredo della richiesta l'impresa ha trasmesso alcuni elaborati del progetto di ampliamento del rifugio nonché copia della deliberazione con la quale la Commissione di Coordinamento della P.A.T. (di cui alla L.P. 7/1987) ha approvato detto progetto (delib. n. 3269 del 20 novembre 2023).

Con il tipo di frazionamento n. 442/2024, approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione il 13 febbraio scorso, l'area oggetto del diritto di superficie sopra descritto è stata individuata come la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, di 118 m².

Al fine di approfondire tale richiesta, con la deliberazione n. 11/2024 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, di stimare il valore dei due diritti reali con una perizia asseverata, stabilendo il termine del 15 marzo 2024 per la consegna dell'elaborato tecnico. Successivamente, detto termine è stato prorogato al 2 aprile scorso (delib. n. 49/2024).

In tale data il geom. Paletti ha consegnato la propria perizia di stima, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento (prot. 765/2024), evidenziante gli importi una tantum di seguito indicati:

| | | |
|---|----------|------------------|
| diritto di superficie di durata ventennale a carico della neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, di 118 m ² | € | 7.264,00 |
| servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico delle p.f. 31/1, 31/18 e 31/20 C.C. Ragoli II | € | 8.750,00 |
| totale | € | 16.014,00 |

La realizzazione di un nuovo serbatoio idrico, in aggiunta a quello già esistente, risulta indispensabile per la gestione del Rifugio Alimonta: invero, un accumulo maggiore, da riempire tra maggio e giugno con lo scioglimento della neve, consentirà di sopperire alla scarsità d'acqua che, già da alcuni anni, si manifesta in modo drastico tra luglio e la prima metà di settembre. Gli altri locali tecnici previsti in aderenza al nuovo serbatoio idrico sono destinati sia alla collocazione di parte degli impianti ad esso connessi (pompe, quadri elettrici, etc.) sia a deposito di materiali necessari per la gestione del rifugio.

Invece la realizzazione del nuovo abbaino sul tetto dell'edificio è finalizzata a rendere più accoglienti alcune delle camere all'ultimo piano, in modo da migliorare l'offerta ricettiva della struttura.

La costituzione del diritto di superficie sulla neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II comporterà l'uso esclusivo di tale immobile da parte di Rifugio Alimonta snc: pertanto, tale diritto reale non è compatibile con l'uso civico di detto immobile da parte dei regolieri. Peraltro, va evidenziato che la neo p.f. 31/26 è costituita da un'area completamente rocciosa, ossia non utilizzabile per

esigenze agrosilvopastorali. Pertanto, la limitazione dell'uso civico dei regolieri è del tutto marginale, anche in considerazione della limitata estensione dell'immobile in parola (118 m²) rispetto a quella dei prati, pascoli e boschi di proprietà della Comunità delle Regole situati sul C.C. Ragoli II (indicativamente quantificabile in circa 2.885 ha).

Invece, la servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge finalizzata alla realizzazione del nuovo abbaino non limita in alcun modo l'uso civico dell'area gravata delle p.f. 31/1, 31/18 e 31/20 da parte dei regolieri in quanto tale servitù pregiudica esclusivamente la realizzabilità di nuovi volumi fuori terra in prossimità del confine di proprietà: peraltro, detta possibilità edificatoria è puramente teorica ed, attualmente, è assolutamente esclusa dal Piano del Parco Naturale Adamello Brenta. L'area gravata dalla servitù in parola è specificamente individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Sulla base di tali considerazioni si ritiene opportuno accogliere la richiesta di Rifugio Alimonta snc costituendo i due diritti reali sopra descritti e sospendendo il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II per venti anni dalla data della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie di cui sopra, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. A quest'ultimo fine risulta necessaria l'autorizzazione del Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. in quanto tale periodo è superiore a nove anni. Invece, per quanto detto sopra, in relazione alla servitù di costruzione risulta necessario il solo nulla osta del medesimo ufficio P.A.T..

La costituzione e la modifica di diritti reali immobiliari su proprietà della Comunità delle Regole rientra nella competenza dell'Assemblea Generale, considerando tali atti quali "direttive di massima per la manutenzione, la valorizzazione, l'incremento del patrimonio e l'utilizzazione dei proventi relativi", ai sensi dell'art. 10, c. 5, dello Statuto. Peraltro, considerato non è prevista una seduta dell'Assemblea Generale nelle prossime settimane e poiché l'impresa Rifugio Alimonta snc ha sollecitato la Comunità delle Regole a riscontrare la propria richiesta nel più breve tempo possibile, volendo realizzare già nell'estate 2024 sia il serbatoio idrico e gli altri locali tecnici che il nuovo abbaino sul tetto dell'edificio, si ritiene opportuno che il Comitato Amministrativo si sostituisca all'Assemblea Generale per tale deliberazione, ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto della Comunità delle Regole, reputando che ricorrano sia l'urgenza che l'importanza della decisione. Conseguentemente, il presente provvedimento dovrà essere ratificato dall'Assemblea Generale entro novanta giorni.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

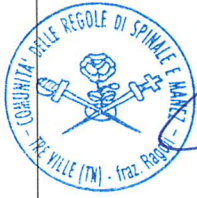
- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" 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 comunicare il presente provvedimento al Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. 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;

DELIBERA

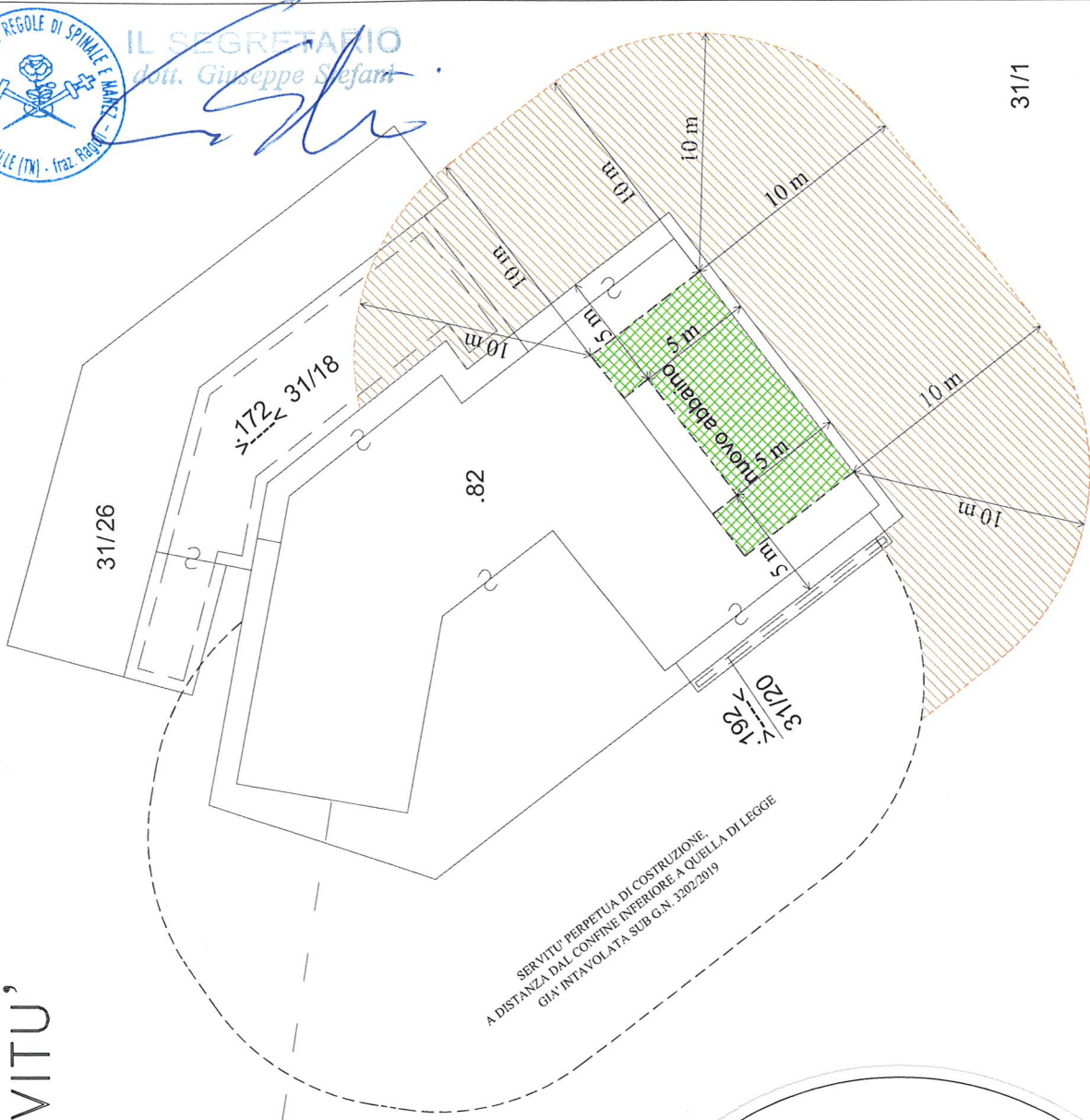
1. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto, i diritti reali di seguito descritti:
 - a) diritto di superficie di durata ventennale a carico della neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, di 118 m², ed a favore di Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta & C. snc (impresa proprietaria del rifugio omonimo, p.ed. 82 C.C. Ragoli II) per la costruzione (sopra e sotto il suolo) di un serbatoio idrico ed altri locali tecnici a servizio del rifugio, per circa 400 m³ complessivi;
 - b) servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge a carico delle p.f. 31/1, 31/18 e 31/20 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 82 C.C. Ragoli II al fine di consentire la realizzazione di un nuovo abbaino sul tetto del rifugio medesimo (lato est), con ampliamento di circa 39 m³ (volume all'interno della fascia di 5 m dal confine), inclusa la possibilità di realizzare vedute, approvando la planimetria di servitù allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di richiedere quali corrispettivi per la costituzione dei due diritti reali sopra descritti gli importi una tantum indicati dal geom. Innocente Paletti nella perizia di stima citata in premessa (prot. 765/2024), che si approva, ossia 7.264,00 € per il diritto di superficie e 8.750,00 € per la servitù di costruzione, specificando che tali entrate saranno utilizzate per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per la gestione del patrimonio di uso civico della Comunità delle Regole;
3. di sospendere, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, per venti anni dalla data della stipula del relativo contratto, chiedendo al Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. l'autorizzazione a tale sospensione nonché il nulla osta alla costituzione della servitù di costruzione di cui sopra;
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 evidenziare che il presente provvedimento dovrà essere ratificato dall'Assemblea Generale entro novanta giorni dalla data odierna, ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto della Comunità delle Regole;
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 comunicare il presente provvedimento al Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. già nei prossimi giorni;
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.

ALLEGATO

allo delib. n. 68/2024 dell'11.04.2024 del Comitato Amministr. D.



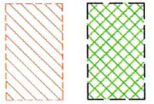
IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



SERVITU' PERPETUA DI COSTRUZIONE,
A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A QUELLA DI LEGGE
GIÀ INTAVOLATA SUB C.N. 3202/2019

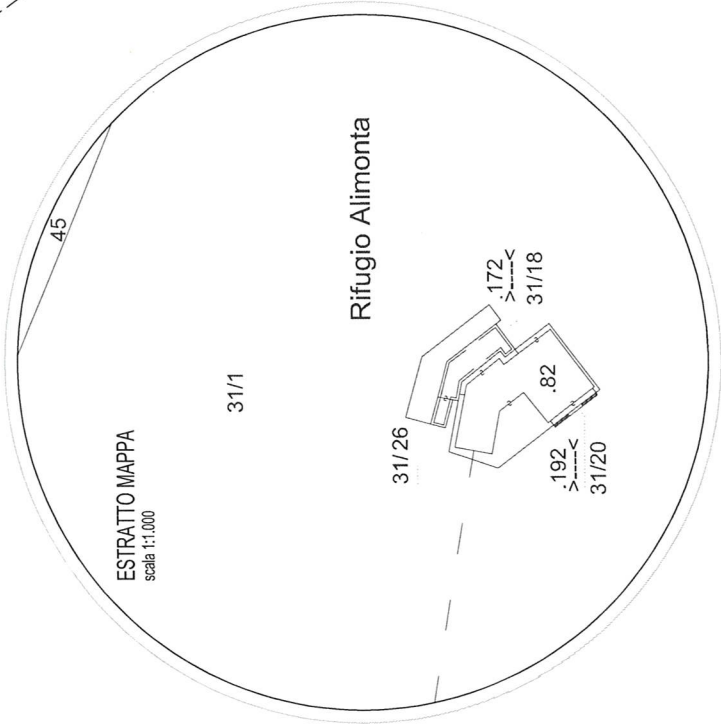
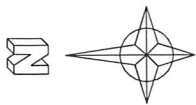
SERVITU' PERPETUA DI COSTRUZIONE, A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A QUELLA DI LEGGE
FONDI SERVENTI PP.FF. 31/1 - 31/18 - 31/20 C.C. RAGOLI II
FONDO DOMINANTE P.ED. 82 C.C. RAGOLI I

AMPLIAMENTO FUORI TERRA DELLA P.ED. 82 C.C. RAGOLI II PARTE ENTRO 5 m DAL CONFINE
COMPLESSIVI 38,92 mc



PLANIMETRIA DI SERVITU'

SCALA 1:200



Tre Ville, 9 aprile 2024

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 11.04.2024**, 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 16.04.2024 al 26.04.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani