



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 143/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema del contratto di costituzione di un diritto di superficie e di una servitù di elettrodotto per la durata di vent'anni a favore di EI Towers spa.

Il giorno **06.06.2024** 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;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Leonardi Emanuela (giustificata).

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 un diritto di superficie e di una servitù di elettrodotto per la durata di vent'anni a favore di EI Towers spa.

Con la deliberazione n. 20/2023 l'Assemblea Generale ha deciso di costituire, al fine del mantenimento di una stazione di telecomunicazione sul Monte Spinale:

- a) un diritto di superficie di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore di EI Towers spa, con sede a Lissone (MB), ed a carico della p.ed. 264 C.C. Ragoli II, di 120 m²;
- b) una servitù di elettrodotto interrato di durata ventennale (a partire dalla stipula del relativo contratto) a favore della medesima impresa ed a carico della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, come individuata nella planimetria allegata al provvedimento quale parte integrante e sostanziale (area gravata di 711 m²).

Il corrispettivo complessivo per la costituzione dei due diritti reali sopra descritti è stato stabilito come un canone annuo di 14.200,00 €, da pagare in due rate semestrali uguali entro cinque giorni dall'inizio del semestre di riferimento e soggetto, a partire dal secondo anno, ad aggiornamento annuo applicando il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora positiva.

Con la medesima deliberazione sopra citata l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulla p.ed. 264 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie, chiedendo al Servizio Finanza Locale della P.A.T. l'autorizzazione a tale sospensione nonché il nulla osta alla costituzione della servitù di elettrodotto. Detto ufficio P.A.T. ha concesso tale autorizzazione e nulla osta con determinazione dirigenziale n. 3776 del 16 aprile 2024.

Lo schema del contratto di costituzione dei due diritti reali sopra descritti è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Tale contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese (diritti di rogito, imposte di registro e di bollo, etc.) a totale carico di EI Towers spa.

Nei prossimi giorni sarà stabilita la data di stipula del contratto: conseguentemente, EI Towers dovrà pagare, ai sensi della deliberazione assembleare sopra citata, il canone di occupazione extracontrattuale relativo al periodo dall'1 gennaio 2024 alla data di stipula, proporzionando a giorni il canone annuo di 11.143,23 € (tale importo corrisponde al canone pagato nel 2023, ossia 11.011,10 €, rivalutato con l'indice ISTAT f.o.i. riferito a marzo 2024, pari all'1,2%).

Infine, a seguito della stipula, EI Towers spa dovrà prestare la garanzia (fideiussione o deposito cauzionale infruttifero) di 14.200,00 €, per la corretta esecuzione del contratto.

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 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 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, 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,

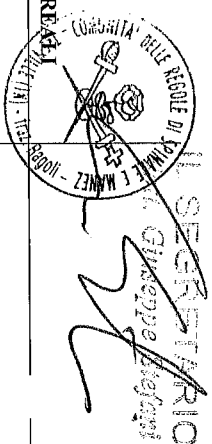
DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 20/2023, lo schema del contratto di costituzione di un diritto di superficie e di una servitù di elettrodotto per la durata di vent'anni a favore di EI Towers spa allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
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 di EI Towers spa;
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.

alle deliberazioni n. 14/3/2024 del 06.06.2024
del Comitato Amministrativo n. 8/1/20

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI

Il giorno 2024, tra le parti di seguito indicate:



<p>> 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</p>	<p>> una servitù di elettrodotto interrato di durata ventennale a carico della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II ed a favore della proprietà superficciaria di cui sopra, al fine del mantenimento dell'alimentazione elettrica della stazione di telecomunicazione;</p>
<p>(TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. ___/2024;</p>	<p>d) che, nelle more della stipula del nuovo contratto, la Comunità delle Regole ha autorizzato El Towers spa a mantenere la stazione di telecomunicazione in parola a fronte del pagamento di un canone;</p>
<p>> El Towers spa, con sede a Lissone (MB), Via Zanella n. 21, c.f. 12916980159, legalmente rappresentata dall'Amministratore Delegato, sig. _____, nato a _____ il _____.</p>	<p>e) che, con il tipo di frazionamento n. 4292/2023 (predisposto a cura e spese di El Towers spa ed approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione l'8 novembre 2023), la proprietà superficciaria è stata individuata come la neo ped. >---< 265 C.C. Ragoli II, di 120 m²;</p>
<p>Premesso:</p>	<p>f) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 20/2023, ha deciso la costituzione dei due diritti reali sopra descritti e che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. ___/2024, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>
<p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della ped. 264 C.C. Ragoli II, di 120 m², costituita da una stazione di telecomunicazione situata sul Monte Spinale, in località Dos del Gendarme (nei pressi di Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville - TN);</p>	<p>Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p>
<p>b) che tale stazione di telecomunicazione è utilizzata da diversi anni da El Towers spa, sulla base di vari contratti di concessione in uso stipulati con la Comunità delle Regole, e che l'efficacia dell'ultimo contratto stipulato in merito tra le parti è cessata il 31 dicembre 2022;</p>	<p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p>
<p>c) che, nei primi mesi del 2023, le parti hanno concordato di costituire:</p>	<p>art. 1 - Oggetto</p>
<p>> un diritto di superficie di durata ventennale sulla ped. 264 C.C. Ragoli II, al fine della cessione della relativa proprietà superficciaria dalla Comunità delle Regole ad El Towers spa;</p>	<p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, costituisce:</p>
	<p>a) un diritto di superficie a carico della ped. 264 C.C. Ragoli II per il mantenimento della stazione di telecomunicazione esistente sul Monte Spinale, in località Dos del Gendarme (nei pressi di Madonna di</p>

Campiglio, nel Comune di Tre Ville - TN), cedendo ad EI Towers spa, che, come sopra rappresentata, accetta, la neo p.ed. >---< 265 C.C. Ragoli II, di 120 m ² (edificio seminterrato, antenna a traliccio ed area circostante), come individuata con il tipo di frazionamento n. 4292/2023;	
b) una servitù di elettrodotto interrato a carico di 711 m ² della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, area specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, ed a favore della medesima neo p.ed. >---< 265 C.C. Ragoli II, di cui sopra.	
Entrambi tali diritti reali avranno durata ventennale a partire dalla data odierna, ossia sino al _____ 2044. Alla scadenza di tale termine EI Towers spa, a proprie cura e spese, dovrà demolire completamente la stazione di telecomunicazione ed il cavidotto elettrico, nonché rimuovere tutti i materiali risultanti e ripristinare a verde l'area, restando salva la possibilità di una proroga dei due diritti reali da concordare tra le parti prima del termine sopra indicato.	
Nel corso del periodo contrattuale EI Towers spa non potrà ampliare l'edificio seminterrato esistente sulla proprietà superficialia né potrà innalzare l'antenna a traliccio se non a seguito di specifica autorizzazione scritta della Comunità delle Regole. Parimenti, EI Towers spa non potrà modificare, in alcun modo, lo stato attuale dell'area gravata dalla servitù di elettrodotto interrato, costituita da pascoli, se non a seguito di specifica autorizzazione scritta della Comunità delle Regole.	
Per l'accesso veicolare alle aree limitrofe alla stazione di telecomunicazione, al fine delle attività di controllo e manutenzione degli apparati ivi presenti, EI Towers spa sarà autorizzata dalla Comunità delle Regole al transito sulle	

strade forestali di sua proprietà, di volta in volta o per un periodo determinato.	
Peraltro, la Comunità delle Regole evidenzia che la stazione di telecomunicazione non è raggiungibile direttamente con veicoli, essendo situata a circa quindici minuti di cammino dalla strada forestale più vicina.	
art. 2 – Corrispettivo	
Il corrispettivo per la costituzione dei due diritti reali di cui sopra è stabilito dalle parti, di comune accordo, come un canone annuo di 14.200,00 €, da pagare in due rate semestrali uguali entro cinque giorni dall'inizio del semestre di riferimento. A partire dal secondo anno detto canone sarà aggiornato 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 marzo e solo qualora detta variazione sarà positiva.	
In caso di mancato pagamento di un intero canone annuo la Comunità delle Regole potrà sollecitare EI Towers spa, tramite posta elettronica certificata o con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eseguire il pagamento entro un termine non inferiore a sessanta giorni. L'eventuale inadempimento di EI Towers spa entro il termine assegnato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità delle Regole.	
art. 3 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico di EI Towers spa la Comunità delle Regole, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere a detta impresa una fidejussione o un deposito cauzionale infuttifero (sul conto corrente della Comunità delle Regole) di 14.200,00 €.	
Qualora richiesta, tale garanzia sarà vincolata alla scadenza del termine	

<p>indicato all'art. 1 e solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità delle Regole, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico di EI Towers spa.</p> <p>La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità delle Regole per il mancato pagamento del corrispettivo di cui all'art. 2, a titolo di risarcimento di eventuali danni arrecati alla p.ed. 264 ed alla p.f. 30/1 C.C. Ragoli II nonché per il mancato adempimento di altri obblighi contrattuali a carico di EI Towers spa, nessuno escluso.</p> <p>In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riconsistuta da EI Towers spa entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità delle Regole. La mancata riconsistuzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole.</p> <p>Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:</p> <p>➤ efficacia sino a sei mesi dopo il termine finale dei diritti reali indicato all'art. 1;</p> <p>➤ pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso di EI Towers spa.</p> <p>➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</p> <p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico</p>	
---	--

<p>di EI Towers spa;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fidejussione.</p> <p style="text-align: center;">art. 4 – Uso civico</p> <p>La Comunità delle Regole evidenzia quanto segue in merito all'uso civico, di cui alla L. 1766/1927 e alla L.P. 6/2005, che grava la p.ed. 264 e la p.f. 30/1 C.C. Ragoli II:</p> <p>➤ l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 20/2023, ha sospeso il vincolo di uso civico sulla p.ed. 264 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie ed ha evidenziato che non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico sull'area della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II gravata dalla servitù di elettrodotto interrato in quanto tale servitù non potrà limitare in alcun modo i diritti di uso civico dei regolieri;</p> <p>➤ il Servizio Finanza Locale della Provincia Autonoma di Trento, con la determinazione dirigenziale n. 3776 del 16 aprile 2024, ha autorizzato la sospensione del vincolo di uso civico di cui sopra ed ha espresso il proprio nulla osta in merito alla costituzione della servitù di elettrodotto.</p> <p style="text-align: center;">art. 5 – Disposizioni generali</p> <p>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 a detti diritti EI Towers spa dichiara:</p> <p>a) di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del corrispettivo, e di accettarle integralmente;</p>	
---	--

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.	
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;	
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.	
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 in merito all'edificio presente sulla p.ed. 264 C.C. Ragoli II:	
➤ detto edificio è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia del Comune di Ragoli n. R090/1999 dell'11 novembre 1999; successivamente, tale edificio è stato oggetto delle comunicazioni edilizie al Comune di Tre Ville di seguito elencate, tutte concernenti la riconfigurazione dell'impianto di telecomunicazione:	
- comunicazione n. 057/2020 del 3 novembre 2020;	

- comunicazione n. 023/2022 del 30 giugno 2022;	
- comunicazione n. 067/2023 del 12 dicembre 2023;	
- comunicazione n. 070/2023 del 27 dicembre 2023;	
➤ la p.ed. 264 C.C. Ragoli II è censita nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 264, foglio 10, zona censuaria 4, categoria D/7, rendita 319,94 €, valore IMIS 21.835,91 €, indirizzo località Monte Spinale, piano T, dati derivanti da accatastamento n. 10193.001.2023 del 21 agosto 2023 in atti dal 12 settembre 2023(costituzione);	
➤ lo stato di fatto esistente di detto edificio è conforme ai dati catastali e alle planimetrie agli atti dell'Ufficio del Catasto di Tione di Trento, sopra richiamati;	
➤ detto edificio è escluso dall'applicazione della normativa in materia di attestato di prestazione energetica (a.p.e.) in quanto è un fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 m ² , ai sensi dell'art. 3, c. 3, lett. d), del D.Lgs. 192/2005.	
Infine, 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 quanto segue:	
➤ il corrispettivo di cui all'art. 2 sarà pagato con le modalità e alle scadenze ivi indicate;	
➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.	
art. 6 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Tutte le spese derivanti dalla stipula del presente contratto (incluse quelle	

notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, saranno a carico di El Towers spa.

Le parti delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, per la registrazione e l'intervolazione del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

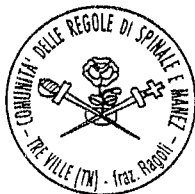
Comunità delle Regole di Spinale e Manez **El Towers spa**

Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

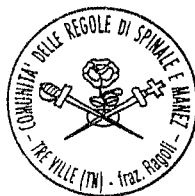


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 06.06.2024**, 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 10.06.2024 al 20.06.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani