



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 155/2024  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema di contratto di costituzione 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 **14.06.2024** alle ore **13.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian e Pretti Daniela (giustificati).

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 di contratto di costituzione 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 la deliberazione n. 68/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di costituire i diritti reali di seguito descritti, sostituendosi all'Assemblea Generale in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto (provvedimento da ratificare entro novanta giorni dall'adozione, ossia entro il 10 luglio prossimo):

- a) un diritto di superficie di durata ventennale a carico della neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, di 118 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> complessivi;
- b) una 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 (lato est), con ampliamento di circa 39 m<sup>3</sup> (volume all'interno della fascia di 5 m dal confine), inclusa la possibilità di realizzare vedute.

Il corrispettivo complessivo per la costituzione dei due diritti reali è stato stabilito in 16.014,00 € (di cui 7.264,00 € per il diritto di superficie e 8.750,00 € per la servitù di costruzione), sulla base di un'apposita perizia di stima asseverata a firma del geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville (prot. 765/2024).

Con il medesimo provvedimento sopra citato il Comitato Amministrativo ha sospeso, 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 per il periodo di efficacia del diritto di superficie (ossia venti anni dalla data della stipula del relativo contratto) ed ha chiesto all'ufficio della Provincia Autonoma di Trento competente in materia l'autorizzazione a tale sospensione nonché il nulla osta alla costituzione della servitù. Tali autorizzazione e nulla osta sono stati dati dal Servizio Finanza Locale della P.A.T. con la determinazione dirigenziale n. 6291 del 13 giugno scorso (prot. 1459/2024).

Pertanto, risulta ora possibile sottoscrivere il contratto di costituzione dei due diritti reali, che dovrà essere formalizzato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Rifugio Alimonta snc: lo schema di tale contratto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

### **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, inclusa quella 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 stipulazione 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,

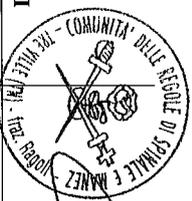
### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in conformità alla propria deliberazione n. 68/2024, lo schema di contratto di costituzione 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, 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, di sottoscrivere il contratto sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali dello stesso 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 Rifugio Alimonta snc;
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 stipulazione 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.

alla deliberazione n. 155/2024 del 16.06.2024 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI

Il giorno 11 giugno 2024, tra le parti di seguito indicate:



SEGRETARIO  
Dott. Giuseppe Stefani

<p>&gt; <b>Comunità delle Regole di Spinalè e Manez</b>, 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. 155/2024;</p>	<p>ampliamento di circa 39 m<sup>3</sup> (volume all'interno della fascia di 5 m dal confine), inclusa la possibilità di realizzare vedute;</p>
<p>&gt; <b>Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta &amp; C. snc</b>, con sede a Tre Ville (MB), in località Busa degli Stufumini, c.f. [redacted], legalmente rappresentata dal sig. Raffaele Alimonta, nato a [redacted] il [redacted], di seguito indicata anche solo come "Rifugio Alimonta snc". <b>Premesso:</b></p>	<p>b) che con il tipo di frazionamento n. 442/2024, approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione di Trento il 13 febbraio 2024, 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 m<sup>2</sup>;</p>
<p>a) che con nota del 17 gennaio 2024 Rifugio Alimonta 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:</p>	<p>c) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 68/2024, ha deciso di costituire i due diritti reali sopra descritti e, con la deliberazione n. 155/2024, ha approvato lo schema del presente contratto. <b>Tutto ciò premesso</b> <b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b> <b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:</b> <b>art. 1 – Costituzione di diritti reali</b></p>
<p>&gt; un diritto di superficie di durata ventennale a carico di circa 120 m<sup>2</sup> della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II al fine della costruzione, sopra e sotto il suolo, di un serbatoio idrico ed altri locali tecnici a servizio del rifugio, per circa 400 m<sup>3</sup> complessivi;</p>	<p>La Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, come sopra rappresentata, costituisce a favore di Rifugio Alimonta di Raffaele Alimonta &amp; C. snc, che come sopra rappresentata accetta:</p>
<p>&gt; 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</p>	<p>a) un diritto di superficie a carico della neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, di 118 m<sup>2</sup> (come individuata con il tipo di frazionamento n. 442/2024, approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione di Trento il 13 febbraio 2024), con efficacia dalla data odierna sino al [redacted] giugno 2044 (ossia per venti anni), al fine della costruzione, sopra e sotto il suolo, di un serbatoio idrico ed altri locali tecnici a servizio del Rifugio Alimonta (p.ed. 82 C.C. Ragoli II), per circa 400 m<sup>3</sup> complessivi;</p>
<p>la realizzazione di un nuovo abbaino sul tetto del rifugio (lato est), con</p>	<p>b) una servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge</p>

(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, con efficacia perpetua a partire dalla data odierna, al fine di consentire la realizzazione di un nuovo abbatino sul tetto del rifugio (lato est), con ampliamento di circa 39 m <sup>3</sup> (volume all'interno della fascia di 5 m dal confine), inclusa la possibilità di realizzare vedute, specificando che l'area gravata da tale servitù è individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Fatta salva la possibilità di una proroga concordata dalle parti in forma scritta, alla scadenza del termine sopra indicato il diritto di superficie si estinguerà e l'area gravata ritornerà nel pieno possesso della Comunità delle Regole; conseguentemente, Rifugio Alimonta snc dovrà, a proprie cura e spese:	
➤ demolire tutti i manufatti realizzati sopra e sotto il suolo su tale area nonché ripristinare la medesima, previo ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative necessarie, comunque denominate;	
➤ predisporre gli atti catastali necessari per l'estinzione del diritto di superficie.	
Sulla base della perizia di stima a firma del geom. Innocente Paletti di data 2 aprile 2024, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento, il corrispettivo complessivo per la costituzione dei due diritti reali è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 16.014,00 €, di cui 7.264,00 € per il diritto di superficie e 8.750,00 € per la servitù. Tale importo complessivo è stato pagato da Rifugio Alimonta snc il 14 giugno 2024 con bonifico sul conto corrente della Comunità delle Regole, che rilascia quietanza.	
<b>art. 2 – Uso civico</b>	

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 neo p.f. 31/26 e le p.f. 31/1, 31/18 e 31/20 C.C. Ragoli II:	
➤ il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 68/2024, ha sospeso il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 31/26 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 delle p.f. 30/1, 31/18 e 31/20 C.C. Ragoli II gravata dalla servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge in quanto tale servitù non potrà limitare in alcun modo i diritti di uso civico dei regolieri;	
➤ il Servizio Finanza Locale della Provincia Autonoma di Trento, con la determinazione dirigenziale n. 6291 del 13 giugno 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 in parola.	
<b>art. 3 – Disposizioni generali</b>	
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 tali diritti Rifugio Alimonta snc dichiara:	
a) di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del corrispettivo, e di accettarle integralmente;	
b) 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..	

	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.	
	Inoltre, la Comunità evidenzia quanto segue in relazione alla neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito all'art. 1 e la cui superficie è stata staccata dalla p.f. 31/1 C.C. Ragoli II:	
a)	la servitù di acquedotto, fognatura e cavi elettrici intavolata sub g.n. 668/2/2003 anche a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
b)	la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 2113/2/2003 anche a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II riguarda anche la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
c)	la servitù di acquedotto e fognatura intavolata sub g.n. 2319/2/2003 a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C.	

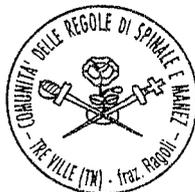
	Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
d)	la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 1645/86/2014 anche a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II riguarda anche la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
e)	la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 802/9/2019 a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
f)	la servitù di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella di legge intavolata sub g.n. 3202/1/2019 anche a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
g)	la servitù di via funicolare intavolata sub g.n. 2560/45/2021 anche a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
h)	la servitù di acquedotto intavolata sub g.n. 2560/46/2021 a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
i)	la servitù di tubazioni varie intavolata sub g.n. 2560/47/2021 a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	
j)	la servitù di impianto di messa a terra intavolata sub g.n. 2560/48/2021 a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II non riguarda la neo p.f. 31/26 C.C. Ragoli II, come riscontrabile nella relativa planimetria di servitù;	



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 14.06.2024**, 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 17.06.2024 al 27.06.2024**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani