



ORIGINALE

DELIBERAZIONE n. 12/2024 DELL'ASSEMBLEA GENERALE

OGGETTO: revoca della deliberazione n. 8/2023 “Costituzione di due diritti di superficie per la durata di novant’anni a favore di regolieri al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) su un’area edificabile situata a lato di Via Conte Spina, a Madonna di Campiglio”.

Il giorno **27.06.2024** alle ore **20.35**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l’Assemblea Generale, in seduta aperta al pubblico.

Sono **presenti** i signori:

- *Cerana Luca* Presidente
- *Fedrizzi Marco*
- *Pretti Daniela*
- *Fedrizzi Alessandro*
- *Bertolini Piero*
- *Bolza Daniele*
- *Paoli Franco*
- *Cerana Fortunato*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Troggio Marco*
- *Floriani Edoardo*
- *Ballardini Stefano*
- *Simoni Cristian* Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Cazzolli Adriano*
- *Maier Mirko*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Fabrizio*
- *Scalfi Dario*

Risultano **assenti** i signori: Castellani Gioachino, Castellani Renzo, Simoni Ivan (giustificati).

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita l’Assemblea Generale a deliberare in merito all’oggetto.

OGGETTO: revoca della deliberazione n. 8/2023 “Costituzione di due diritti di superficie per la durata di novant’anni a favore di regolieri al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) su un’area edificabile situata a lato di Via Conte Spina, a Madonna di Campiglio”.

Con la deliberazione n. 8/2023 del 30 giugno 2023 l’Assemblea Generale ha deciso di costituire due diritti di superficie per la durata di novant’anni a favore di regolieri al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, immobili situati a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, la cui destinazione urbanistica prevista nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tre Ville è in parte “edificabile per residenza ordinaria” ed in parte “verde privato”.

Con il medesimo provvedimento è stato stabilito che l’individuazione dei superficiari avrebbe dovuto essere effettuata mediante un’asta riservata ai soli regolieri, sulla base degli specifici indirizzi elencati nella premessa del provvedimento. In particolare, tra questi era previsto che ciascun lotto dell’asta avrebbe dovuto essere aggiudicato con il criterio del massimo rialzo rispetto alle basi di gara, stabilite in 448.218,00 € per il lotto A (relativo alla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II) e 471.602,00 € per il lotto B (relativo alla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II), quantificate con una perizia di stima asseverata a firma del geom. Maurizio Esposito (prot. 2322/2021).

Con nota del 18 luglio 2023 (prot. 1755/2023) è stata chiesta al Servizio Autonomie Locali della P.A.T. l’autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, ai sensi dell’art. 15 della L.P. 6/2005. Peraltro, prima della risposta di detto ufficio con nota del 29 novembre 2023 (prot. 3015/2023) si è ritenuto opportuno annullare detta richiesta in considerazione delle criticità per la decisione assunta dall’Assemblea Generale derivanti dalla sentenza della Corte dei Conti – Sezione II Giurisdizionale Centrale di Appello n. 257/2023 del 4 aprile 2023, depositata in cancelleria il 29 settembre 2023. Invero, in detta pronuncia, concernente una decisione del Comitato A.S.U.C. di Pozza di Fassa, il giudice contabile ha ritenuto:

- a) che i beni di uso civico sono beni pubblici, anche se amministrati da un ente con personalità giuridica di diritto privato ai sensi della L. 168/2017;
- b) che, pertanto, gli atti di gestione di tali beni rientrano nella competenza del giudice contabile (peraltro, nell’affermare la propria competenza il giudice contabile cita una giurisprudenza amministrativa precedente all’entrata in vigore della L. 168/2017);
- c) che, trattandosi di beni pubblici, nella gara indetta dall’ente per la concessione in uso ad un terzo non possa essere prevista una limitazione alla partecipazione sulla base di un criterio “territoriale” (ossia escludendo soggetti che hanno sede o residenza in un luogo diverso da quello di riferimento dell’ente), in quanto ciò lederebbe il principio di massimizzazione dell’introito derivante dalla concessione in uso del bene.

Con la sentenza sopra citata i membri del Comitato A.S.U.C. di Pozza di Fassa sono stati condannati a risarcire all’ente il danno patrimoniale derivante dal provvedimento ritenuto illegittimo dal giudice contabile.

Ovviamente, il principio della massimizzazione dell’introito sancito dal giudice contabile è applicabile anche alla fattispecie di cui alla deliberazione dell’Assemblea Generale n. 8/2023, ossia alla procedura di individuazione dei due soggetti a favore dei quali sarebbero costituiti i diritti di superficie sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II.

Peraltro, si ritiene che il percorso logico – giuridico che ha portato il giudice contabile ad affermare la propria giurisdizione in materia sia in palese contrasto con quanto affermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nell’ordinanza n. 12482 del 24 giugno 2020 e precisamente:

- “agli enti esponenziali delle collettività titolari di uso civico e della proprietà collettiva è riconosciuta personalità giuridica di diritto privato nonché autonomia statutaria, così rimanendo superata al riguardo ogni disposizione normativa previgente (da considerarsi, perciò, abrogata)”;
- la connotazione pubblicistica che rivestono i diritti civici non interferisce “con la prevista natura giuridica privata di tali enti, i quali, benché associazioni private, sono legittimati a contribuire alla tutela di interessi con valenza pubblicistica e al perseguimento nonché alla realizzazione di interessi di uguale natura”;

- “la natura pubblica dei beni non incide sulla connotazione privatistica - come espressamente prevista dalla stessa legge - degli enti esponenziali di cui trattasi, la cui autorganizzazione è, quindi, improntata sul modello delle associazioni private, e ciò anche in ordine all’attività gestionale e alla struttura interna organica”;
- “in conseguenza di tale configurazione deve ritenersi che spetta al giudice ordinario il sindacato sugli atti con i quali detto ente - siccome soggetto associativo privato - esercita i poteri di autonomia conferitigli dal codice civile o da altra specifica fonte normativa”.

Pur a fronte di tali inequivocabili principi affermati dalla Corte di Cassazione, la rilevanza economica della gara prevista con la deliberazione assembleare n. 8/2023 è talmente elevata (somma delle due basi di gara pari a circa 920.000,00 €) che un ipotetico giudizio di responsabilità contabile a carico della Comunità delle Regole sarebbe estremamente problematico.

Sulla base di tale considerazione si ritiene opportuno revocare la deliberazione n. 8/2023 e, con un ulteriore provvedimento di data odierna, costituire i due diritti di superficie di durata novantennale di cui sopra, aprendo la gara anche ai non regolieri ed evidenziando che, comunque, i due edifici che potranno essere realizzati sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II saranno urbanisticamente destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015).

L’ASSEMBLEA GENERALE

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- preso atto degli interventi dei consiglieri, per i quali si rimanda al verbale della seduta;
- 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 di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- 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 l’adozione, in data odierna, di un ulteriore provvedimento concernente i medesimi immobili in oggetto;
- 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;

con voti favorevoli n. 22, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 22 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

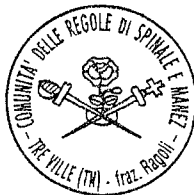
DELIBERA

1. di revocare, per le motivazioni esposte in premessa, la deliberazione n. 8/2023 “Costituzione di due diritti di superficie per la durata di novant’anni a favore di regolieri al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) su un’area edificabile situata a lato di Via Conte Spina, a Madonna di Campiglio”;
2. 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;
3. di dichiarare, con voti favorevoli n. 22, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 22 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire l’adozione, in data odierna, di un ulteriore provvedimento concernente i medesimi immobili in oggetto;
4. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

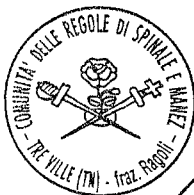


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 27.06.2024**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 02.07.2024 al 12.07.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani