



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 183/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: autorizzazione all'ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell'8 maggio 2008 a favore di Cerana Relax Hotel srl e costituzione di una servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche a favore di SET Distribuzione spa, al fine della realizzazione di una cabina elettrica a lato di Via Fevri nell'abitato di Palù, in via d'urgenza ai sensi dello Statuto.

Il giorno **01.08.2024** 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: autorizzazione all'ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell'8 maggio 2008 a favore di Cerana Relax Hotel srl e costituzione di una servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche a favore di SET Distribuzione spa, al fine della realizzazione di una cabina elettrica a lato di Via Fevri nell'abitato di Palù, in via d'urgenza ai sensi dello Statuto.

Con nota del 15 maggio scorso (prot. 1170/2024) Cerana Relax Hotel srl, con sede a Tre Ville, ha chiesto alla Comunità delle Regole:

- a) l'autorizzazione all'ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell'8 maggio 2008 (intavolato sub g.n. 1639/2008) a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II (area edificiale della Comunità delle Regole) ed a favore di detta impresa, al fine della realizzazione di una cabina elettrica nell'ambito della p.ed. >----< 202 C.C. Ragoli II (proprietà superficiale della richiedente);
- b) la costituzione di una servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche, inclusa la posa di cavidotti interrati, a carico della medesima p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di SET Distribuzione spa.

Sostanzialmente, poiché Cerana Relax Hotel srl necessita di aumentare la potenza elettrica impegnata all'interno dei propri edifici, SET Distribuzione spa ha evidenziato a detta impresa la necessità di realizzare una nuova cabina elettrica di distribuzione sia per le esigenze della richiedente sia per altre future necessità di terzi situati nei pressi di Via Fevri, nell'abitato di Palù (a Madonna di Campiglio).

Il volume tecnico nel quale alloggiare la nuova cabina elettrica sarebbe costruito a cura e spese di Cerana Relax Hotel srl su un'aiuola inclusa nella p.ed. >----< 202 C.C. Ragoli II, di sua proprietà, a lato di Via Fevri, ma ciò costituirebbe un ampliamento del volume previsto nel contratto stipulato nel 2008 tra Cerana Relax Hotel srl e la Comunità delle Regole, sopra citato.

Inoltre, il diritto di superficie di Cerana Relax Hotel srl terminerà il 7 maggio 2078, ai sensi del medesimo contratto, mentre SET Distribuzione spa è disponibile a gestire la cabina elettrica solo in presenza di una servitù perpetua intavolata a suo favore: pertanto, necessariamente tale diritto reale dovrebbe essere costituito non solo sulla p.ed. superficiale di Cerana Relax Hotel srl (p.ed. >----< 202 C.C. Ragoli II) ma anche a carico dell'area edificiale di proprietà della Comunità delle Regole (p.ed. 201 C.C. Ragoli II).

Poiché la necessità di realizzare la nuova cabina elettrica è originata da Cerana Relax Hotel srl, il corrispettivo a favore della Comunità delle Regole per l'eventuale costituzione della servitù perpetua di cui sopra sarà a carico di tale impresa.

Nelle scorse settimane Cerana Relax Hotel srl ha precisato che la superficie lorda complessiva occupata dalla nuova cabina elettrica, in corso di progettazione, è pari a 22 m² (mentre nella richiesta iniziale era stata indicata la superficie netta interna del manufatto, pari a 15 m²).

La costituzione e la modifica di diritti reali immobiliari su proprietà della Comunità delle Regole rientrano nella competenza dell'Assemblea Generale, considerando tali attività 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 che Cerana Relax Hotel srl ha sollecitato la Comunità delle Regole a riscontrare la propria richiesta nel più breve tempo possibile, volendo realizzare la nuova cabina elettrica già nell'autunno 2024, il Comitato Amministrativo ritiene opportuno sostituirsi 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. Per la stessa motivazione, con la deliberazione n. 157/2024 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville, della stima del valore dell'ampliamento volumetrico del diritto di superficie nonché della servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche, di cui sopra. Il corrispettivo per tale attività professionale è stato stabilito in 1.100,00 € oltre al contributo previdenziale (5%) e senza applicazione dell'i.v.a. (in quanto in regime forfettario ai sensi della L. 190/2014), importo che dovrà essere rimborsato alla Comunità delle Regole da Cerana Relax Hotel srl.

Il geom. Paletti ha consegnato la propria perizia il 22 luglio scorso (termine finale dell'incarico stabilito con la deliberazione sopra citata): peraltro, la perizia di stima è stata asseverata con giuramento presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento solo il 30 luglio (prot. 1907/2024), in quanto il funzionario pubblico incaricato di compiere tale formalità è stato assente dal 20 al 30 luglio. Pertanto, detto ritardo non è imputabile al professionista.

Gli importi unitari una tantum stimati dal geom. Paletti sono riportati nella seguente tabella, unitamente ai corrispondenti importi complessivi:

| oggetto di stima | superficie (m ²) | importi unitari una tantum | importi complessivi una tantum |
|---|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell'8 maggio 2008 (intavolato sub g.n. 1639/2008) a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di Cerana Relax Hotel srl | 22 | € 252,14 | € 5.547,08 |
| servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche, inclusa la posa di cavidotti interrati, a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di SET Distribuzione spa | 22 | € 369,00 | € 8.118,00 |
| totale | | | € 13.665,08 |

L'area della p.ed. 201 C.C. Ragoli II oggetto della servitù in parola è individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Come evidenziato da Cerana Relax Hotel srl nella propria richiesta, la realizzazione della nuova cabina elettrica risulta indispensabile per potenziare l'allacciamento elettrico degli edifici di sua proprietà ma sarà utilizzata da SET Distribuzione spa anche per far fronte a tutte le future esigenze degli edifici situati nei pressi di Via Fevri. Sulla base di tale considerazione si ritiene opportuno accogliere la richiesta di Cerana Relax Hotel srl.

Il vincolo di uso civico che grava la p.ed. 201 C.C. Ragoli II è stato sospeso sino al 7 maggio 2078 con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 8/2008 (sospensione autorizzata dal Servizio Autonomie Locali della P.A.T. con la determinazione n. 180/2008). Peraltro, la costituzione della servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II comporterà l'uso esclusivo di tale area da parte di SET Distribuzione spa: pertanto, tale diritto reale non è compatibile con l'uso civico di detto immobile da parte dei regolieri. Inoltre, in considerazione della perpetuità del diritto reale, non risulta utilizzabile l'istituto della sospensione del vincolo di uso civico di cui all'art. 15 della L.P. 6/2005. Invece, poiché la nuova cabina elettrica sarà utilizzata da SET Distribuzione spa nell'ambito del servizio pubblico di distribuzione dell'energia elettrica, il vincolo di uso civico sull'area gravata dalla servitù può essere estinto ai sensi dell'art. 16, c. 3, lett. b), della L.P. 6/2005: invero, in tale norma è sancito che l'estinzione del vincolo è ammessa "per la realizzazione, a beneficio della generalità degli abitanti della frazione o del comune, di opere pubbliche, di interventi o impianti di pubblica utilità, ivi inclusi quelli finalizzati a garantire servizi pubblici essenziali, quali individuati dall'articolo 1 della legge n. 146 del 1990". Tale estinzione dovrà essere autorizzata dal Servizio Finanza Locale della P.A.T. ai sensi dell'art. 16, c. 2, della medesima L.P..

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 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 comunicare il presente provvedimento al Servizio Finanza Locale 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 autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa ed in via d’urgenza ai sensi dell’art. 11, punto 7, dello Statuto, l’ampliamento volumetrico del diritto di superficie costituito con contratto dell’8 maggio 2008 (intavolato sub g.n. 1639/2008) a carico della p.ed. 201 C.C. Ragoli II (area edificiale della Comunità delle Regole) ed a favore di Cerana Relax Hotel srl, al fine della realizzazione di una cabina elettrica nell’ambito della p.ed. >----< 202 C.C. Ragoli II (proprietà superficiaria di detta impresa), evidenziando che, ai sensi del contratto sopra citato, l’efficacia di tale diritto reale cesserà il 7 maggio 2078;
2. di costituire, per le motivazioni esposte in premessa ed in via d’urgenza ai sensi dell’art. 11, punto 7, dello Statuto, una servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche, inclusa la posa di cavidotti interrati, a carico di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II ed a favore di SET Distribuzione spa, precisando che detta area è individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
3. di estinguere, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell’art. 16, c. 3, lett. b), della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sull’area di 22 m² della p.ed. 201 C.C. Ragoli II gravata dalla servitù sopra costituita al punto 2, chiedendo al Servizio Finanza Locale della P.A.T. l’autorizzazione a tale estinzione;
4. di richiedere a Cerana Relax Hotel srl, quali corrispettivi per l’ampliamento volumetrico del diritto di superficie e per la costituzione della servitù perpetua di cui sopra, gli importi unitari una tantum stimati dal geom. Innocente Paletti nella perizia citata in premessa (prot. 1907/2024), che si approva, specificando che gli importi complessivi una tantum calcolati sulla base della superficie lorda della cabina elettrica in parola sono, rispettivamente, 5.547,08 € e 8.118,00 € (totale 13.665,08 €);
5. di precisare che le entrate di cui al punto 4 saranno utilizzate per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per la gestione del patrimonio di uso civico della Comunità delle Regole;
6. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere unitamente a Cerana Relax Hotel srl, le richieste di atti autorizzativi, comunque denominati, necessari per la realizzazione della nuova cabina elettrica di cui sopra, a seguito del pagamento dei corrispettivi di cui al punto 4 da parte di Cerana Relax Hotel srl;
7. di precisare che, qualora SET Distribuzione spa deciderà di corrispondere alla Comunità delle Regole un’indennità per la costituzione della servitù perpetua di installazione di apparecchiature elettriche (indennità attualmente non prevista), l’importo effettivamente liquidato dovrà essere rimborsato a Cerana Relax Hotel srl fino al valore sopra stabilito di 8.118,00 €, a compensazione parziale di quanto sarà pagato nei prossimi giorni dalla medesima Cerana Relax Hotel srl per tale diritto reale;
8. 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;

9. 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;
10. 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 Servizio Finanza Locale della P.A.T. già nei prossimi giorni;
11. 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.

PLANIMETRIA DI SERVITU'

DI INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE ELETTRICHE

ALLEGATO

alle delib. 183/2024 del 1/8/2024
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
Dott. Giuseppe Stefani

SUPERFICIE= 22,0 mq



NORD



SCALA 1:500

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trento



Iscrizione Albo
N. 1748

Geometra
Marco Valenti



TRE VILLE, 05/08/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

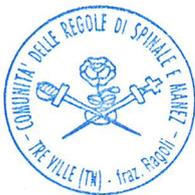


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 01.08.2024**, 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 06.08.2024 al 16.08.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani