

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 19/2024  
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

**OGGETTO:** approvazione dell'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento ed incarico al Comitato Amministrativo per la sua esecuzione.

Il giorno **13.09.2024** 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 Alessandro*
- *Bolza Daniele*
- *Cerana Fortunato*
- *Castellani Gioachino*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Floriani Edoardo*
- *Simoni Cristian*    Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Maier Mirko*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Ivan*
- *Simoni Fabrizio*

Risultano **assenti** i signori: Fedrizzi Marco, Bertolini Piero, Paoli Franco, Troggio Marco, Castellani Renzo, Ballardini Stefano, Cazzolli Adriano, Scalfi Dario e Pretti Daniela (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:** approvazione dell'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento ed incarico al Comitato Amministrativo per la sua esecuzione.

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il Consigliere Daniela Pretti.

Con nota del 17 luglio scorso (prot. 1797/2024) Funivie Madonna di Campiglio spa ha comunicato la propria intenzione di sostituire la seggiovia biposto Nube d'Argento con una cabinovia di ultima generazione, rifacendo completamente le stazioni di valle e di monte ed allargando il tracciato dell'impianto di risalita.

Entrambe le stazioni dell'impianto sono di proprietà di Funivie M.d.C. spa ma, mentre quella di valle è circondata da aree di sua proprietà, quella di monte, costituita dalle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (rispettivamente di 865 m<sup>2</sup> e 81 m<sup>2</sup>, ossia 946 m<sup>2</sup> complessivi), è completamente interclusa nella p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole.

Sulla base del progetto preliminare elaborato da Funivie M.d.C. spa la nuova stazione di monte occuperà una superficie di 944 m<sup>2</sup>, solo in parte coincidente con i due immobili di proprietà dell'impresa.

Inoltre, come detto sopra, Funivie M.d.C. spa prevede l'allargamento della linea dell'impianto di risalita, per tutta la lunghezza, da 10 m a 15 m, in gran parte al di sopra della stessa p.f. 34/1 C.C. Ragoli II (per circa 2.790 m<sup>2</sup>) e in minima parte sulla p.f. 8 C.C. Ragoli II (per circa 40 m<sup>2</sup>), immobile pure di proprietà della Comunità delle Regole. Infine, nel medesimo progetto preliminare è prevista la realizzazione di una stradina di accesso al piano interrato della nuova stazione di monte (per una superficie di circa 100 m<sup>2</sup>).

Conseguentemente, con la nota sopra citata Funivie M.d.C. spa ha chiesto la disponibilità della Comunità delle Regole a cederle le aree necessarie per la costruzione della nuova stazione di monte nonché a concederle in uso l'area necessaria per l'allargamento della linea dell'impianto e per l'accesso al piano interrato del nuovo volume.

Peraltro, a seguito di vari approfondimenti tecnici ed estimativi e dopo un paio di incontri tra le parti effettuati nelle scorse settimane, con nota del 4 settembre scorso (prot. 2278/2024) è stata presentata a Funivie M.d.C. spa una proposta immobiliare finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita con i seguenti contenuti principali:

- cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole della proprietà delle intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (per 946 m<sup>2</sup> complessivi);
- costituzione di un diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla stipula del relativo contratto, su 944 m<sup>2</sup> complessivi delle attuali p.ed. 108 e 147 e della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II (area corrispondente al sedime della nuova stazione di monte dell'impianto di risalita così come progettata preliminarmente da detta impresa), inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficaria (analogamente a quanto effettuato nel 2019 per gli impianti Nube d'Oro e Fortini – Pradalago), evidenziando che, attualmente, Funivie M.d.C. spa non può costruire sull'intera area di sua proprietà (p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II) in quanto, per i volumi fuori terra, deve rispettare la distanza di 5 m dal confine con la proprietà della Comunità delle Regole;
- conguaglio monetario di 70.000,00 € a favore della Comunità delle Regole: tale importo deriva da un giudizio di stima preliminare effettuato informalmente nei giorni scorsi dal geom. Innocente Paletti, con studio a Tre Ville;
- modifica, con i contenuti di seguito indicati, del contratto di concessione in uso di aree stipulato tra le parti l'11 maggio 2023 (prot. 1137/2023), con conseguente applicazione del corrispettivo unitario vigente (attualmente pari a circa 0,207 €/m<sup>2</sup>):
  - aumento della superficie concessa in uso a Funivie M.d.C. spa di 2.827 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 8 e 34/1 C.C. Ragoli II, al fine dell'allargamento della linea dell'impianto di risalita;

- aumento della superficie concessa in uso a Funivie M.d.C. spa di 537 m<sup>2</sup> dell'attuale p.ed. 108 C.C. Ragoli II, da utilizzare quale pista da sci;
- aumento della superficie concessa in uso a Funivie M.d.C. spa di circa 300 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pista da sci nonché per l'accesso al magazzino che sarà realizzato nell'interrato della stazione di monte;
- riduzione della superficie concessa in uso a Funivie M.d.C. spa di 320 m<sup>2</sup> complessivi della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, a seguito della costituzione del diritto di superficie di cui sopra.

Nella nota sopra citata è stato specificato che, in caso di accettazione della proposta, l'operazione immobiliare avrebbe dovuto essere approvata dall'Assemblea Generale della Comunità delle Regole.

La richiesta a Funivie M.d.C. spa della cessione della proprietà delle intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II e la disponibilità a costituire un diritto di superficie a tempo determinato per la realizzazione della nuova stazione di monte dell'impianto di risalita si fondano sulla precisa volontà della Comunità delle Regole, posta in essere già da diversi anni, di non cedere a terzi la proprietà di immobili, se non in casi del tutto residuali e con motivazioni particolarmente stringenti (quali necessità di interesse pubblico o similari), pur senza limitare le esigenze di sviluppo turistico, economico ed infrastrutturale del territorio.

Nei giorni scorsi Funivie M.d.C. spa ha comunicato l'accettazione della proposta immobiliare della Comunità delle Regole, sopra riepilogata (prot. 2286/2024).

Per il finanziamento della sostituzione dell'impianto di risalita Funivie M.d.C. spa intende chiedere un contributo statale, con presentazione della documentazione necessaria a tal fine entro le prossime settimane. Tra tale documentazione deve essere inclusa la disponibilità degli immobili sui quali Funivie M.d.C. spa intende realizzare l'opera o, quantomeno, un impegno formale della Comunità delle Regole a realizzare l'operazione immobiliare in parola.

Poiché non sono ancora definiti formalmente i valori dei diritti reali oggetto dell'operazione immobiliare nonché l'area oggetto del diritto di superficie da costituire a favore di Funivie M.d.C. spa, si ritiene opportuno approvare l'operazione immobiliare in parola incaricando il Comitato Amministrativo della sua esecuzione sulla base dei seguenti indirizzi:

- a) cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole della proprietà delle intere p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II;
- b) costituzione di un diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa, di durata cinquantennale a partire dalla stipula del relativo contratto, su circa 944 m<sup>2</sup> complessivi delle attuali p.ed. 108 e 147 e della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficaria. L'area oggetto del diritto di superficie dovrà essere individuata con un tipo di frazionamento a cura e spese di Funivie M.d.C. spa;
- c) stima del valore dei diritti reali di cui sopra mediante una perizia asseverata con giuramento da parte del geom. Innocente Paletti (che ha già elaborato il giudizio di stima preliminare sopra citato) su incarico della Comunità delle Regole. La spesa derivante da tale incarico, pari a 1.600,00 € oltre a contributo previdenziale 5% e senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 1, c. 58, della L. 190/2014, come da preventivo prot. 2032/2024), dovrà essere rimborsata alla Comunità delle Regole da Funivie M.d.C. spa;
- d) conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole di 70.000,00 €, quantificato sulla base del giudizio di stima preliminare del geom. Paletti e che dovrà essere confermato con la perizia di stima di cui sopra; tale importo dovrà essere pagato da Funivie M.d.C. spa prima della stipula del contratto definitivo, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole;
- e) spese di contratto (diritti di rogito, imposte di registro e di bollo, etc.) a totale carico di Funivie M.d.C. spa;
- f) demolizione, a cura e spese di Funivie M.d.C. spa, di tutte le opere attualmente esistenti sulle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (incluso il sottosuolo) non necessarie per la nuova stazione di monte dell'impianto di risalita e ripristino dell'area quale pascolo;

- g) modifica del contratto di concessione in uso di aree stipulato tra le parti l'11 maggio 2023 (prot. 1137/2023) con i contenuti di massima indicati nella proposta inviata il 4 settembre scorso a Funivie M.d.C. spa (prot. 2278/2024) e sopra riepilogati e con conseguente applicazione del corrispettivo unitario vigente (attualmente pari a circa 0,207 €/m<sup>2</sup>);
- h) ai sensi della L.P. 6/2005:
- apposizione del vincolo di uso civico sulle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II che saranno cedute da Funivie M.d.C. spa;
  - sospensione del vincolo di uso civico sull'area oggetto del diritto di superficie per il periodo di efficacia di tale diritto reale (cinquanta anni dalla stipula del relativo contratto);
  - sospensione del vincolo di uso civico sulle aree oggetto di concessione in uso;
- i) approvazione di uno schema di atto di impegno della Comunità delle Regole nei confronti di Funivie M.d.C. spa a realizzare l'operazione immobiliare, in modo da consentire a detta impresa di presentare la richiesta del contributo statale di cui sopra, prevedendo un termine finale della concessione in uso di aree di cui sopra alla lett. g) di almeno dieci anni (periodo minimo previsto per l'ammissione a finanziamento statale) ed evidenziando che le sospensioni del vincolo di uso civico, di cui sopra alla lett. h), dovranno essere autorizzate dal Servizio Finanza Locale della P.A.T..

### **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;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" 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 sottoscrizione, già nei prossimi giorni, di un atto di impegno della Comunità delle Regole alla realizzazione dell'operazione immobiliare;
- 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. 17, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

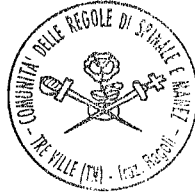
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, l'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento incaricando il Comitato Amministrativo della sua esecuzione sulla base degli specifici indirizzi elencati in premessa da a) ad i);
2. di rinviare a futuri provvedimenti l'inserimento nel bilancio di previsione delle poste contabili relativi all'operazione immobiliare;
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, con voti favorevoli n. 17, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 17 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 la sottoscrizione, già nei prossimi giorni, di un atto di impegno della Comunità delle Regole alla realizzazione dell'operazione immobiliare;
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.

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella

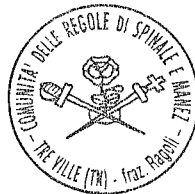


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 13.09.2024**, 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 18.09.2024 al 28.09.2024**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani