



ORIGINALI

**DELIBERAZIONE n. 22/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema di contratto di costituzione di quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 41 C.C. Ragoli II (Hotel Vallesinella), di proprietà di Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., con efficacia sino al 31 dicembre 2032.

Il giorno **13/02/2025** 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:** approvazione dello schema di contratto di costituzione di quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 41 C.C. Ragoli II (Hotel Vallesinella), di proprietà di Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., con efficacia sino al 31 dicembre 2032.

Il 31 dicembre 2021 è cessata l'efficacia del contratto di costituzione di servitù e concessioni in uso stipulato il 4 luglio 2014 con Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., impresa proprietaria dell'Hotel Vallesinella, concernente circa 1.200 m<sup>2</sup> complessivi di aree boscate ed erbose delle attuali p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II in prossimità dell'esercizio alberghiero. Specificamente, tali aree sono occupate dalle infrastrutture di seguito indicate a servizio dell'hotel:

- a) un acquedotto privato (due opere di presa, un serbatoio e la relativa tubazione);
- b) un mini impianto idroelettrico (opera di presa, vasca di carico, locale generatore, condotta forzata e cavidotto elettrico);
- c) una fognatura privata (tubazione e fossa a dispersione);
- d) un serbatoio per g.p.l. e la relativa tubazione.

Peraltro, tra il 2022 ed il 2023 Vallesinella sas ha modificato il tracciato della tubazione dell'acquedotto privato, ragione per la quale si è ritenuto opportuno autorizzare l'occupazione extracontrattuale delle aree in parola: specificamente, con nota del 29 novembre 2023 (prot. 3033/2023) la Comunità delle Regole ha autorizzato tale occupazione dall'1 gennaio 2022 al 30 giugno 2024 a fronte del pagamento di 3.500,00 € complessivi, importo quantificato sulla base del canone contrattuale vigente sino al 31 dicembre 2021. Detto corrispettivo è stato regolarmente pagato da detta impresa.

Infine, a seguito dell'esatta individuazione delle aree in parola, avvenuta nell'estate 2024 a seguito della sistemazione dell'acquedotto privato, con nota del 27 settembre 2024 (prot. 2516/2024) la Comunità delle Regole ha proposto a Vallesinella sas la costituzione delle servitù di seguito dettagliate al fine del mantenimento delle infrastrutture sopra dette a servizio dell'Hotel Vallesinella per il periodo dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032 (otto anni):

descrizione servitù	immobili gravati	superficie (m <sup>2</sup> )	canone annuo unitario	canone annuo complessivo
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto (due opere di presa, serbatoio e tubazione)	p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	614	€ 3,50	€ 2.149,00
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un mini impianto idroelettrico (opera di presa, vasca di carico, locale generatore, condotta forzata e cavidotto elettrico)	p.f. 27/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	532	€ 3,50	€ 1.862,00
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di una fognatura (tubazione e fossa a dispersione)	p.f. 34/1 C.C. Ragoli II	37	€ 3,50	€ 129,50
servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un serbatoio del g.pl. con relativa tubazione verso l'edificio	p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II	20	€ 3,50	€ 70,00
	<b>superficie totale</b>	<b>1.203</b>	<b>canone annuo complessivo</b>	<b>€ 4.210,50</b>

Inoltre, nella proposta sopra citata sono state precisate le seguenti ulteriori condizioni contrattuali:

- a) a partire dall'1 gennaio 2026 (secondo anno), il canone annuo complessivo sopra indicato sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di settembre (solo qualora positiva);
- b) il contratto dovrà essere formalizzato con scrittura privata predisposta dalla Comunità delle Regole ed autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Vallesinella sas (diritti di rogito ed imposte di registro, catastale, ipotecaria, etc.);
- c) pagamento di 2.105,25 € quale corrispettivo extracontrattuale per l'occupazione delle aree in parola per il periodo dall'1 luglio al 31 dicembre 2024 (detto importo è stato quantificato sulla base dei medesimi canoni sopra indicati, proporzionati al periodo di sei mesi).

Il 9 ottobre 2024 Vallesinella sas ha pagato il corrispettivo extracontrattuale sopra detto e con nota del 24 ottobre (prot. 2753/2024) ha accettato integralmente la proposta della Comunità delle Regole.

Conseguentemente, l'Assemblea Generale, con la deliberazione n. 25/2024 del 30 dicembre 2024, ha deciso di costituire le quattro servitù sopra descritte con efficacia dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032 (otto anni).

Nelle scorse settimane è stato predisposto lo schema del contratto di costituzione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria di servitù), da sottoscrivere con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Vallesinella sas.

In merito al periodo di efficacia delle quattro servitù va evidenziato che l'efficacia dei diritti reali su immobili non può essere anticipata rispetto alla stipula del relativo contratto: pertanto, poiché le aree di proprietà della Comunità delle Regole sono già occupate dalle quattro infrastrutture per le quali devono essere costituite le servitù in parola (acquedotto, mini impianto idroelettrico, fognatura e serbatoio del g.p.l.), nello schema contrattuale è stato previsto che Vallesinella sas paghi alla Comunità delle Regole un corrispettivo per l'occupazione extracontrattuale di tali aree dall'1 gennaio 2025 al giorno precedente la data della stipula. Tale corrispettivo extracontrattuale è identico al canone annuo di servitù stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione sopra citata, ossia 3,50 €/m<sup>2</sup> su base annua. Conseguentemente, l'efficacia temporale delle quattro servitù decorrerà formalmente dalla data della stipula. Rispetto a quanto stabilito dall'Assemblea Generale resta immutato il termine finale delle quattro servitù, ossia il 31 dicembre 2032: pertanto, la somma del periodo di occupazione extracontrattuale al periodo di efficacia delle servitù sarà pari a otto anni.

In merito alla sospensione del vincolo di uso civico, di cui all'art. 15 della L.P. 6/2005, nella deliberazione assembleare sopra citata è stato chiarito che:

- le infrastrutture sotterranee (tubazione dell'acquedotto, condotta forzata e cavidotto del mini impianto idroelettrico, tubazione e fossa a dispersione della fognatura e tubazione del g.p.l.) non comportano alcuna limitazione all'uso civico dei regolieri, trattandosi di aree boscate ed erbose;
- le infrastrutture realizzate fuori terra (opere di presa e serbatoio dell'acquedotto, opera di presa, vasca di carico e locale generatore del mini impianto idroelettrico e serbatoio del g.p.l.) impediscono l'esercizio dell'uso civico sulle aree gravate, complessivamente pari a 53,76 m<sup>2</sup> delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II (superficie suddivisa come dettagliatamente indicato nella planimetria di servitù).

Conseguentemente, con la medesima deliberazione assembleare il vincolo di uso civico è stato sospeso dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032 su 53,76 m<sup>2</sup> delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II. Peraltro, poiché il periodo della sospensione è inferiore a nove anni, non è stato necessario acquisire in merito l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T., ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. sopra citata.

### **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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 28/2024 “Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

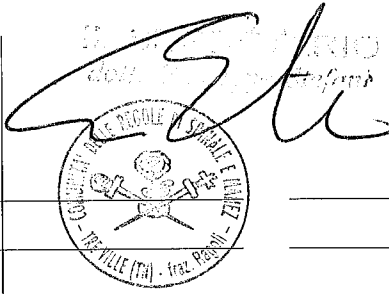
all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di contratto di costituzione di quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 41 C.C. Ragoli II (Hotel Vallesinella), di proprietà di Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C., allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria di servitù), precisando che tali servitù avranno efficacia dalla data della stipula al 31 dicembre 2032;
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 Vallesinella sas;
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 e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria delle relative registrazioni contabili;
4. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto 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. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

AL FONDO

alla delib. n. 22/2025 del 13.02.2025  
del Comitato Amministrativo



**CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ**

Il giorno [redacted] 2025, tra le parti di seguito indicate:

- **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  
(TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come "Comunità  
delle Regole", in esecuzione della deliberazione del Comitato  
Amministrativo n. [redacted]/2025;
- **Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C.**, con sede a Tre Ville  
(TN), in località Vallesinella, c.f. [redacted], legalmente rappresentata  
dalla sig.ra Maria Antonietta Paoli, nata a [redacted] il [redacted] di  
seguito indicata anche solo come "Vallesinella sas".

**Premesso:**

- a) che la Comunità delle Regole è proprietaria delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1  
C.C. Ragoli II, immobili costituiti da boschi e pascoli situati tra le località  
Val Brenta, Vallesinella e Madonna di Campiglio;
- b) che Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta & C. è proprietaria della  
p.ed. 41 C.C. Ragoli II, immobile costituito dall'Hotel Vallesinella situato  
nella località omonima;
- c) che nel 2024 Vallesinella sas ha chiesto alla Comunità delle Regole la  
costituzione di quattro servitù a carico di parte delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1  
C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 41 C.C. Ragoli II;
- d) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la  
deliberazione n. 25/2024, ha deciso di costituire le quattro servitù  
richieste da Vallesinella sas, di cui sopra, con efficacia dall'1 gennaio

2025 al 31 dicembre 2032 (otto anni);

- e) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la  
deliberazione n. [redacted]/2025, ha approvato lo schema del presente contratto.

**Tutto ciò premesso**

**e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,**

**tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.**

**art. 1 – Costituzione di quattro servitù**

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata,  
costituisce le quattro servitù di seguito dettagliate a favore della p.ed. 41 C.C.  
Ragoli II, immobile di proprietà di Vallesinella sas di Paoli Maria Antonietta  
& C., che come sopra rappresentata accetta:

- a) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto  
(costituito da due opere di presa, un serbatoio ed una tubazione interrata) a  
carico di 614 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II;
- b) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un mini impianto  
idroelettrico (costituito da un'opera di presa, una vasca di carico, un locale  
generatore, una condotta forzata ed un cavidotto elettrico interrato) a  
carico di 532 m<sup>2</sup> complessivi delle p.f. 27/1 e 35/1 C.C. Ragoli II;
- c) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di una fognatura  
(costituita da una tubazione ed una fossa a dispersione, entrambe interrate)  
a carico di 37 m<sup>2</sup> delle p.f. 34/1 C.C. Ragoli II;
- d) una servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un serbatoio del  
g.p.l. con la relativa tubazione interrata a carico di 20 m<sup>2</sup> complessivi delle  
p.f. 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II.

I tracciati delle quattro servitù sopra costituite sono individuati nella

planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (allegato A).	
Le quattro servitù sopra costituite avranno efficacia dalla data odierna al 31 dicembre 2032.	
Fatta salva la possibilità di una proroga concordata dalle parti in forma scritta, alla scadenza del termine sopra indicato le quattro servitù si estingueranno e le aree gravate ritorneranno nel pieno possesso della Comunità delle Regole. Conseguentemente, Vallesinella sas dovrà, a proprie cura e spese, demolire tutti i manufatti realizzati su tali aree (sia sopra che sotto il suolo), con rimozione di tutti i materiali risultanti e ripristino a verde del terreno, previo ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative necessarie (comunque denominate).	
<b>art. 2 – Corrispettivo</b>	
Il corrispettivo relativo alle quattro servitù sopra costituite è stabilito, di comune accordo tra le parti, come un canone annuo unitario di 3,50 €/m <sup>2</sup> da moltiplicare per la superficie gravata da ciascuna servitù. Peraltro, a partire dall'1 gennaio 2026 tale canone annuo unitario 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 settembre e solo qualora detta variazione sarà positiva. Conseguentemente, i canoni complessivi relativi al periodo dalla data odierna al 31 dicembre 2025 ( [redacted] giorni) risultano i seguenti:	
a) [redacted] € per la servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto, di cui all'art. 1, lett. a);	
pag. 3 di 8	

b) [redacted] € per la servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un mini impianto idroelettrico, di cui all'art. 1, lett. b);	
c) [redacted] € per la servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di una fognatura, di cui all'art. 1, lett. c);	
d) [redacted] € per la servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un serbatoio del g.p.l. con relativa tubazione, di cui all'art. 1, lett. d).	
Il pagamento del canone annuo complessivo (ossia relativo alle quattro servitù sopra costituite) dovrà essere effettuato da Vallesinella sas, in un'unica rata, entro il 31 marzo di ogni anno incluso nel periodo contrattuale, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone annuo complessivo comporterà, per Vallesinella sas, il pagamento sull'importo non pagato di un interesse di mora pari all'Euribor360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.	
Il mancato pagamento di un intero canone annuo complessivo costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole. Conseguentemente, quest'ultima potrà chiedere legittimamente a Vallesinella sas la demolizione, a sue cura e spese, di tutti i manufatti realizzati sulle aree gravate (sia sopra che sotto il suolo), con rimozione di tutti i materiali risultanti e ripristino a verde del terreno, previo ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative necessarie (comunque denominate). Inoltre, in tale evenienza la Comunità delle Regole potrà chiedere legittimamente la cancellazione dal libro fondiario delle quattro servitù sopra costituite, a causa dell'inadempimento di Vallesinella sas.	
pag. 4 di 8	

**art. 3 – Occupazione extracontrattuale**

Sulla base del canone annuo unitario sopra pattuito all'art. 2, le parti stabiliscono in [redacted] € il corrispettivo complessivo a carico di Vallesinella sas ed a favore della Comunità delle Regole per l'occupazione extracontrattuale delle medesime aree oggetto delle quattro servitù sopra costituite per il periodo dall'1 gennaio 2025 a ieri [redacted] 2025 ([redacted] giorni). Tale importo è stato pagato da Vallesinella sas con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole il [redacted] 2025.

**art. 4 – Uso civico**

La Comunità delle Regole, come sopra costituita, evidenzia quanto segue in merito all'uso civico, di cui alla L. 1766/1927 e alla L.P. 6/2005, che grava le p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II:

- a) la superficie complessiva delle p.f. 27/1, 34/1 e 35/1 C.C. Ragoli II gravata dalle quattro servitù sopra costituite è di 1.203 m<sup>2</sup>;
- b) con la deliberazione n. 25/2024 l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole ha sospeso, dall'1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2032, il vincolo di uso civico su soli 53,76 m<sup>2</sup> delle p.f. 27/1 e 34/1 C.C. Ragoli II rispetto alla superficie complessiva gravata dalle quattro servitù, indicata alla lett. a);
- c) la superficie oggetto di tale sospensione è relativa alle due opere di presa e al serbatoio dell'acquedotto, all'opera di presa, alla vasca di carico e al locale generatore del mini impianto idroelettrico ed al serbatoio del g.p.l. (tutti manufatti realizzati fuori terra) ed è suddivisa come dettagliatamente indicato nella planimetria di servitù allegata al presente contratto (allegato A);

- d) per l'efficacia di tale sospensione non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della Provincia Autonoma di Trento, in quanto il periodo della sospensione è inferiore a nove anni, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.

**art. 5 – Disposizioni generali**

Con effetto dalla data odierna sono trasferiti tra le parti il possesso giuridico ed il materiale godimento, con i connessi gravami ed utilità, delle servitù sopra costituite. Specificamente, in relazione a tali servitù Vallesinella sas 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 renderle inidonee all'uso che intende farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi dell'art. 1490 Cod.Civ..

Inoltre, in relazione alle medesime servitù, 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 applicheranno 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



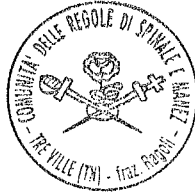




**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

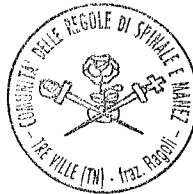


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 13/02/2025**, 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 18/02/2025 al 28/02/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani