



**DELIBERAZIONE n. 3/2025
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: modifica della deliberazione n. 19/2024 concernente l'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento.

Il giorno **28.02.2025** 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*
- *Fedrizzi Alessandro*
- *Bolza Daniele*
- *Aldrighetti Marcello*
- *Cimarolli Paolo*
- *Troggio Marco*
- *Floriani Edoardo*
- *Ballardini Stefano*
- *Simoni Cristian* Vicepresidente
- *Gatti Franco*
- *Leonardi Emanuela*
- *Giovanella Alberto*
- *Cazzolli Adriano*
- *Bertolini Onorio*
- *Simoni Ivan*
- *Scalfi Dario*

Risultano **assenti** i signori: Bertolini Piero, Paoli Franco, Cerana Fortunato, Castellani Gioachino, Castellani Renzo, Maier Mirko, Simoni Fabrizio 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: modifica della deliberazione n. 19/2024 concernente l'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il Consigliere Daniela Pretti.

Con la deliberazione n. 19/2024 l'Assemblea Generale ha approvato l'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento (dalla seggiovia biposto attuale ad una cabinovia a dieci posti) incaricando il Comitato Amministrativo della sua esecuzione sulla base di alcuni specifici indirizzi tra i quali i principali erano i seguenti:

- 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 (complessivamente di 946 m²);
- 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 m² 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 superficiaria;
- c) conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole di 70.000,00 € (quantificato sulla base di un giudizio di stima preliminare del geom. Innocente Paletti, da confermare con una perizia di stima a firma del medesimo professionista);
- d) sottoscrizione 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 al Ministero del Turismo una richiesta di contributo per il finanziamento della nuova infrastruttura.

L'atto di impegno di cui sopra alla lett. d) è stato stipulato il 17 settembre 2024 con contenuti identici a quelli previsti nella deliberazione assembleare sopra citata (lo schema di tale atto è stato approvato dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 235/2024).

La perizia di stima, asseverata con giuramento, di cui sopra alla lett. c) è stata consegnata dal geom. Paletti il 16 ottobre (prot. 2685/2024, incarico affidato con la delib. n. 231/2024). Specificamente, i valori stimati in tale elaborato tecnico sono di seguito riepilogati:

- valore complessivo delle p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (946 m² complessivi, in cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole): 80.353,92 €;
- valore complessivo del diritto di superficie da costituire a favore di Funivie M.d.C. spa a carico di 944 m² complessivi delle attuali p.ed. 108 e 147 e della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II: 150.097,42 € (valore unitario di circa 159,00 €/m²);

Pertanto, il conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole è risultato pari a 69.743,50 €.

Peraltro, con nota del 14 gennaio scorso (prot. 83/2025) Funivie M.d.C. spa ha chiesto l'aumento da 944 m² a 1.176 m² (differenza di 232 m²) dell'area oggetto del diritto di superficie, in modo da realizzare un magazzino interrato di maggiori dimensioni (sul lato sud del nuovo edificio).

Considerato che la maggior superficie è richiesta per aumentare il volume interrato della stazione di monte del nuovo impianto di risalita si ritiene opportuno accogliere la richiesta di Funivie M.d.C. spa, applicando il valore unitario del diritto di superficie stimato dal geom. Paletti nella perizia sopra citata (ossia 159,00 €/m²) all'intera area oggetto del diritto di superficie richiesta da Funivie M.d.C. spa (ossia 1.176 m²): conseguentemente, il valore complessivo del diritto di superficie aumenta a 186.984,00 € ed il conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole aumenta a 106.630,08 €.

Con il tipo di frazionamento n. 539/2025, approvato dall'Ufficio del Catasto di Tione nei giorni scorsi, l'area oggetto del diritto di superficie è stata individuata come la neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II (di 1.176 m²).

Restano, invece, invariate le altre condizioni previste dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 19/2024; in particolare:

- durata cinquantennale del diritto di superficie a partire dalla stipula del relativo contratto;
- spese di contratto a totale carico di Funivie M.d.C. spa;
- 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 (incluse quelle nel sottosuolo) non necessarie per la nuova stazione di monte dell'impianto di risalita e ripristino dell'area quale pascolo.

La sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento comporterà anche l'ampliamento dell'area concessa in uso a Funivie M.d.C. spa per la linea aerea, di cui al contratto stipulato tra le parti l'11 maggio 2023 (prot. 1137/2023), in quanto la nuova cabinovia a dieci posti risulta più larga dell'attuale seggiovia biposto. Specificamente, le superfici complessive da concedere in uso per il nuovo impianto di risalita sono le seguenti (superfici già concesse in uso + superfici in ampliamento):

- 10.333 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II;
- 144 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II.

Tali aree sono graficamente individuate nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

L'efficacia temporale di tale concessione in uso sarà limitata a dieci anni a partire dalla stipula del relativo contratto, come richiesto da Funivie M.d.C. spa.

Il corrispettivo per tale concessione in uso sarà il canone annuo previsto nel contratto sopra citato, attualmente pari a 0,207 €/m² (soggetto annualmente a rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT f.o.i., se positiva). Pertanto, il canone annuo complessivo derivante dalla concessione in uso di tale superficie complessiva sarà pari a 2.168,74 €.

Le attuali p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II (complessivamente di 946 m²) sono completamente intercluse nella p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, costituita da parte dei pascoli delle Malghe Montagnoli, Boch e Fevri. L'acquisizione di tali p.ed. comporterà l'apposizione del vincolo sulle stesse da parte del Servizio Finanza Locale della Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 13, c. 4, della L.P. 6/2005. Peraltro, va precisato che con il tipo di frazionamento n. 539/2025, sopra citato, entrambe tali p.ed. saranno catastalmente estinte con cessione delle superfici alla p.f. 34/1 e alla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II: mentre su quest'ultima sarà costituito il diritto di superficie per la realizzazione della stazione di monte del nuovo impianto di risalita, la superficie residua oggetto di acquisizione dovrà essere ripristinata a pascolo, rendendola omogenea alle aree circostanti.

La costituzione del diritto di superficie sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II comporterà il suo uso esclusivo da parte di Funivie M.d.C. spa: conseguentemente, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su tale immobile per il periodo di efficacia di tale diritto reale, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005. Inoltre, poiché il periodo della sospensione è superiore a nove anni, risulta 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. Peraltro, la superficie della p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, pari a 1.176 m², è assolutamente marginale rispetto all'estensione dei pascoli di proprietà della Comunità delle Regole compresi nelle Malghe Montagnoli, Boch e Fevri, complessivamente pari a circa 765 ha lordi: conseguentemente, la costituzione del diritto di superficie limiterà in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri.

Invece, la concessione in uso delle aree sopra indicate delle p.f. 34/1 e 8 C.C. Ragoli II per la realizzazione della nuova linea dell'impianto di risalita non comporterà alcuna limitazione ai diritti di uso civico dei regolieri, trattandosi di un'infrastruttura aerea (con appoggio su piloni tubolari): in particolare, le attività legate al pascolo estivo del bestiame potranno essere effettuate normalmente.

Tanto il conguaglio monetario derivante dalla costituzione del diritto di superficie per la stazione di monte del nuovo impianto (pari a 106.630,08 €) che il canone annuo relativo alla concessione in uso di aree per la linea aerea (attualmente 0,207 €/m², pari a 2.168,74 € complessivi) saranno utilizzati

dalla Comunità delle Regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per la gestione del proprio patrimonio, ai sensi dell'art. 22, c. 6, dello Statuto (“tutte le entrate straordinarie saranno devolute al finanziamento di opere straordinarie allo scopo di mantenere e migliorare il patrimonio della Comunità”).

L'ASSEMBLEA GENERALE



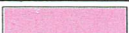
- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, “gli enti esponenziali 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 inviare, già nei prossimi giorni, al Servizio Finanza Locale della P.A.T. la richiesta di cui sopra;

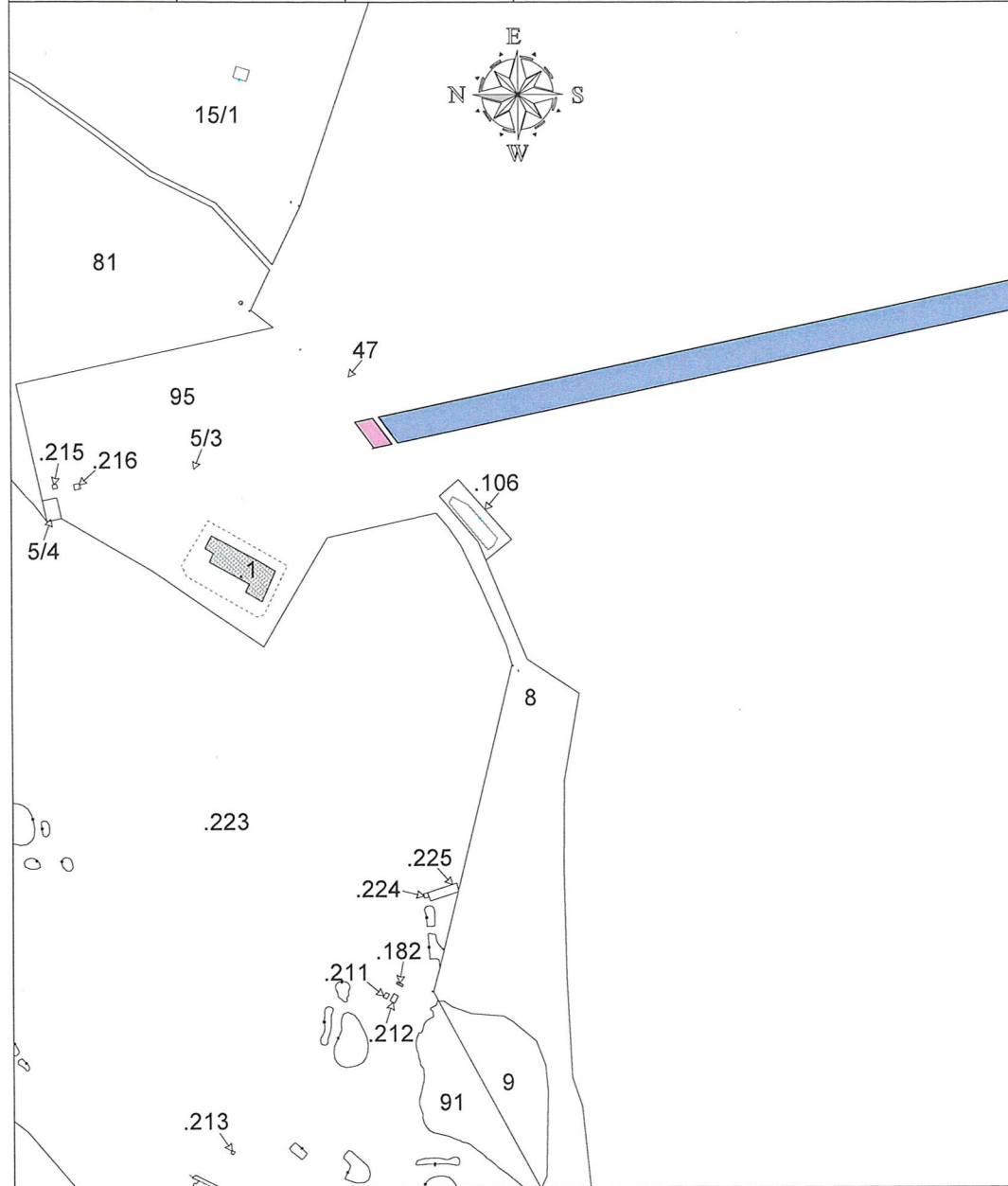
con voti favorevoli n. 17, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di modificare, per le motivazioni esposte in premessa, la deliberazione n. 19/2024 concernente l'operazione immobiliare tra la Comunità delle Regole e Funivie Madonna di Campiglio spa finalizzata alla sostituzione dell'impianto di risalita Nube d'Argento stabilendo che detta operazione dovrà essere realizzata con i seguenti contenuti:
 - 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 (complessivamente di 946 m²);
 - b) costituzione di un diritto di superficie a favore di Funivie M.d.C. spa ed a carico della neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, di 1.176 m² (immobile individuato con il tipo di frazionamento n. 539/2025), inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficaria, di durata cinquantennale a partire dalla stipula del relativo contratto, al fine della realizzazione della stazione di monte del nuovo impianto di risalita;
 - c) conguaglio monetario a favore della Comunità delle Regole di 106.630,08 €, quantificato sulla base dei valori stimati dal geom. Innocente Paletti con la perizia sopra citata (prot. 2685/2024), che si approva, precisando che Funivie M.d.C. spa dovrà pagare interamente detto importo prima della stipula del relativo contratto;
 - d) rimborso alla Comunità delle Regole da parte di Funivie M.d.C. spa della spesa sostenuta per l'elaborazione della perizia di stima sopra citata, 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);
 - 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 (incluse quelle nel sottosuolo) non necessarie per la nuova stazione di monte dell'impianto di risalita e ripristino dell'area quale pascolo;

- g) concessione in uso a Funivie M.d.C. spa delle aree di seguito indicate, graficamente individuate nella planimetria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, al fine della realizzazione della linea aerea del nuovo impianto di risalita, precisando che tale concessione in uso avrà durata decennale a partire dalla stipula del relativo contratto;
- 10.333 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II;
 - 144 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II;
- h) corrispettivo per la concessione in uso di cui sopra pari al canone annuo previsto nel contratto stipulato tra le parti l'11 maggio 2023 (prot. 1137/2023), attualmente pari a 0,207 €/m², da pagare alle scadenze e con le modalità previste in detto contratto;
2. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005 e sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II, oggetto del diritto di superficie sopra costituito, per il periodo di cinquant'anni a partire dalla stipula del relativo contratto;
3. di chiedere al Servizio Finanza Locale della P.A.T. sulla base delle considerazioni esposte in premessa:
- ai sensi dell'art. 13, c. 4, della L.P. 6/2005, l'apposizione del vincolo di uso civico sulle attuali p.ed. 108 e 147 C.C. Ragoli II oggetto di cessione da Funivie M.d.C. spa alla Comunità delle Regole (precisando che con il tipo di frazionamento n. 539/2025 entrambe tali p.ed. saranno catastalmente estinte con cessione delle superfici alla p.f. 34/1 e alla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II);
 - ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, l'autorizzazione alla sospensione del vincolo di uso civico sulla neo p.f. 34/5 C.C. Ragoli II oggetto del diritto di superficie da costituire a favore di Funivie M.d.C.;
 - il nulla osta alla concessione in uso a Funivie M.d.C. spa delle aree sopra indicate al fine della realizzazione della linea aerea del nuovo impianto di risalita;
4. di incaricare il Comitato Amministrativo e 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;
5. 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. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di inviare, già nei prossimi giorni, al Servizio Finanza Locale della P.A.T. la richiesta di cui sopra;
6. 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.

Legenda	Particella	Superficie	Nota
	P.f. 34/5	1.176	Nuovo diritto di superficie per stazione monte Inclusa la facoltà di costruire sopra e sotto il suolo ed aprire vedute fino al confine della proprietà superficaria
	Parte di P.f. 34/1	10.333	Concessione in uso per linea cabinovia
	Parte di P.f. 8	144	Concessione in uso per linea cabinovia



ALLEGATO
*alla delib.n. 3/2025 del 28.02.2025
 dell'Assemblea Generale*


27/100

SECRETARIO
Giuseppe Stefanini

34/1

.116
 93 Malga Montagnoli

Lago Montagnoli

		FUNIVIE MADONNA DI CAMPIGLIO S.P.A.					
		<small>Via Presanella 12 - 38084 Madonna di Campiglio (TRENTO) Tel. 0465 447744 fax 0465 447799 e-mail: info@funiviecampiglio.it</small>					
Provincia di Trento		C.C. di Ragoli II		Loc. Madonna di Campiglio		Responsabile progettazione:	
SKI AREA MADONNA DI CAMPIGLIO Nuova cabinovia "Nube D'Argento"							
TITOLO TAVOLA:		<i>Mappa catastale Concessione terreni</i>				TAVOLA N.:	
		A					
STATO:							
PROGETTO N.:		DISEGNATO DA: D.B.		REVISIONI:		R3	R7
				R1	R4	R8	R11
SCALA:		DATA:		R2	R5	R9	R12
1:2500		Feb. 2025		R3	R6	R10	R13
							R14

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



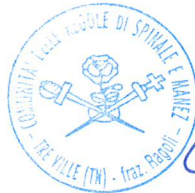
Il membro anziano
Alberto Giovanella

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 28.02.2025**, 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 05.03.2025 al 15.03.2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani