



**DELIBERAZIONE n. 52/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema di contratto di costituzione del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi.

Il giorno **06/03/2025** 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 del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi.

Con la deliberazione n. 290/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 13/2024, un'asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto alle basi di gara di seguito indicate:

- 472.310,00 € per il lotto A (diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II);
- 511.640,00 € per il lotto B (diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II).

Il bando di tale asta è stato pubblicato il 6 dicembre 2024 (prot. 3140/2024) sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville. Inoltre, un paio di cartelli informativi sono stati affissi nei pressi dell'area in parola nonché sulla facciata del Centro Commerciale di Palù.

Entro le 12.00 del 31 gennaio scorso, termine finale previsto nel bando d'asta, è stata presentata un'unica offerta: specificamente, i signori Filippo e Matteo Codeluppi, congiuntamente, hanno offerto il corrispettivo di 761.000,00 € per il lotto A (offerta prot. 247/2025), dunque con un rialzo di 288.690,00 € rispetto alla base di gara.

Invece, per il lotto B non è stata presentata alcuna offerta, ragione per la quale il Comitato Amministrativo ha deciso di prorogare il termine di presentazione delle relative offerte prima al 28 febbraio scorso (delib. n. 16/2025, avviso prot. 248/2025) e poi al 30 aprile prossimo (delib. n. 39/2025, avviso prot. 516/2025).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto di costituzione del diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II con tutte le condizioni essenziali già specificate nel bando d'asta sopra citato e principalmente stabilite dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 13/2024. Detto schema (privo dei relativi allegati) è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e dovrà essere sottoscritto con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico dei signori Codeluppi.

Con la deliberazione assembleare sopra citata il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II è stato sospeso per il periodo di efficacia del diritto di superficie e tale sospensione è stata autorizzata dal Servizio Finanza Locale della P.A.T. con la determinazione n. 11513/2024, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2006.

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, in modo da consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

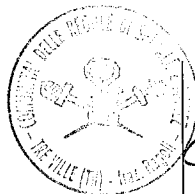
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di prendere atto che nell'asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio, di cui al bando del 6 dicembre 2024 (prot. 3140/2024), i signori Filippo e Matteo Codeluppi si sono aggiudicati, congiuntamente, il lotto A costituito dal diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, offrendo il corrispettivo di 761.000,00 € (offerta prot. 247/2025);
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema del contratto di costituzione del diritto di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzato alla costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
3. 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 dei signori Codeluppi;
4. 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;
5. 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, in modo da consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
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.

ALLEGATO

alla delib.n. 52/2025 del 6/3/2025
del Comitato Amministrativo. vs



IL SEGRETARIO
Luca Cerana

Luca Cerana

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

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, sig. 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;

➤ **sig. Filippo Codeluppi**, nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted],
residente a [redacted], Via [redacted] n. [redacted], coniugato in
regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 215 Cod.Civ., il quale
interviene nel presente atto in nome e per interesse propri;

➤ **sig. Matteo Codeluppi**, nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted],
residente a [redacted], Via [redacted] n. [redacted], coniugato in
regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 215 Cod.Civ., il quale
interviene nel presente atto in nome e per interesse propri.

Premesso:

- a) che la Comunità delle Regole è proprietaria della p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, di 829 m², coltivata a prato e situata in località Madonna di Campiglio (Comune di Tre Ville – TN, Frazione Palù);
- b) che la destinazione urbanistica della p.f. 27/48 C.C. Ragoli II prevista nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville è, per la maggior parte, "area residenziale di completamento B2" con vincolo di residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015);
- c) che l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la

- deliberazione n. 13/2024, ha deciso di costituire un diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, per la durata di novant'anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, al fine della costruzione di un edificio destinato a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015), stabilendo che l'individuazione del superficiario avrebbe dovuto avvenire con un'asta da effettuare sulla base degli specifici indirizzi elencati nella premessa della medesima deliberazione sopra citata, tra i quali il criterio di aggiudicazione del massimo rialzo sulla base di gara di 472.310,00 €;
- d) che il bando di tale asta è stato pubblicato dalla Comunità delle Regole il 6 dicembre 2024;
- e) che, nell'ambito di tale asta, il 30 gennaio 2025 i signori Filippo e Matteo Codeluppi hanno presentato congiuntamente alla Comunità delle Regole la propria offerta per l'assegnazione del diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, pari a 761.000,00 €;
- f) che il 31 gennaio 2025 la Comunità delle Regole ha assegnato tale diritto di superficie congiuntamente ai signori Filippo e Matteo Codeluppi, sulla base di detta offerta;
- g) 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 del diritto di superficie

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata,

costituisce a favore dei signori Filippo e Matteo Codeluppi, che accettano, con la quota di metà ciascuno e congiuntamente per l'intero, il diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, di 829 m², alle condizioni essenziali di seguito dettagliate.

A) Il diritto di superficie avrà efficacia sia sopra che sotto il suolo, restando fermo il rispetto delle destinazioni urbanistiche, degli indici edilizi e delle distanze dai confini e dagli edifici previsti nel P.R.G. del Comune di Tre Ville e nelle ulteriori norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

B) Nell'ambito del diritto di superficie potrà essere realizzato un singolo edificio di altezza non superiore a 10 m dal livello naturale del terreno, limite massimo attualmente previsto nel P.R.G. del Comune di Tre Ville. Al fine di tale limitazione, entro sei mesi dalla data odierna i signori Filippo e Matteo Codeluppi dovranno costituire, a proprie cura e spese, una servitù prediale di tipo "altius non tollendi" a carico della proprietà superficaria (p.ed. >---<) ed a favore dell'attigua p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole.

C) Il diritto di superficie avrà efficacia per novant'anni a partire dalla data odierna, ossia sino al [redacted] 2115, restando ferma la possibilità di una proroga da parte della Comunità delle Regole prima della scadenza. Alla scadenza di tale termine l'edificio e tutte le altre opere realizzate sopra o sotto il suolo della p.f. 27/48 C.C. Ragoli II dovranno essere demolite, con asportazione di tutto il materiale risultante, e l'area dovrà essere ripristinata a verde a cura e spese del superficario, ivi inclusi l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò necessarie e la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.

D) Il diritto di superficie e la relativa proprietà superficaria non potranno essere alienati a terzi, nemmeno parzialmente, per quindici anni a partire dalla data odierna, ossia sino al [redacted] 2040.

Tale interdizione è pattuita ai sensi dell'art. 1379 Cod.Civ., norma per la quale "il divieto di alienare stabilito per contratto ha effetto solo tra le parti, e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti". In tal senso, il periodo di validità del divieto (quindici anni) è ritenuto dalle parti equo in considerazione del periodo di efficacia del diritto di superficie (novant'anni). Inoltre, ai sensi della norma sopra citata, la Comunità delle Regole considera quale "apprezzabile interesse" la finalità sociale di consentire ad una o più famiglie di realizzare la propria casa di abitazione a Madonna di Campiglio, considerata l'attuale scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale.

In caso di violazione di detto divieto i signori Filippo e Matteo Codeluppi dovranno pagare congiuntamente alla Comunità delle Regole una penale pari alla differenza tra il corrispettivo che sarà pagato a loro dal terzo acquirente del diritto di superficie (o della proprietà superficaria) ed il corrispettivo di cui all'art. 2 del presente contratto. Da tale penale sarà detratto l'eventuale costo della costruzione dell'edificio (se sarà esistente all'atto della violazione del divieto), da quantificarsi mediante una perizia di stima predisposta da un tecnico specializzato individuato dalla Comunità delle Regole, a proprie cura e spese, ed asseverata con giuramento davanti ad un pubblico ufficiale.

art. 2 – Corrispettivo

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui all'art. 1, a	
carico dei signori Filippo e Matteo Codeluppi ed a favore della Comunità	
delle Regole, è stabilito dalle parti in 761.000,00 € (settecentosessantunomila	
virgola zerozero euro), in conformità all'offerta presentata nell'asta di cui in	
premessa.	
Detto corrispettivo è stato interamente pagato con i due bonifici bancari	
dettagliati all'art. 4 e di ciò la Comunità delle Regole rilascia quietanza.	
art. 3 – Uso civico	
La Comunità delle Regole evidenzia quanto segue ai sensi delle L. 1766/1927	
e L.P. 6/2005:	
a) con la deliberazione n. 13/2024 l'Assemblea Generale della Comunità	
delle Regole ha sospeso il vincolo di uso civico sulla p.f. 27/48 C.C.	
Ragoli II per il periodo di efficacia del diritto di superficie sopra	
costituito, ossia novant'anni dalla data odierna;	
b) tale sospensione è stata autorizzata dal Servizio Finanza Locale della	
Provincia Autonoma di Trento con la determinazione dirigenziale n.	
11513/2024, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.	
art. 4 – 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, del diritto di	
superficie sopra costituito. Specificamente, in relazione a tale diritto reale i	
signori Filippo e Matteo Codeluppi dichiarano:	
➤ di averne valutato accuratamente le caratteristiche e qualità, anche ai fini	
della determinazione del corrispettivo, e di accettarle integralmente;	
➤ di non aver rilevato vizi tali da renderlo inidoneo all'uso che intendono	
pag. 5 di 7	

farne ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ai sensi	
dell'art. 1490 Cod.Civ..	
Inoltre, in relazione al medesimo diritto reale la Comunità delle Regole:	
➤ 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;	
➤ 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	
differmità rispetto alle qualità promesse o essenziali, si applicheranno al	
presente contratto le norme del Codice Civile;	
➤ 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	
tal senso.	
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti esibiscono il certificato di	
destinazione urbanistica relativo alla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, rilasciato	
dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tre Ville il 27 novembre 2024 ed allegato	
in originale sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, e	
dichiarano che, alla data odierna, relativamente a detto immobile non sono	
intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.	
Infine, ai sensi dell'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006, le parti, come sopra	
costituite, consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni	
false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:	
➤ che il corrispettivo di cui all'art. 2 è stato interamente pagato con i due	
bonifici bancari di seguito dettagliati, entrambi effettuati verso il conto	
pag. 6 di 7	

corrente della Comunità delle Regole (IBAN IT95 R080 7805 6240 0009

7130 159), presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello

Giudicarie Valsabbia Paganella - Società Cooperativa:

- 380.500,00 € (trecentottantamila cinquecento virgola zerozero euro)

pagati dal sig. Filippo Codeluppi in data [redacted] 2025

(identificativo pagamento n. [redacted]);

- 380.500,00 € (trecentottantamila cinquecento virgola zerozero euro)

pagati dal sig. Matteo Codeluppi in data [redacted] 2025

(identificativo pagamento n. [redacted]);

➤ di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

art. 6 – Spese contrattuali e disposizioni finali

Tutte le spese derivanti dalla stipula del presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo), nessuna esclusa, saranno a carico dei signori Filippo e Matteo Codeluppi.

Le parti delegano il dott. [redacted] notaio con studio a [redacted] per la registrazione e l'intavolazione del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

sig. Luca Cerana

sig. Filippo Codeluppi

sig. Matteo Codeluppi

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 06/03/2025**, 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 10/03/2025 al 20/03/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani