



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 57/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema della convenzione relativa all'esecuzione degli interventi previsti nel comparto 1 del "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale" del P.R.G. del Comune di Tre Ville, e cessione a titolo gratuito al medesimo ente delle p.f. 74 e 27/97 C.C. Ragoli II, in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto.

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 della convenzione relativa all'esecuzione degli interventi previsti nel comparto 1 del "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale" del P.R.G. del Comune di Tre Ville, e cessione a titolo gratuito al medesimo ente delle p.f. 74 e 27/97 C.C. Ragoli II, in via d'urgenza ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto.

Al fine della realizzazione dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù, la cui progettazione esecutiva è in corso (incarico affidato con la deliberazione n. 43/2024), risulta necessario stipulare con il Comune di Tre Ville un'apposita convenzione urbanistica. Invero, all'art. 66 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville sono disciplinati i piani attuativi tra i quali il "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale", concernente la p.ed. 88 C.C. Ragoli II (costituita dal Centro Commerciale e da parte di Piazzale Brenta) e la p.f. 21/46 C.C. Ragoli II (costituita dalla maggior parte di Piazzale Brenta). Il P.L.3 è diviso in due comparti:

- il comparto C1, relativo alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze esterne;
- il comparto C2, relativo alla realizzazione di un parcheggio multipiano interrato al di sotto dell'attuale parcheggio di superficie nonché di un nuovo edificio a destinazione commerciale e residenziale;

Ai sensi della norma regolamentare sopra citata è previsto che la Comunità delle Regole, al fine della realizzazione degli interventi previsti nel comparto C1, oltre a garantire la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e di tutti i collegamenti e raccordi con le infrastrutture esistenti debba cedere a titolo gratuito al Comune di Tre Ville i sedimi stradali corrispondenti alle attuali p.f. 74 C.C. Ragoli II (di 2.145 m<sup>2</sup>, costituente la parte terminale di Via Fevri, precedentemente suddivisa in p.f. 74, 75, 76 C.C. Ragoli II) e 27/97 C.C. Ragoli II (di 1.058 m<sup>2</sup>, costituente l'intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella).

Il progetto e la convenzione attuativi del piano di comparto C1 dovranno essere presentati al Comune di Tre Ville entro il 12 marzo prossimo (termine corrispondente a cinque anni dall'approvazione della variante 2018 al P.R.G.).

Con nota del 3 marzo scorso (prot. 550/2025) il Comune di Tre Ville ha comunicato l'avvenuta approvazione da parte della Giunta Comunale della documentazione progettuale del comparto C1, incluso lo schema della convenzione urbanistica in parola. Detto schema è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

La cessione a titolo gratuito al Comune di Tre Ville delle p.f. 74 e 27/97 C.C. Ragoli II rientra nella competenza dell'Assemblea Generale, considerando tale attività tra le "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, tale argomento non è stato inserito all'ordine del giorno della seduta dell'Assemblea Generale svoltasi il 28 febbraio scorso in quanto entro tale data non era ancora pervenuta la comunicazione del Comune di Tre Ville sopra citata. Ritenendo inopportuno convocare d'urgenza l'Assemblea Generale per deliberare sull'argomento entro il 12 marzo prossimo e considerando che la questione era già stata esaminata informalmente dall'organo assembleare tra il 2018 e il 2019 in occasione della variante generale 2018 del P.R.G., si ritiene appropriato che il Comitato Amministrativo si sostituisca all'Assemblea Generale ai sensi dell'art. 11, punto 7, dello Statuto della Comunità delle Regole, essendo evidente che ricorrano sia l'urgenza che l'importanza della decisione. Ai sensi della norma statutaria sopra citata il presente provvedimento dovrà essere ratificato entro novanta giorni dall'Assemblea Generale.

Nello schema di convenzione è previsto che tutte le spese derivanti dalla stipula dell'atto saranno a carico della Comunità delle Regole: peraltro a tal riguardo si evidenzia che si tratta unicamente di 32,00 € per l'imposta di bollo in quanto tale atto sarà stipulato con scrittura privata e sarà registrato solo in caso d'uso (ai sensi del D.P.R. 131/1986: in tal caso, le spese derivanti dalla registrazione saranno a carico della parte che l'avrà richiesta).

Al fine della cessione a titolo gratuito al Comune di Tre Ville delle p.f. 74 e 27/97 C.C. Ragoli II è necessario estinguere l'uso civico su detti immobili, ai sensi dell'art. 16 della L.P. 6/2005: peraltro, come sopra specificato, entrambe le p.f. sono costituite da strade di transito pubblico, pavimentate in asfalto e situate all'interno dell'abitato di Palù, a Madonna di Campiglio. Conseguentemente, l'estinzione del vincolo di uso civico è ammessa ai sensi dell'art. 16, c. 3, lett. a), della L.P. 6/2005,

ossia in quanto i due immobili ricadono “in zone urbanizzate tali da non poter più avere in alcun modo la destinazione e la funzione di cui alla presente legge”. Tale estinzione dovrà essere autorizzata dal Servizio Finanza Locale della P.A.T. ai sensi dell’art. 16, c. 2, della medesima L.P. prima della stipula del contratto di cessione a titolo gratuito.

### **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 della convenzione urbanistica in oggetto ed il suo deposito al Comune di Tre Ville entro il 12 marzo prossimo, unitamente al progetto attuativo del piano di comparto;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in via d’urgenza ai sensi dell’art. 11, punto 7, lo schema della convenzione relativa all’esecuzione degli interventi previsti nel comparto 1 del “PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell’adiacente edificio multifunzionale” del P.R.G. del Comune di Tre Ville, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, evidenziando che in tale documento è prevista, in conformità a quanto sancito all’art. 66 delle n.t.a. del P.R.G., la cessione a titolo gratuito dalla Comunità delle Regole al Comune di Tre Ville delle p.f. 74 C.C. Ragoli II (di 2.145 m<sup>2</sup>, costituente la parte terminale di Via Fevri) e 27/97 C.C. Ragoli II (di 1.058 m<sup>2</sup>, costituente l’intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella);
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere la convenzione urbanistica 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 le spese derivanti da tale sottoscrizione, pari a 32,00 € complessivi per imposta di bollo, saranno a carico della Comunità delle Regole;
3. di estinguere, ai sensi dell’art. 16, c. 3, lett. a), della L.P. 6/2005 e sulla base delle considerazioni esposte in premessa, il vincolo di uso civico sulle p.f. 74 e 27/97 C.C. Ragoli II, chiedendo al Servizio Finanza Locale della P.A.T. l’autorizzazione a tale estinzione e precisando che la stipula del contratto di cessione a titolo gratuito di cui sopra potrà avvenire solo a seguito di tale autorizzazione;
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 della convenzione urbanistica in oggetto ed il suo deposito al Comune di Tre Ville entro il 12 marzo prossimo, unitamente al progetto attuativo del piano di comparto;
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.

COMUNE DI TRE VILLE

SERVIZIO TECNICO

Sede Legale : 38095 Tre Ville (Tn) - Via Roma n. 54/A C.F.02402200220

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI TRE VILLE

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Rep. N. xx/2025 - Atti Privati

CONVENZIONE RELATIVA ALL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL COMPARTO 1 DEL "PL.3 - SVILUPPO PIAZZALE BRENTA E RIQUALIFICAZIONE DELL'ADIACENTE EDIFICIO MULTIFUNZIONALE" DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI TRE VILLE

Il giorno \_\_\_\_\_ 2025, tra le parti di seguito indicate:-----

• **Comune di Tre Ville**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 4/A, c.f. 02402200220, di seguito indicato anche solo come "Comune", legalmente rappresentato dal Sindaco, Matteo Leonardi, nato a Tione di Trento (TN) il 6 luglio 1982, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_/2025.-----

• **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", legalmente rappresentata dal Presidente, Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. \_\_\_\_/2025;-----

**Premesso:**

• che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria degli immobili di seguito specificati, entrambi situati nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù, in Piazzale Brenta:-----

- p.ed. 88 C.C. Ragoli II, costituita dall'edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" (all'interno del quale sono situati un'autofficina, alcuni locali ad uso commerciale, un bar, uno studio professionale e dieci appartamenti ad uso abitativo) nonché da una porzione di parcheggio pubblico di superficie (gravata da una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sino all'1 dicembre 2026, annotata nel libro fondiario ai sensi dell'art. 2645 quater Cod.Civ. sub G.N. 3209/2/2022

- p.f. 21/46 C.C. Ragoli II, immobile costituito dalla parte principale del parcheggio pubblico di superficie di cui sopra (pure gravata dalla servitù di passaggio pubblico sopra citata);-----

• che all'art. 66 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville sono disciplinati i piani attuativi tra i quali il "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale", concernente i due immobili sopra indicati e diviso in due comparti, come di seguito precisato:-----

COMUNE DI TRE VILLE

SERVIZIO TECNICO

Sede Legale : 38095 Tre Ville (Tn) - Via Roma n. 54/A C.F.02402200220

- il comparto C1, relativo alla riqualificazione dell'edificio Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne;-----
- il comparto C2, relativo alla realizzazione di un parcheggio multipiano interrato al di sotto dell'attuale parcheggio di superficie nonché di un nuovo edificio a destinazione commerciale e residenziale;-----
- che, attualmente, la Comunità delle Regole intende realizzare gli interventi previsti nel piano di comparto C1;-----
- che nella medesima norma sopra citata delle n.t.a. del P.R.G. è previsto che la Comunità delle Regole, al fine della realizzazione degli interventi previsti nel comparto C1, oltre a garantire la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e di tutti i collegamenti e raccordi con le infrastrutture esistenti dovrà cedere a titolo gratuito al Comune i sedimi stradali corrispondenti alle p.f. 74, 75, 76 C.C. Ragoli II (costituenti la parte terminale di Via Fevri, con la precisazione che, nel 2022, le p.f. 75 e 76 sono state catastalmente estinte con aggregazione della relativa superficie alla p.f. 74) e alla p.f. 27/97 C.C. Ragoli II (costituente l'intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella);-----
- che con la presente convenzione le parti intendono definire gli oneri a carico della Comunità delle Regole al fine della realizzazione degli interventi previsti nel comparto C1, ai sensi dell'art. 49 della L.P. 15/2015, dell'art. 5 del D.P.P. 8-61/leg/2017 e del medesimo art. 66 delle n.t.a. del P.R.G.;-----
- che lo schema della presente convenzione è stato approvato da entrambe le parti con gli atti sopra indicati.-----

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 - Individuazione delle aree**

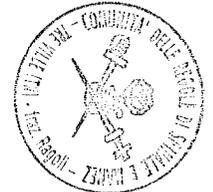
La presente convenzione concerne esclusivamente la riqualificazione dell'edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" e delle sue pertinenze esterne (verdi o pavimentate) incluse nella p.ed. 88 C.C. Ragoli II, costituenti il comparto C1 ai sensi dell'art. 66 delle n.t.a. del P.R.G. del Comune di Tre Ville.-----

Pertanto, resta salva la possibilità, per la Comunità delle Regole, di utilizzare come area di cantiere al fine della realizzazione di tale intervento il parcheggio pubblico di superficie presente sulla p.f. 21/46 nonché su parte della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II. A tal fine la Comunità delle Regole dovrà indicare al Comune, con un congruo anticipo, l'area che intende occupare per tale scopo.-----

**art. 2 - Descrizione degli interventi previsti**

La riqualificazione del Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne è definita negli elaborati tecnici di seguito elencati, a firma del dott.arch.

ALLEGATO  
alla delibera n. 57/2025 del 06.03.2025  
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Lorena Salvagni

COMUNE DI TRE VILLE

SERVIZIO TECNICO

Sede Legale : 38095 Tre Ville (Tn) – Via Roma n. 54/A C.F.02402200220

Sebastiano Bertolini, con studio a Tre Ville, costituenti parti integranti e sostanziali del "Piano di comparto C1":-----

- elab. A – relazione tecnico – descrittiva;-----
- elab. B – norme di attuazione;-----
- elab. C – relazione integrativa;-----
- tav. 1 – cartografia e documentazione fotografica;-----
- tav. 2 – rilievo planimetrico quotato – individuazione PL3 (C1 e C2);-----
- tav. 3 – planivolumetria generale;-----
- tav. 4 – ipotesi utilizzo materiali – abaco materiali – viste generali edificio.-----

Specificamente, tale riqualificazione è finalizzata principalmente:-----

- a) a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio (posando un isolamento termico a cappotto, sostituendo gran parte dei serramenti esterni e rifacendo completamente la copertura, incluso il pacchetto isolante);-----
- b) ad ottimizzare funzionalmente alcuni spazi (realizzando una nuova isola ecologica privata in sostituzione di quella esistente, chiudendo alcuni poggioni già esistenti e realizzandone alcuni nuovi);-----
- c) a migliorare l'aspetto estetico esterno dell'edificio (uniformando la dimensione e la posizione dei fori esistenti, eliminando le ante ad oscuro, sostituendo alcuni elementi ammalorati e ritinteggiando completamente le superfici verticali);-----
- d) ad efficientare gli impianti elettrico e termoidraulico (predisponendo nuove linee di collegamento verticale tra i piani dell'edificio).-----

Nell'ambito della riqualificazione non sarà aumentato il numero di unità immobiliari presenti nell'edificio.-----

Considerato che l'edificio oggetto di riqualificazione è già esistente e che il carico urbanistico derivante dall'edificio non aumenterà in modo significativo a seguito dell'intervento, per quanto detto sopra, nell'ambito del comparto C1 non è prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, né primaria né secondaria, e non saranno realizzati nuovi allacciamenti alle reti infrastrutturali di servizio pubblico (acquedotto, fognature nere e bianche, linea elettrica, etc.), risultando sufficienti ed adeguati alle necessità dell'edificio quelli già esistenti.-----

**art. 3 – Cessione gratuita di immobili**

La Comunità delle Regole cederà gratuitamente al Comune di Tre Ville la proprietà dei seguenti immobili, situati nella Frazione di Palù e già attualmente utilizzati quali aree di transito pubblico:-----

- p.f. 74 C.C. Ragoli II, di 2145 m<sup>2</sup>, costituente la parte terminale di Via Fevri;-----
- p.f. 27/97 C.C. Ragoli II, di 1058 m<sup>2</sup>, costituente l'intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella.-----

3

COMUNE DI TRE VILLE

SERVIZIO TECNICO

Sede Legale : 38095 Tre Ville (Tn) – Via Roma n. 54/A C.F.02402200220

Tale cessione dovrà essere formalizzata con atto pubblico rogato dal Segretario del Comune di Tre Ville. Tutte le spese derivanti dalla stipula di tale atto saranno a carico della Comunità delle Regole (Imposte, diritti di rogito e di segreteria, etc.). Ai sensi dell'art. 5, c. 9, del D.P.P. 8-61/leg./2017 la presente convenzione sarà annotata nel libro fondiario a carico dei due immobili oggetto della cessione gratuita, a cura e spese della Comunità delle Regole. Peraltro, tale annotazione potrà non essere effettuata qualora la formalizzazione della cessione gratuita avverrà entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione.-----

**art. 4 – Contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione dovuto dalla Comunità delle Regole per la realizzazione della riqualificazione del Centro Commerciale di Palù è calcolato in 1.650,03 € (s.u.n. in ampliamento di circa 30 m<sup>2</sup> x 55,01 €/m<sup>2</sup>), in via provvisoria ai sensi dell'art. 49, c. 6, lett. e), n. 2).-----

Il contributo di costruzione dovrà essere pagato dalla Comunità delle Regole con le modalità ed entro i termini previsti nella L.P. 15/2015 e nel D.P.P. 8-61/leg./2017.-----

**art. 5 – Termini di esecuzione**

La cessione gratuita di immobili di cui all'art. 3 della presente convenzione dovrà essere formalizzata entro il 31 dicembre 2025.-----

La riqualificazione del Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne, così come prevista nel piano di comparto, dovrà essere completamente realizzata entro il 31 dicembre 2027.-----

Fino a che la Comunità delle Regole non avrà formalizzato la cessione gratuita e non avrà ultimato la riqualificazione in parola non potrà realizzare gli interventi previsti nel comparto C2 del PL.3, come definiti nelle n.t.a. del P.R.G. del Comune di Tre Ville.-----

**art. 6 – Disposizioni finali**

Le parti si impegnano a risolvere in via bonaria le eventuali controversie che insorgeranno tra le parti in merito all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione: pertanto, il ricorso all'autorità giudiziaria dovrà avvenire solamente dopo aver tentato infruttuosamente tale conciliazione.-----

Tutte le spese derivanti dalla stipula della presente convenzione (per imposte, diritti di segreteria e similari) saranno a carico della comunità delle Regole.-----

La presente convenzione, stipulata mediante scrittura privata con sottoscrizione digitale, sarà registrata solo in caso d'uso, ai sensi del D.P.R. 131/1986: in tal caso, le spese derivanti dalla registrazione saranno a carico della parte che l'avrà richiesta.-----

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.-----

4

COMUNE DI TRE VILLE

SERVIZIO TECNICO

Sede Legale : 38095 Tre Ville (Tn) - Via Roma n. 54/A C.F.02402200220

**Comune di Tre Ville**

Il Sindaco - Matteo Leonardi

**Comunità delle Regole di Spinale e  
Manez**

Il Presidente - Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

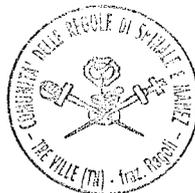


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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