

**BOZZA DI ACCORDO**  
**TRA IL COMUNE DI VODO DI CADORE E LA MAGNIFICA REGOLA GRANDE DEI**  
**MONTI DI VODO**

Le parti premettono quanto segue:

- A) la superficie coperta (fuori terra e interrata) del rifugio GP. Talamini insiste sui mappali nn. 17, 18, 22, 23 e 25 del foglio 40 del catasto del Comune di Vodo di Cadore;
- B) la superficie coperta (fuori terra) dell'ex bivacco annesso al rifugio insiste sul mappale n. 21 del foglio n. 40 del catasto del Comune di Vodo di Cadore;
- C) la superficie occupata dall'impianto di adduzione idrica, comprensiva della fascia di rispetto circostante all'opera di captazione a servizio del rifugio è pari a mq 685,60 ed insiste sui mappali nn. 8 e 24 del foglio n. 40 del catasto del Comune di Vodo di Cadore;
- D) detti terreni fanno parte dell'antico patrimonio della Magnifica Regola Grande dei Monti di Vodo e come tali sono inalienabili, indivisibili ed inusucapibili, vincolati in perpetuo alle attività agro-silvo-pastorali e connesse ai sensi delle norme vigenti;
- E) la Regione Veneto ha concesso il mutamento di destinazione d'uso sui terreni contraddistinti al foglio 40, ex mappale 6 in forza del Decreto regionale del 5 maggio 2009, n. 239;
- F) il Comune di Vodo di Cadore ha interamente sostenuto le spese di realizzazione, manutenzione e ristrutturazione del Rifugio sin dal 2003;

Le parti convengono quanto segue:

Art. 1) Il Comune Vodo di Cadore (nel prosieguo anche solo "il Comune") riconosce in capo alla Magnifica Regola Grande dei Monti di Vodo (nel prosieguo anche solo "la Regola Grande") la piena proprietà esclusiva dei beni censiti al mappale n. 24 fg. 40 di mq. 236.462,00 e, salvo quanto specificato all'Art. 2, la proprietà dei beni identificati catastalmente ai mappali n. 18 fg. 40 di mq 83,00, n. 22 fg. 40 di mq. 28,00, n. 23 fg. 40 di mq. 28,00. Salvo quanto specificato all'art. 2, il Comune altresì riconosce che i terreni censiti al fg. 40 mapp.li 17 e 25 appartengono al patrimonio antico regoliero.

Art. 2) La Regola riconosce e costituisce il diritto di superficie in favore del Comune, che accetta, sulle aree occupate dall'immobile denominato rifugio GP. Talamini e dalle opere pertinenziali quali l'ex bivacco, l'impianto di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque reflue e l'impianto del gas (bombolone interrato).

Tali superfici sono identificate catastalmente come di seguito specificato (doc. 1):

- A) area coperta (ante 1996) del rif. Talamini: mappale n. 17 fg. 40 di mq 57,00, mappale n. 25 fg. 40 di mq 88,00;
- B) area coperta (post 1996) e scoperta del rif. Talamini: mappale n. 18 fg. 40 di mq 83 limitatamente alle porzioni occupate dalla tettoia e dal marciapiede adiacente al fabbricato, mappale n. 22 fg. 40 di mq 28,00 e mappale n. 23 fg. 40 di mq 28,00,
- C) ex bivacco: mappale 21 fg. 40 di mq 24,00;
- D) impianti di adduzione idrica, di smaltimento delle acque reflue e del gas: mappali nn. 8 e 24 fg. 40.

Art. 3) La scadenza del diritto di superficie sulle aree meglio descritte ai punti A), B), C) e D) viene fissata nel 12 marzo del 2040. Il Comune e la Regola Grande convengono sin d'ora che, alla prima scadenza del 12 marzo 2040, il diritto di superficie sarà automaticamente prorogato di ulteriori 12 anni, fatta salva la facoltà della Regola Grande di inviare formale disdetta tre mesi prima della scadenza. Il Comune si impegna ad inviare, non prima del 12/03/2039 e non oltre il 31/12/2039 alla Regola Grande una formale comunicazione per mezzo della quale viene richiamata la facoltà per la Regola Grande di inviare la disdetta prevista nel presente articolo.

Eventuali ulteriori proroghe saranno concordate fra le parti e regolate da appositi accordi.

Art. 4) Qualora la Regola Grande comunichi formale disdetta prima della scadenza, nell'eventualità in cui l'immobile si trovi in buono stato e salvo il normale deperimento dovuto all'ordinario utilizzo del medesimo, dovrà corrispondere al Comune un indennizzo pari al valore del fabbricato e delle relative pertinenze di cui ai punti A), B) e D) dell'Art. 2. Detto indennizzo verrà determinato secondo i criteri di cui al successivo articolo 5.

Per il fabbricato indicato al punto C) dell'Art. 2 non sarà dovuto al Comune alcun corrispettivo, divenendone in tal modo la Regola Grande piena ed esclusiva proprietaria.

Come previsto nel decreto della Regione Veneto n. 239 del 5 maggio 2009, rimane in facoltà esclusiva della Regola Grande di esigere dal Comune la riduzione in pristino dello stato dei luoghi con oneri e spese a carico del medesimo, attraverso la demolizione delle opere meglio descritte al punto B) dell'Art. 2, trattandosi di aree incluse nel patrimonio antico regoliero, sulle quali è stato concesso solo un temporaneo mutamento di destinazione d'uso.

Art. 5) L'indennizzo di cui all'Art. 4) verrà determinato tramite perizia giurata da un tecnico all'uopo incaricato dalle parti o, in caso di mancato accordo sulla nomina, dal tecnico nominato dal Presidente del Tribunale di Belluno.

Ai sensi dell'articolo 936 del codice civile, nel determinare il valore dell'indennizzo il tecnico dovrà tenere conto del costo di costruzione deprezzato.

Nell'eventualità in cui l'immobile si trovi in buono stato e salvo il normale deperimento dovuto all'ordinario utilizzo del medesimo, tale criterio verrà applicato anche a scadenza delle eventuali proroghe.

Art. 6) Il Comune s'impegna a corrispondere alla Regola Grande un indennizzo annuo a titolo di canone concessorio compensativo derivante dal mutamento di destinazione d'uso delle aree indicate alla lettera B) e D), pari a € 533,79 a decorrere dall'anno in corso (2018).

Il corrispettivo dovrà essere versato entro il 30 giugno di ogni anno e l'importo dovrà essere aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Per gli anni pregressi alla sottoscrizione del presente accordo non si dà luogo al pagamento di alcun canone.

Il Comune si obbliga ad iscrivere nel registro immobiliare il vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale sui terreni compensativi individuati con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2009, in ottemperanza al punto 3 del citato Decreto Dirigenziale.

Art. 7) La Regola Grande concede in locazione al Comune fino al 12 marzo 2040, l'area limitrofa al rifugio GP. Talamini di estensione pari a mq 2.300, come meglio individuata nella planimetria allegata (doc. 2). Il Comune e la Regola Grande convengono sin d'ora che, alla prima scadenza del 12 marzo 2040, la locazione sia automaticamente prorogata di ulteriori 12 anni, fatta salva la facoltà della Regola Grande di inviare formale disdetta almeno tre mesi prima della suddetta scadenza solo unitamente alla disdetta prevista dall'art. 3 del presente contratto. Il Comune si impegna a mantenere sui terreni concessi locazione l'attuale destinazione trattandosi di beni del patrimonio antico regoliero.

L'accesso all'ex bivacco, lungo il tratto di terreno concesso in locazione avente larghezza di cm 250, sarà consentito ai mezzi a motore unicamente durante la fase di ricostruzione del medesimo e per consentire l'esecuzione delle opere di manutenzione.

Il Comune si impegna a corrispondere alla Regola Grande un canone annuo di € 467,00 da versare entro il 30 giugno di ogni anno con decorrenza dall'anno in corso (2018). L'importo dovrà essere aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Per gli anni pregressi non si dà luogo ad alcun canone.

Trattandosi di locazione di terreni si esclude l'applicazione delle disposizioni di cui alla L. 392/1978. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti, relativamente alla

disciplina del rapporto contrattuale costituitosi con il presente articolo, fanno espressamente rinvio a quanto stabilito dal codice civile in materia di locazione.

Art. 8) Si dà atto che sulle superfici di proprietà della Regola Grande occupate dai fabbricati oggetto del presente contratto in data anteriore al 1996 non è dovuto il pagamento di alcun canone da parte del Comune..

Art. 9) Alla Regola Grande non è riconosciuta alcuna facoltà di recesso, fatta salva la possibilità di inviare formale disdetta alla prima scadenza alle condizioni contrattualmente stabilite. Al Comune non è riconosciuta alcuna facoltà di recesso. Il presente contratto non potrà essere ceduto se non previo consenso scritto da parte della Regola Grande.

La Regola Grande autorizza sin d'ora il Comune a concedere in locazione a terzi le aree oggetto del presente accordo e specificatamente quelle indicate ai punti A), B), C), D) dell'Art. 2, nonché a concedere in sublocazione le aree indicate nell'Art. 7.

In caso di mancata locazione del rifugio il canone di cui all'Art. 7) sarà dovuto nella misura del 50% calcolato in rapporto al periodo di non locazione

Art. 10) La Regola Grande autorizza il Comune a ricostruire il fabbricato originariamente adibito a bivacco sul sedime preesistente, con oneri e spese a suo carico.

Art. 11) La Regola Grande autorizza sin d'ora il Comune ad eseguire gli interventi indicati alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R 2001 n. 380 sul rifugio, sul costruendo bivacco e sulle altre opere pertinenziali, ivi compresi gli scavi di approfondimento della condotta idrica esistente e/o la sua sostituzione con altra anche avente diametro maggiore, mentre gli interventi di cui alle lettere d) e) ed f) dello stesso articolo 3 dovranno essere di volta in volta autorizzati dalla Regola Grande.

Gli interventi da eseguirsi sulle aree di cui agli Artt. 6) e 7), con esclusione delle manutenzioni ordinarie e di pulizia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Regola Grande.

Art. 12) La Regola Grande autorizza il Comune ad eseguire la sostituzione del bombolone esistente con uno di capacità maggiore qualora ne fosse ravvisata la necessità. Oltre a quanto previsto dall'art. 11, la Regola Grande autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare i miglioramenti dell'impianto di adduzione idrica, ivi compresi la sostituzione di serbatoi esistenti con serbatoi di capacità maggiore o l'installazione di un nuovo serbatoio in aggiunta a quello esistente, posti sia all'interno dell'area di cui al punto 7 sia quelli posti all'interno del mappale 8 fg. 40.

Art. 13) Nel caso in cui gli interventi meglio descritti agli Artt. 11) e 12) comportino le necessità di effettuare il mutamento di destinazione d'uso ai sensi della normativa in vigore il Comune si impegna ad individuare i terreni compensativi ai sensi di legge. I restanti adempimenti relativi al cambio di destinazione d'uso rimangono in capo alla Regola con relativi oneri a carico del Comune.

Art. 14) Il Comune provvederà a propria cura e spese a predisporre i frazionamenti e gli accatastamenti necessari per la esatta individuazione degli immobili oggetto del presente accordo.

La Regola Grande presta fin d'ora il proprio consenso per le volture e per gli adempimenti conseguenti alla pratica di frazionamento della tettoia insistente sul mappale n. 18 fg. 40.

Art. 15) La Regola Grande si obbliga ad attivare le procedure amministrative necessarie alla corretta costituzione dei diritti in relazione al particolare regime regoliero cui gli immobili sono soggetti nonché ad ottenere dalla Regione le eventuali occorrente variazioni del Decreto Dirigenziale n. 239 del 05/05/2009 ovvero dei suoi allegati, in conformità al regime della proprietà dei beni e la loro effettiva destinazione, provvedendo alle relative variazioni sui registri immobiliari.

Art. 16) Le parti riconoscono reciprocamente che parte del tracciato della strada di collegamento intervallivo Vodo-Zoppè, attraverso cui si accede al rifugio GP. Talamini, è stata realizzata anteriormente al 1996 ed insiste sul territorio della Regola Grande, giusto l'elenco dei Beni Regolieri approvato dalla Regione Veneto con Decreto n. 16 del 13 febbraio 2007. Su tale tratto stradale, la Regola Grande riconosce il diritto di transito pubblico perpetuo e stabilisce in capo al Comune, che accetta, la competenza esclusiva della manutenzione ordinaria e straordinaria della carreggiata stradale, con obbligo per gli interventi della sola manutenzione straordinaria da realizzarsi esternamente alla carreggiata stradale (si intendono ricomprese nella definizione di carreggiata stradale anche le scarpate del rilevato stradale, a monte ed a valle del tracciato) di acquisire preventivamente l'autorizzazione della Regola medesima (vedi declaratoria allegata per la definizione dei tipi di intervento). Le parti convengono che la Regola Grande è sollevata da ogni responsabilità in relazione al transito veicolare e pedonale sul tratto considerato ed è esonerata dall'obbligo di compartecipare a qualsiasi spesa necessaria a garantire le condizioni di sicurezza sul tratto stradale.

Art. 17) Le parti dichiarano che in capo alla Regola Grande non sussiste alcun obbligo di rimborso delle rate scadute, e che verranno a scadere, relative al contratto di mutuo stipulato dal Comune nell'anno 2006 per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione degli stalloni di malga Cercenà, la cui scadenza è stabilita al 31 dicembre 2026.

Richiamata la rinuncia della Regola Grande ai corrispettivi maturati per l'occupazione dei beni del patrimonio antico fino alla stipulazione del presente contratto, tale disposizione va anche intesa come compensazione di quanto eventualmente dovuto su ogni altra contestazione che dovesse insorgere tra i due Enti in futuro relativa a situazioni pregresse.

Art. 18) L'approvazione del presente accordo taciterà qualsiasi pregressa pretesa fra la Regola Grande e il Comune sui beni oggetto dell'accordo stesso.

La sottoscrizione del presente accordo costituirà formale remissione dei contenziosi in atto con rinuncia delle parti ad ogni e qualsivoglia eccezione o contestazione e con rinuncia di ogni e qualsivoglia pretesa economica in riferimento ai procedimenti legali in corso.

Art. 19) Le spese del presente accordo (spese di registrazione, eventuale compenso per notaio rogante, per dare esecuzione agli adempimenti richiesti dal decreto regionale del 2009 n. 239) sono ripartite tra le parti nella misura del 50%.

Letto, approvato e sottoscritto.

Vodo di Cadore, li -- ----- 2018

Il Sindaco  
Del Comune di Vodo di Cadore  
Arch. Domenico Belfi

---

Il Presidente  
della Magnifica Regola Grande dei Monti di Vodo  
Luigi Gregori

---