



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 177/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: autorizzazione a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. a realizzare il recupero della falesia di arrampicata sportiva "Monte Spinale" e proroga dal 31 ottobre 2025 al 31 ottobre 2026 del termine finale previsto per la realizzazione di un "parco giochi", al fine dell'esecuzione dell'art. 8 del contratto di affitto dell'azienda Albergo Ristorante Dosson.

Il giorno **17/07/2025** 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: autorizzazione a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. a realizzare il recupero della falesia di arrampicata sportiva “Monte Spinale” e proroga dal 31 ottobre 2025 al 31 ottobre 2026 del termine finale previsto per la realizzazione di un “parco giochi”, al fine dell’esecuzione dell’art. 8 del contratto di affitto dell’azienda Albergo Ristorante Dosson.

All’art. 8 del contratto di rinegoziazione dell’affitto dell’Albergo Ristorante Dosson, sottoscritto il 31 maggio 2022 con 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. (prot. 1510/2022) è previsto che entro il 31 ottobre 2025 l’impresa affittuaria dovrà realizzare la “palestra di roccia” ed il “parco giochi” descritti a pag. 23 dell’offerta tecnica presentata nell’asta effettuata dalla Comunità delle Regole nell’aprile 2016 concernente l’affitto della medesima azienda per il periodo 1 giugno 2016 – 31 maggio 2022. La realizzazione di tali attrazioni è stata sollecitata all’affittuaria più volte negli anni scorsi (note prot. 873/2023, 21/2024 e 1461/2024).

Al fine del rispetto di tale previsione contrattuale in merito alla “palestra di roccia”, nelle scorse settimane l’affittuaria ha incaricato il dott.for. Gianni Canale, con studio a Tre Ville, della progettazione del recupero della falesia di arrampicata sportiva situata sul bastione roccioso sottostante l’edificio aziendale (sulla p.f. 30/1 C.C. Ragoli II), già utilizzata in passato e denominata “Monte Spinale”. Nel dettaglio, il dott.for. Canale ha previsto:

- la chiodatura di n. 16 itinerari, non particolarmente impegnativi, di lunghezza variabile tra 8 m e 15 m;
- la realizzazione di un sentiero di accesso alla falesia lungo circa 150 e largo 0,5 m, a fondo naturale, con partenza dalla strada forestale Fevri;
- la realizzazione di un sentiero di collegamento degli itinerari, ai piedi della falesia, lungo circa 120 e largo 0,5 m, a fondo naturale.

In merito alla localizzazione della falesia al di fuori del perimetro delle pertinenze dell’azienda si evidenzia che nella norma contrattuale sopra citata era stata prevista tale possibilità, previo accordo tra la Comunità delle Regole e l’affittuaria: del resto, essendo evidenti i vantaggi derivanti dal recupero di una falesia su roccia naturale rispetto alla realizzazione ex novo di una falesia artificiale (ciò che, tra l’altro, risulterebbe difficilmente autorizzabile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale), si concorda pienamente con tale soluzione progettuale.

A seguito della predisposizione di vari elaborati tecnici da parte del dott.for. Canale (prot. 1582/2025), nei giorni scorsi l’affittuaria ha ottenuto le autorizzazioni necessarie per il recupero della falesia “Monte Spinale”, di seguito dettagliate:

- autorizzazione del Parco Naturale Adamello Brenta (prot. 1640/2025);
- autorizzazione del Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette della P.A.T. (prot. 2000/2025), a seguito di un apposito screening di valutazione di incidenza ambientale (prot. 1678/2025).

Inoltre, il dott.for. Canale ha verificato con il Servizio Impianti a Funne della P.A.T. che l’intervento in parola non è soggetto alla valutazione della Commissione di Coordinamento di cui all’art. 6 della L.P. 7/1987, anche se ricade in un’area sciabile prevista nel Piano Urbanistico Provinciale.

Infine, il medesimo professionista ha verificato con la Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie e con il Servizio Edilizia Privata del Comune di Tre Ville che l’intervento, così come progettato, costituisce attività edilizia libera ai sensi dell’art. 78, c. 2, lett. d), della L.P. 15/2015.

Pertanto, al fine dell’esecuzione della norma del contratto di affitto d’azienda sopra citata, si ritiene opportuno autorizzare 5 Laghi Gestioni sas a realizzare, a proprie cura e spese, il recupero della falesia di arrampicata “Monte Spinale”.

Invece, in merito al “parco giochi” previsto nella medesima norma contrattuale l’affittuaria ha evidenziato che, già da alcuni mesi, sta valutando la possibilità di realizzare tale attrazione in collaborazione con Funivie Madonna di Campiglio spa, in modo da ottimizzare l’occupazione delle aree disponibili sulla cima del Monte Spinale tra l’Albergo Ristorante Dosson e le stazioni di monte degli impianti di risalita Cabinovia Spinale, Seggiovia Nube d’Oro e Seggiovia Spinale

2. Poiché, verosimilmente, in caso di accordo tra le due imprese il “parco giochi” potrebbe essere realizzato entro l'estate 2026, nei giorni scorsi l'affittuaria ha chiesto telefonicamente la proroga di un anno del termine previsto contrattualmente, ossia dal 31 ottobre 2025 al 31 ottobre 2026. Considerate le motivazioni indicate, si reputa opportuno accogliere tale richiesta.

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;
- 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 darne comunicazione a 5 Laghi Gestioni sas già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

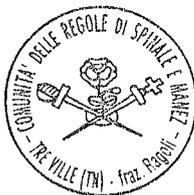
DELIBERA

1. di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa, 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. a realizzare il recupero della falesia di arrampicata sportiva “Monte Spinale”, sulla p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, al fine dell'esecuzione dell'art. 8 del contratto di affitto dell'azienda Albergo Ristorante Dosson (prot. 1510/2022) come definito nel progetto del dott.for. Gianni Canale (prot. 2000/2025), specificando quanto segue:
 - a) i lavori ed i servizi tecnici previsti dal dott.for. Canale dovranno essere realizzati da imprese e/o professionisti specializzati;
 - b) in prossimità della falesia, in posizione evidente, dovrà essere realizzata una tabella in materiale non deperibile riportante i dati principali degli itinerari (nome, lunghezza, difficoltà, etc.), le norme di comportamento per la fruizione della falesia (attrezzatura necessaria, buone pratiche, etc.), in inglese ed italiano, e lo stemma della Comunità delle Regole;
 - c) per tutto il periodo dell'affitto d'azienda (ossia sino al 31 maggio 2031) l'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà mantenere la falesia di arrampicata in perfetta efficienza adottando le indicazioni contenute nella relazione tecnica di progetto a firma del dott.for. Canale;
 - d) l'utilizzo della falesia di arrampicata sarà libero, ossia consentito a chiunque e senza necessità di prenotazione ed autorizzazione, ma dovrà avvenire nel pieno rispetto delle indicazioni riportate nella tabella di cui sopra: peraltro, a quest'ultimo riguardo l'affittuaria non avrà alcun onere;
2. di prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, dal 31 ottobre 2025 al 31 ottobre 2026 il termine finale per la realizzazione da parte di 5 Laghi Gestioni sas di un “parco giochi” al fine dell'esecuzione della medesima norma contrattuale sopra citata;
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;
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 darne comunicazione a 5 Laghi Gestioni sas 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

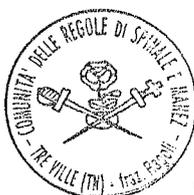


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 17/07/2025**, 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 22/07/2025 al 01/08/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani