



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 211/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto congiunto alla Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes e alla Scuola Italiana Snowboard Zebra di un'area di circa 10 m² complessivi della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, nei pressi del Ristorante Boch, per la collocazione di una struttura mobile da destinare a base logistica dall'1 novembre 2025 al 30 aprile 2026.

Il giorno **28/08/2025** 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: affitto congiunto alla Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes e alla Scuola Italiana Snowboard Zebra di un'area di circa 10 m² complessivi della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, nei pressi del Ristorante Boch, per la collocazione di una struttura mobile da destinare a base logistica dall'1 novembre 2025 al 30 aprile 2026.

Con nota di data odierna (prot. 2483/2025) la Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes e la Scuola Italiana Snowboard Zebra, entrambe con sede a Madonna di Campiglio, hanno chiesto l'autorizzazione a collocare nei pressi del Ristorante Boch, ossia sulla p.f. 30/1 C.C. Ragoli II di proprietà della Comunità delle Regole, una struttura mobile in legno (dimensioni circa 3,00 x 3,00 m) da utilizzare quale base logistica per le proprie attività nel corso della stagione invernale 2025 – 2026, così come effettuato già da diversi anni.

Nel "Regolamento strutture accessorie" allegato al Piano del Parco Naturale Adamello Brenta è prevista la possibilità di realizzare in località Boch un nuovo volume ad uso temporaneo, specifico per le scuole di sci, con una superficie massima di 50 m², da realizzare entro la distanza massima di 50 m dall'edificio principale di riferimento ed in prossimità del bordo pista. L'autorizzazione per la posa di tale base logistica ha validità annuale.

In considerazione delle finalità della richiesta nonché del fatto che la presenza della struttura in parola comporta un vantaggio per il Ristorante Boch, di proprietà della Comunità delle Regole, in quanto aumenta l'afflusso di potenziali clienti nei suoi pressi, si ritiene opportuno accogliere la richiesta dando in affitto l'area in questione alle due scuole di sci richiedenti per il periodo 1 novembre 2025 – 30 aprile 2026, stabilendo il canone di affitto in 3.200,00 € (superiore di 200,00 € a quello pagato dalle stesse nella stagione invernale 2024 – 2025).

Lo schema di contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Le due scuole di sci, a proprie cura e spese e su delega scritta della Comunità delle Regole (quale ente proprietario), dovranno chiedere al P.N.A.B. l'autorizzazione alla collocazione della struttura prima della sottoscrizione del contratto di affitto. Ottenuta detta autorizzazione e sottoscritto il contratto di affitto, il posizionamento della struttura dovrà essere concordato con il gestore del Ristorante Boch nonché con Funivie Madonna di Campiglio spa.

Poiché l'affitto dell'area in questione comporta il suo utilizzo in via esclusiva da parte delle due scuole di sci, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo contrattuale. Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. in quanto il periodo della sospensione è inferiore a nove anni.

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, al fine di consentire la presentazione della richiesta di autorizzazione al P.N.A.B., di cui sopra, già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

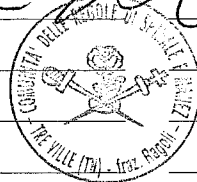
1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, congiuntamente alla Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes e alla Scuola Italiana Snowboard Zebra un'area di circa 10 m² complessivi della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, nei pressi del Ristorante Boch, per la collocazione di una struttura mobile in legno da destinare a base logistica, ai sensi del Piano del Parco Naturale Adamello Brenta, dall'1 novembre 2025 al 30 aprile 2026, stabilendo il canone d'affitto in 3.200,00 € complessivi;
2. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto di affitto sulla base di detto schema e consentendo le eventuali modifiche ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale, specificando che saranno a carico delle affittuarie tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;
3. di specificare che, prima della stipula del contratto di affitto, le due scuole di sci dovranno richiedere ed ottenere dal P.N.A.B. l'autorizzazione alla collocazione della struttura di cui sopra, su delega scritta della Comunità delle Regole quale ente proprietario dell'area;
4. di sospendere, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sull'area data in affitto per tutto il periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
5. 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 della registrazione del contratto di affitto e delle relative registrazioni contabili;
6. 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 consentire la presentazione della richiesta di autorizzazione al P.N.A.B., di cui sopra, già nei prossimi giorni;
7. 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

alle delib. n. 211/2025 del 28.08.2025 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



Il [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”, in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. [REDACTED]/2025;

➤ **Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes**, con sede a Pinzolo (TN),

Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 24, c.f. 02301290223,

legalmente rappresentata dal Direttore sig. Mauro Masè, nato a [REDACTED]

il [REDACTED], e **Scuola Italiana Snowboard Zebra**, con sede a Pinzolo

(TN), Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 5, c.f.

01943980225, legalmente rappresentata dal Direttore sig. Jonny

Tremendi, nato a [REDACTED] il [REDACTED], di seguito congiuntamente

indicate anche solo come “affittuarie”.

Premesso:

a) che con nota del 28 agosto 2025 (prot. 2483/2025) la Scuola Italiana Sci

Nazionale Des Alpes e la Scuola Italiana Snowboard Zebra hanno chiesto

alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez l'autorizzazione a

collocare nei pressi del Ristorante Boch, sulla p.f. 30/1 C.C. Ragoli II,

una struttura mobile in legno da utilizzare quale base logistica per le

proprie attività nel corso della stagione invernale 2025 – 2026;

b) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.

[REDACTED]/2025, ha deciso di affittare congiuntamente alle due scuole di sci

richiedenti l'area in questione per il periodo dall'1 novembre 2025 al 30

aprile 2026, stabilendo il canone d'affitto complessivo in 3.200,00 €;

c) che il Parco Naturale Adamello Brenta, con nota del [REDACTED] 2025, ha

autorizzato la collocazione della struttura in questione.

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 – Oggetto

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

in affitto, per il periodo dall'1 novembre 2025 al 30 aprile 2026,

congiuntamente alla Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes ed alla Scuola

Italiana Snowboard Zebra, che, come sopra rappresentate, accettano, un'area

di circa 10 m² complessivi della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II, nei pressi del

Ristorante Boch, per la collocazione di una struttura mobile in legno

(dimensioni circa 3,00 x 3,00 m) da utilizzare quale base logistica per le

proprie attività.

Nell'ambito del presente contratto le affittuarie sono autorizzate a realizzare, a

proprie cura e spese, le attività necessarie per la collocazione e la gestione di

detta struttura. Peraltro, le medesime, a proprie cura e spese, dovranno

acquisire tutte le autorizzazioni, comunque denominate, eventualmente

necessarie per la collocazione e la gestione della medesima struttura ulteriori

rispetto all'autorizzazione già rilasciata dal Parco Naturale Adamello Brenta,

citata in premessa.

Il posizionamento della struttura dovrà essere concordato dalle affittuarie con

Brenta srl, affittuaria del Ristorante Boch, nonché con Funivie Madonna di

Campiglio spa.	
L'area in questione non potrà essere subaffittata a terzi ed il presente contratto non potrà essere ceduto, nemmeno parzialmente.	
Al termine dell'affitto le affittuarie, a proprie cura e spese, dovranno rimuovere la struttura in questione ripristinando l'area con una superficie omogenea e livellata, priva di elementi residui della struttura medesima.	
Tutte le spese di gestione della struttura, nessuna esclusa, saranno a carico delle affittuarie: pertanto, alla Comunità non potrà essere imputata alcuna spesa od onere derivante dalla presenza della struttura sull'area data in affitto.	
Saranno in capo alle affittuarie tutte le responsabilità derivanti dalla presenza della struttura nell'area sciabile.	
Il mancato rispetto delle condizioni sopra indicate da parte delle affittuarie costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.	
art. 2 – Corrispettivo	
Le parti, di comune accordo, stabiliscono il canone d'affitto complessivo in 3.200,00 €, da pagare in un'unica rata anticipata entro il 15 dicembre 2025 con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità.	
art. 3 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto, nessuna esclusa, saranno a carico delle affittuarie. La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità con rimborso delle spese da parte delle affittuarie.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto	
pag. 3 di 4	

dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: regolespinalemanez@pec.it;	
➤ per le affittuarie: scuolascinda@pec.it e zebrasnowboard@legalmail.it.	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.	

Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente – Luca Cerana	

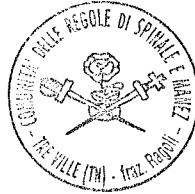
Scuola Italiana Sci	Scuola Italiana
Nazionale Des Alpes	Snowboard Zebra
Il Direttore – Mauro Masè	Il Direttore – Jonny Tremendi
-----	-----
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i contenuti dell' "art. 1 – Oggetto".	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente – Luca Cerana	

Scuola Italiana Sci	Scuola Italiana
Nazionale Des Alpes	Snowboard Zebra
Il Direttore – Mauro Masè	Il Direttore – Jonny Tremendi
-----	-----
pag. 4 di 4	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

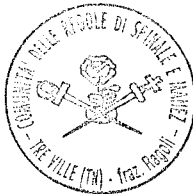


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 28/08/2025**, 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 02/09/2025 al 12/09/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani