



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 33/2025
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**

OGGETTO: approvazione dei budget di gestione per il 2026.

Il giorno **30.12.2025** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunita l'Assemblea Generale, in seduta aperta al pubblico.

Sono **presenti** i signori:

- *Cerana Luca* Presidente
- *Fedrizzi Alessandro*
- *Fedrizzi Marco*
- *Pretti Andrea*
- *Cimarolli Paolo*
- *Pretti Daniela*
- *Bolza Daniele*
- *Castellani Gioachino*
- *Paoli Franco*
- *Cerana Flavio*
- *Aldrighetti Damiano*
- *Floriani Edoardo*
- *Leonardi Emanuela*
- *Cazzolli Adriano*
- *Bertolini Paolo*
- *Ballardini Luca*
- *Maier Mirko*
- *Maier Nicola*
- *Bertolini Onorio* Vicepresidente
- *Simoni Ivan*
- *Simoni Giovanni*
- *Simoni Matteo*

Risultano **assenti** i signori: Troggio Marco, Armani Christian e Sommadossi Roberto (giustificati).

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita l'Assemblea Generale a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: approvazione dei budget di gestione per il 2026.

Con la deliberazione n. 28/2024 l'Assemblea Generale ha modificato il sistema di contabilità della Comunità delle Regole, con efficacia dall'1 gennaio 2025, sostituendo la contabilità di tipo finanziario con quella di tipo economico – patrimoniale ed abrogando interamente il regolamento di contabilità ed approvando alcuni indirizzi per la gestione contabile della Comunità delle Regole.

Tra tali indirizzi è stato previsto che entro il 31 dicembre di ogni anno il Comitato Amministrativo debba predisporre e presentare all'Assemblea Generale, al fine dell'approvazione, i budget di gestione per l'anno successivo per i seguenti asset e settori, contenenti una previsione delle entrate e delle spese:

- 1) esercizi di ristorazione (Ristorante Boch, Albergo Ristorante Dosson, Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, esercizio rurale Pra de la Casa);
- 2) edifici situati a Palù (Centro Commerciale di Palù, Casa La Meridiana, Casa Forestale di Palù, Condominio Vallesinella Rosso);
- 3) malghe e prati da sfalcio (Malga Boch, Malga Fevri, malghe minori, prati da sfalcio, etc.);
- 4) prodotti legnosi (legname da opera, legna da ardere, cippato, etc.);
- 5) Azienda Faunistica Venatoria Spinale;
- 6) aree affittate a Funivie Madonna di Campiglio spa;
- 7) partecipazioni azionarie;
- 8) attività sociali, culturali e formative a favore dei regolieri e delle associazioni che operano sul territorio (incluso il soddisfacimento del diritto di legnatico ed energie alternative);
- 9) altre attività (principali).

Per quanto stabilito con la deliberazione sopra citata i budget di gestione approvati dall'Assemblea Generale non comporteranno alcun limite per l'introito delle entrate e per l'assunzione delle spese, pur dovendo essere predisposti sulla base di previsioni ponderate ed oggettivamente verificabili.

Tutte le spese per il personale fatta eccezione per quella relativa alla guardia venatoria afferente all'A.F.V. Spinale sono state riportate nel budget relativo alle "altre attività (principali)" in quanto non è possibile suddividerle tra i vari asset e settori.

I budget di gestione relativi al 2026 per gli asset e settori individuati dall'Assemblea Generale sono stati predisposti nelle scorse settimane ed il 22 dicembre scorso sono stati esaminati, con parere favorevole, dalla commissione consultiva in materia contabile eletta dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 28/2025 (prot. 3773/2025). Peraltro, in data odierna è stato rilevato e corretto un errore di calcolo contenuto nella proposta di budget relativo alle "malghe e prati da sfalcio" (specificamente, nel totale delle spese previste).

Pertanto, la proposta dei budget di gestione per il 2026, corretta come sopra indicato, è contenuta nelle tabelle allegate al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali: specificamente, in tali tabelle sono elencate le entrate che si prevede di introitare e le spese che si prevede di sostenere nel 2026 (con importi opportunamente arrotondati).

L'ASSEMBLEA GENERALE

- 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 quanto l'esercizio 2026 inizierà tra pochi giorni;

con voti favorevoli n. 22, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 22 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, i budget di gestione per il 2026 relativi agli asset e settori individuati dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 28/2024 riportati nelle tabelle allegate al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, precisando che, ai sensi della deliberazione assembleare sopra citata, tali budget non comporteranno alcun limite per l'introito delle entrate e per l'assunzione delle spese;
2. 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;
3. di dichiarare, con voti favorevoli n. 22, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 22 consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, 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 quanto l'esercizio 2026 inizierà tra pochi giorni;
4. 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.

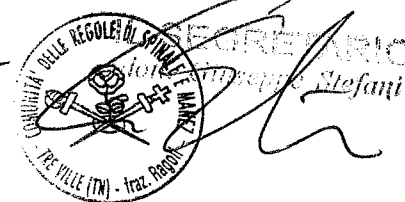
Budget di gestione 2026 Ristorante Boch			
entrate		spese	
canone affitto d'azienda (426.119,11 + i.v.a. 22%; sono esclusi gli arredi ed attrezzature che l'affittuario deve acquistare a proprie spese in ciascun anno incluso nell'affitto d'azienda)	€ 519.900,00	progettazione esecutiva ampliamento	€ 80.000,00
		manutenzioni varie edificio e attrezzature	€ 20.000,00
		IMIS	€ 6.100,00
totale entrate	€ 519.900,00	totale spese	€ 106.100,00
differenza entrate - spese	€ 413.800,00		

Budget di gestione 2026 Albergo Ristorante Dosson			
entrate		spese	
canone affitto d'azienda (371.205,02 + i.v.a. 22%; sono esclusi gli arredi ed attrezzature che l'affittuario deve acquistare a proprie spese in ciascun anno incluso nell'affitto d'azienda)	€ 452.900,00	rate ammortamento mutuo ristrutturazione 2017 (fino al 2027 incluso)	€ 200.300,00
		manutenzioni varie edificio e attrezzature	€ 20.000,00
		IMIS	€ 12.300,00
totale entrate	€ 452.900,00	totale spese	€ 232.600,00
differenza entrate - spese	€ 220.300,00		

Budget di gestione 2026 Ristorante Caseificio Malga Montagnoli			
entrate		spese	
canone affitto d'azienda (355.646,69 + i.v.a. 22%, di cui circa 330.730,16 + i.v.a. 22% per il ristorante, 8.644,52 € + i.v.a. 22% per il caseificio e 16.272,00 € + i.v.a. 22% per la malga; sono esclusi gli arredi ed attrezzature che l'affittuario deve acquistare a proprie spese in ciascun anno incluso nell'affitto d'azienda)	€ 433.900,00	realizzazione nuova stazione di pompaggio sorgente Nube d'Argento	€ 272.000,00
		manutenzioni varie edificio e attrezzature	€ 30.000,00
		IMIS	€ 8.400,00
totale entrate	€ 433.900,00	totale spese	€ 310.400,00
differenza entrate - spese	€ 123.500,00		

ALLEGATO

alla delib. n. 33/2025 del 30.12.2025
dell'Assemblea Generale



Budget di gestione 2026 esercizio rurale Pra de la Casa			
entrate		spese	
canone affitto d'azienda (56.058,62 + i.v.a. 22%; sono esclusi gli arredi ed attrezzature che l'affittuario deve acquistare a proprie spese in ciascun anno incluso nell'affitto d'azienda)	€ 68.400,00	manutenzioni varie edificio e attrezzature	€ 15.000,00
		IMIS	€ 3.300,00
totale entrate	€ 68.400,00	totale spese	€ 18.300,00
differenza entrate - spese	€ 50.100,00		

Budget di gestione 2026 esercizi di ristorazione e ricettivi			
totale entrate	€ 1.475.100,00	totale spese	€ 667.400,00
differenza entrate - spese	€ 807.700,00		

Budget di gestione 2026 Centro Commerciale di Palù

entrate		spese	
canoni per locazioni residenziali	€ 180.900,00	IMIS	€ 37.000,00
canoni per locazioni commerciali	€ 162.000,00	spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 29.500,00
canone di affitto azienda Bar Sissi (27.653,04 € + i.v.a. 22%; sono esclusi gli arredi ed attrezzature che l'affittuario deve acquistare a proprie spese in ciascun anno incluso nell'affitto d'azienda)	€ 33.700,00	manutenzioni varie edificio	€ 20.000,00
rimborso spese di gestione da conduttori e affittuaria Bar Sissi (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 29.000,00	registrazione contratti	€ 3.000,00
rimborso spese registrazione contratti da conduttori	€ 1.500,00		
totale entrate	€ 407.100,00	totale spese	€ 89.500,00
differenza entrate - spese	€ 317.600,00		

Budget di gestione 2026 Casa La Meridiana

entrate		spese	
canoni per locazioni residenziali	€ 134.800,00	manutenzione straordinaria piazzale esterno	€ 40.000,00
rimborso spese di gestione da conduttori (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 22.200,00	spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 22.300,00
rimborso spese registrazione contratti da conduttori	€ 350,00	IMIS	€ 17.000,00
		manutenzioni varie edificio	€ 10.000,00
		registrazione contratti	€ 700,00
totale entrate	€ 157.350,00	totale spese	€ 90.000,00
differenza entrate - spese	€ 67.350,00		

Budget di gestione 2026 Casa Forestale di Palù			
entrate		spese	
canoni per locazioni residenziali	€ 110.000,00	rate ammortamento mutuo ristrutturazione 2019-2020 (fino al 2029 incluso)	€ 81.000,00
rimborso spese di gestione da conduttori (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 10.900,00	spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 11.700,00
rimborso spese registrazione contratti da conduttori	€ -	manutenzioni varie edificio	€ 10.000,00
		IMIS	€ 7.800,00
		registrazione contratti	€ -
totale entrate	€ 120.900,00	totale spese	€ 110.500,00
differenza entrate - spese		€ 10.400,00	

Budget di gestione 2026 Condominio Vallesinella Rosso			
entrate		spese	
canoni per locazioni residenziali	€ 56.700,00	IMIS	€ 7.800,00
rimborso spese registrazione contratti da conduttori	€ -	manutenzioni varie edificio	€ 5.000,00
		spese di gestione a carico Comunità delle Regole (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, pulizia parti comuni, taglio erba e sgombero neve, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.)	€ 2.600,00
		spese registrazione contratti	€ -
totale entrate	€ 56.700,00	totale spese	€ 15.400,00
differenza entrate - spese		€ 41.300,00	

Budget di gestione 2026 edifici situati a Palù			
totale entrate	€ 742.050,00	totale spese	€ 305.400,00
differenza entrate - spese		€ 436.650,00	

Budget di gestione 2026 malghe e prati da sfalcio

entrate		spese	
contributo P.A.T. per riqualificazione ambientale pascolo Malga Fevri e pascolo Vallesinella Bassa	€ 57.000,00	riqualificazione ambientale pascolo Malga Fevri e pascolo Vallesinella Bassa	€ 90.000,00
canone affitto Malga Boch	€ 28.400,00	trasformazione di coltura da bosco a prato a Palù	€ 25.000,00
canone affitto Malga Fevri	€ 17.000,00	manutenzioni varie edifici e pascoli	€ 10.000,00
canone affitto per sfalcio pascoli Malghe Frate - Pra de Mez e Brenta Bassa e altri prati a Palù	€ 1.320,00	IMIS punto di ristoro Malga Fevri	€ 320,00
canone affitto per sfalcio area in località Manez (2)	€ 550,00		
canone affitto per sfalcio area in località Manez (1)	€ 200,00		
canone affitto per sfalcio area in località Poza	€ 170,00		
canone affitto per sfalcio area in località Manez (3)	€ 100,00		
totale entrate	€ 104.740,00	totale spese	€ 125.320,00
differenza entrate - spese	-€ 20.580,00		

Budget di gestione 2026 prodotti legnosi

entrate		spese	
contributo P.A.T. per adeguamento e potenziamento strada forestale Cason	€ 68.400,00	adeguamento e potenziamento strada forestale Cason	€ 240.000,00
vendite di legname da opera (lotti 2026)	€ 70.000,00	manutenzioni varie	€ 20.000,00
vendita parte del materiale legnoso lotto "Trasformazione di coltura località Palù" (lotto 2025)	€ 29.600,00	gestione associata servizio custodia forestale Val Rendena (capofila Comune di Pinzolo)	€ 14.500,00
		versamenti alla P.A.T. per le "migliorie boschive"	€ 10.000,00
		gestione associata servizio custodia forestale Busa di Tione (capofila Comune di Tione di Trento)	€ 6.500,00
		spese convenzioni associazioni forestali	€ 2.000,00
totale entrate	€ 168.000,00	totale spese	€ 293.000,00
differenza entrate - spese	-€ 125.000,00		

Budget di gestione 2026 Azienda Faunistica Venatoria Spinale

entrate		spese	
concessione prelievo venatorio sig. Piervito Botteri (64.500,00 € + i.v.a. 10%, contratto 2025-2027)	€ 71.000,00	personale (solo guardia venatoria)	€ 31.100,00
contributi alla gestione dell'AFV da parte dei regolieri	€ 6.100,00	gestione automezzo (solo per la parte di competenza dell'AFV)	€ 2.800,00
integrazioni straordinaria concessione prelievo venatorio	€ 4.000,00	gestione (energia elettrica, riscaldamento, servizio raccolta e smaltimento rifiuti, etc.) locali AFV Casa Forestale di Palù	€ 2.500,00
		altre spese varie	€ 2.000,00
		acquisto fieno, erba medica e sale per ungulati	€ 1.500,00
		spese di rappresentanza in occasione di censimenti e valutazione trofei	€ 1.300,00
		IMIS locali AFV Casa Forestale di Palù	€ 900,00
totale entrate	€ 81.100,00	totale spese	€ 42.100,00
differenza entrate - spese	€ 39.000,00		

Budget di gestione 2026 aree concesse in uso a Funivie Madonna di Campiglio spa				
entrate		spese		
canone concessione in uso aree per impianti di risalita, piste da sci, Parcheggio Fortini e Ponte Fortini	€ 304.200,00			
canone diritto di superficie e concessioni in uso apres ski Fortini	€ 17.800,00			
canone concessione in uso area esterna apres ski Fortini	€ 8.000,00			
totale entrate	€ 330.000,00	totale spese	€	-
differenza entrate - spese	€ 330.000,00			

Budget di gestione 2026 partecipazioni societarie

entrate		spese	
dividendi Emmeci Group spa (n. 36.180 azioni)	€ 235.170,00		
dividendi Funivie Madonna di Campiglio spa (n. 3 azioni)	€ 21,00		
dividendi Trentino Riscossioni spa	€ 7,00		
dividendi Terme Val Rendena spa	€ -		
totale entrate	€ 235.198,00	totale spese	€ -
differenza entrate - spese	€ 235.198,00		

Budget di gestione 2026 attività sociali e culturali

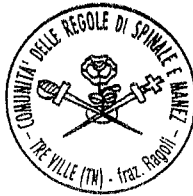
entrate		spese	
		soddisfacimento del diritto di legnatico ed energie alternative	€ 238.000,00
		contributi ordinari ad associazioni ed enti	€ 30.000,00
		contributi a studenti per attività di studio e soggiorni linguistici all'estero	€ 22.400,00
		corso di sci	€ 18.000,00
		contributo al Comune di Tre Ville	€ 16.500,00
		Giornata delle Regole	€ 15.600,00
		Notiziario delle Regole	€ 12.300,00
		soggiorno marino estivo	€ 11.500,00
		abbonamenti a riviste	€ 8.600,00
		contributi ed omaggi pasquali a regolieri ospitati presso strutture socio - assistenziali	€ 7.600,00
		contributi straordinari ad associazioni	€ 7.100,00
		corso di arrampicata sportiva	€ 5.500,00
		festa Santi Faustino e Giovita	€ 1.500,00
		festa degli alberi	€ 1.400,00
		contributo a regolieri per polizze assicurative rischi invalidità permanente, non autosufficienza o morte	€ 1.000,00
totale entrate		€ -	
differenza entrate - spese		-€ 397.000,00	
		totale spese	€ 397.000,00

Budget di gestione 2026 altre attività (principali)

entrate		spese	
canoni per diritti reali, locazioni e affitti su altri immobili	€ 89.300,00	progettazione esecutiva e realizzazione serbatoio acquedotto nei pressi del Rifugio Graffer	€ 450.000,00
interessi su conto corrente	€ 35.000,00	personale (oneri riflessi inclusi, esclusa guardia venatoria - operatore tecnico per attività di competenza dell'AFV)	€ 341.000,00
contributo Funivie Pinzolo spa per mancato introito dalla raccolta di funghi	€ 2.000,00	IVA a debito (già compensata e complessiva su tutte le attività rilevanti)	€ 266.000,00
corrispettivo GSE per vendita energia elettrica pannelli fotovoltaici sede	€ 1.500,00	altri incarichi tecnici	€ 100.000,00
		IMIS (immobili non inclusi negli altri settori)	€ 78.900,00
		indennità di carica amministratori e gettoni di presenza per la partecipazione alle sedute di Assemblea Generale, Comitato Amministrativo e commissioni e rimborsi trasferte amministratori	€ 57.560,00
		assicurazioni varie	€ 41.200,00
		IRAP	€ 37.800,00
		spese per sede (riscaldamento, energia elettrica, pulizia, servizi vari, attrezzature, etc.)	€ 35.200,00
		servizi vari (consulenza fiscale, analisi acqua potabile su acquedotti, amministratore rete informatica, gestione buste paga dipendenti, DPO privacy, medico competente, r.s.p.p., cancelleria per uffici, etc.)	€ 31.300,00
		altre manutenzioni varie	€ 20.000,00
totale entrate	€ 127.800,00	totale spese	€ 1.458.960,00
differenza entrate - spese	-€ 1.331.160,00		

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



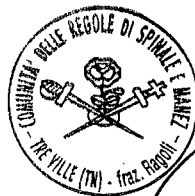
Il consigliere anziano
Daniele Bolza

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 30.12.2025**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 31.12.2025 al 10.01.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani