



**DELIBERAZIONE n. 196/2026
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 2026 al 30 aprile 2027.

Il giorno **27.08.2026** 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;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Cazzolli Adriano;***
- ***Fedrizzi Alessandro;***
- ***Leonardi Emanuela.***

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 2026 al 30 aprile 2027.

Con nota del 13 agosto scorso (prot. 2144/2026) 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 2026 – 2027, 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 2026 – 30 aprile 2027, stabilendo il canone di affitto in 3.600,00 € (superiore di 400,00 € a quello pagato dalle stesse nella stagione invernale 2025 – 2026).

Lo schema di contratto di affitto è allegato alla presente deliberazione 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 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 2026 al 30 aprile 2027, stabilendo il canone d'affitto in 3.600,00 € complessivi;
2. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato alla presente deliberazione 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 della presente deliberazione 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 la presente deliberazione 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

alla delib. n. 196/2026 del 27.08.2026
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

Il [REDACTED] 2026, 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]/2026;

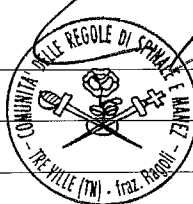
➤ **Scuola Italiana Sci Nazionale Des Alpes**, con sede a Pinzolo (TN),
Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 24, c.f. 02301290223,
legalmente rappresentata dal Direttore sig. Mauro Masè, nato a [REDACTED]
il [REDACTED], e **Scuola Italiana Snowboard Zebra**, con sede a Pinzolo
(TN), Frazione 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 13 agosto 2026 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 2026 – 2027;
- b) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.
[REDACTED]/2026, ha deciso di affittare congiuntamente alle due scuole di sci

IL SEGRETARIO

dot. Giuseppe Stefani



richiedenti l'area in questione per il periodo dall'1 novembre 2026 al 30

aprile 2027, stabilendo il canone d'affitto complessivo in 3.600,00 €;

- c) che il Parco Naturale Adamello Brenta, con nota del [REDACTED] 2026, 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 2026 al 30 aprile 2027,
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 3.600,00 €, da pagare in un'unica rata anticipata entro il 31 dicembre 2026 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 zebbrasnowboard@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



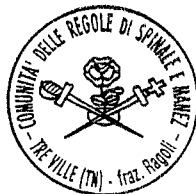
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 27.08.2026**, 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 01.09.2026 al 11.09.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani