



IL FUTURO DEGLI ASSETTI FONDIARI COLLETTIVI
STA NELLA MEMORIA DELLE LORO RADICI

LA COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ
COME PARTNER

PER LO SVILUPPO TURISTICO SOSTENIBILE
DEL TERRITORIO DI MADONNA DI CAMPIGLIO

TRENTO 21 NOVEMBRE 2019

La “**Comunità delle Regole di Spinale Manéz**” è una **proprietà collettiva** fra le più importanti e note in Trentino, esistente ab immemorabili, di proprietà delle popolazioni dei paesi di Ragoli, Preore e Montagne e dalle stesse autonomamente e giuridicamente amministrata, secondo gli usi e costumi nel rispetto di quanto previsto dalla Legge della Provincia Autonoma di Trento 12/1960 e dallo Statuto interno della Comunità. Questa diversa *forma di proprietà* ha tutelato, gestito e conservato l’ambiente prima che leggi ed Enti venissero preposti allo scopo (Leggi Forestali, Parco Naturale Adamello Brenta, etc.). In passato considerata come Ente Pubblico, a seguito della L. 168/2017 e conseguente deliberazione dell’Assemblea Generale del 28 marzo 2019, ha assunto personalità giuridica di **diritto privato**.



PROPRIETA' COLLETTIVA APERTA

Ha scritto il prof. Paolo Grossi *«la vera proprietà collettiva è un ordinamento giuridico primario, perché qui si ha una comunità che vive certi valori e li osserva, valori ad essa peculiari, gelosamente conservati lungo linee generazionali della durata almeno plurisecolare, valori meritevoli del nostro rispetto e della nostra comprensione»*.

Questi valori li ritroviamo anche nelle Regole di Spinale e Manez che possiamo definire una proprietà collettiva **«aperta»**. Gli aventi diritto sono i discendenti delle famiglie originarie (gli oriundi) e anche chi non appartiene a famiglie storiche (originarie) può acquisire il diritto dopo trent'anni di permanenza continuativa, nel Comune di Tre Ville, con l'intero nucleo familiare (detto *fuoco*). Ciò a seguito della L.P. 12/1960 e dello Statuto.

Citiamo alcuni dei più antichi documenti

Il primo statuto (**noto**) di **MANEZ** risale al **1377** sottoscritto presso la località detta Bafal, dove sorge un capitello e dove venivano adunate esclusivamente le «regole» di Manez. Vi sono riferimenti a regolamenti precedenti che fanno comprendere come non fosse il primo.

Risale invece al **1410** – il primo statuto dello **SPINALE** fu stilato dal notaio Bartolomeo Fontana di Saone e come spesso accade non vi è una versione unica. La copia consta di 5 articoli, da un altro originale del notaio sottoscrittore se ne evincono invece altri tre, che saranno poi riproposti in uno statuto successivo (1583).

1524 – altro Statuto di **MANEZ**

Il numero degli articoli è più che raddoppiato e inizia quella che si chiamerà burocrazia (resa dei conti, presentazione del nuovo console).

1583 lo STATUTO più importante - Nel luogo “dal concei al campanil” è convocata la pubblica regola di **Spinale**, al cospetto del notaio Rocco Bertelli. Questo statuto interviene a seguito di vari tentativi di privati di appropriarsi del bene comune e regola l'utilizzo delle malghe.

Il territorio della Comunità delle Regole ha un'estensione di circa 4.700 ettari, così distinti:

- Regola di Manéz per una superficie di circa 700 ettari nel Comune catastale di Montagne (tutta la Val Manéz),
- Regola di Spinale (Madonna di Campiglio) per circa 4.000 ettari che comprende la Val Brenta, Vallesinèlla, parte della Valàgola, tutto il Grostè, il Monte Spinale e alcune delle più belle cime del Gruppo dolomitico del Brenta (dal 2009 dichiarato "Patrimonio dell'umanità Dolomiti Unesco").
- Complessivamente 3850 ettari compresi nel territorio Parco Adamello Brenta





Il territorio delle Regole è compreso nel Comune di Tre Ville.

Sono quindi Regolieri «tutti i cittadini oriundi e residenti nelle frazioni di Ragoli, Coltura, Pez, Palù, Preore e Montagne, a condizione che dimorino negli stessi centri per non meno di quattro mesi consecutivi all'anno; ed i nuovi cittadini forestieri che qui si trasferiscono dopo una permanenza continuativa di 30 anni con tutto il nucleo familiare».

Gli amministratori, eletti dai “capofuoco” (capofamiglia) attraverso riservate elezioni interne, devono provvedere alla continua gestione del territorio e dei fabbricati in esso esistenti. Come previsto al punto 11 dell'art. 10 dello Statuto, tra i compiti dei consiglieri vi è quello di *«tutelare, in ogni possibile modo compatibile con lo Statuto, l'amore alla terra ed alle tradizioni locali, il progresso economico e sociale delle popolazioni, la formazione e l'educazione dei giovani, l'assistenza ai non abbienti, in armonica collaborazione con i Comuni e gli Enti esistenti ed a tali settori proposti».*

Le elezioni si svolgono ogni 4 anni.

Assemblea Generale della Comunità	
Ragoli	
Cerana Luca	Presidente
Pretti Daniela	Membro Comitato Amministrativo
Fedrizzi Luigi	
Troggio Marco	
Bolza Daniele	Membro Comitato Amministrativo
Bertolini Piero	
Aldrighetti Marcello	
Aldrighetti Olimpia	
Cerana Fortunato	
Paoli Franco	
Cimarolli Paolo	
Ballardini Mauro	
Floriani Edoardo	
Castellani Renzo	
Preore	
Giovanella Alberto	Membro Comitato Amministrativo
Simoni Cristian	Membro Comitato Amministrativo
Leonardi Leonardo	
Gatti Franco	
Leonardi Emanuela	
Ballardini Stefano	
Ballardini Elio	
Montagne	
Simoni Ivan	
Bertolini Onorio	Vice Presidente
Simoni Giovanni	Membro Comitato Amm.vo supplente
Simoni Bruno	

PATRIMONIO

Il patrimonio delle Regole è costituito da numerosi **edifici**:

- tre Ristoranti situati sulle piste di Madonna di Campiglio, sempre soggetti a ristrutturazioni e miglioramenti
- trenta appartamenti e sei attività commerciali che si trovano nella frazione Palù, a Madonna di Campiglio,
- tre malghe con relativo pascolo in zona Spinale/Grostè e un caseificio (in zona Montagnoli),
- una casa per ferie in Val Brenta, dedicata ad un turismo sociale.

Tutti gli edifici in questione sono concessi a terzi tramite contratti di locazione, non sono gestiti direttamente, ma alla loro manutenzione e mantenimento si dedica buona parte dello sforzo economico.

In comune catastale Ragoli I[^] parte si trova la sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez.

Per il nostro territorio sono importanti i boschi e i pascoli che in inverno in buona parte si trasformano in piste da sci.

pascoli (ettari circa 800);

boschi (ettari circa 2.200);

piste da sci (circa 100 ettari)





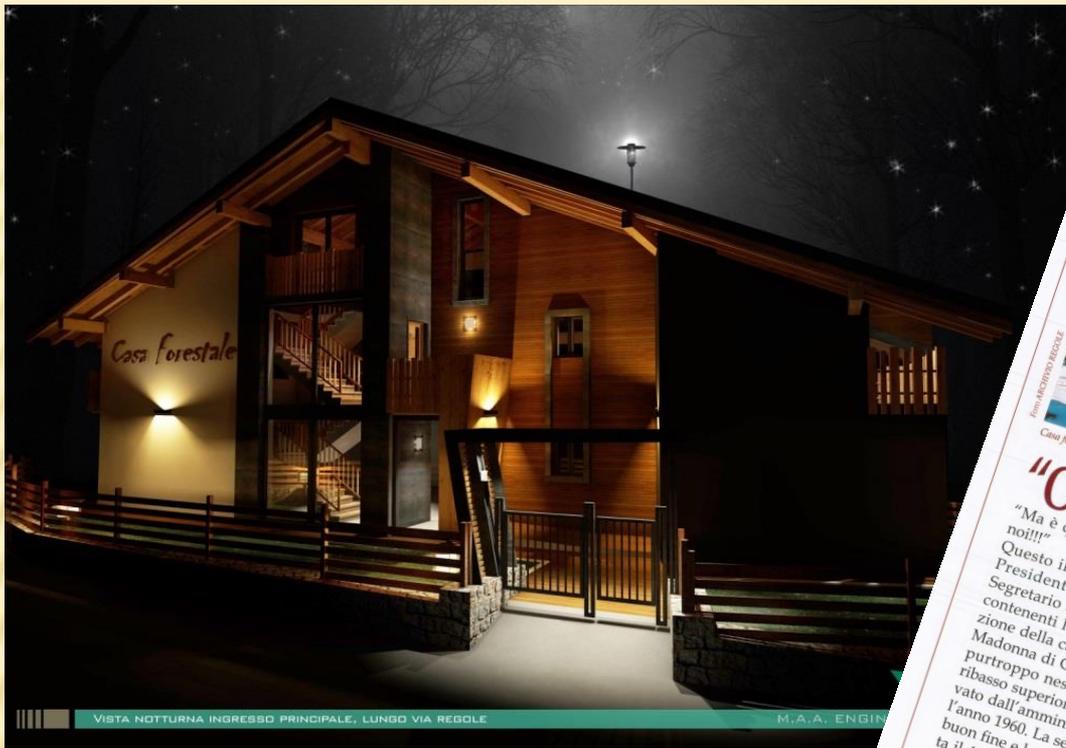


Casa forestale Palù - **Investimento anno 2018**

Importo complessivo dei lavori € 1.6000.000

Struttura con destinazione residenziale, n° 4 appartamenti, certificata ARCA e Casa Clima (segno dell'attenzione alla sostenibilità anche nella ricostruzione degli edifici) completamente in legno, a parte le autorimesse, e con annesso locale completamente interrato a servizio della nostra Azienda Faunistico Venatoria dello Spinale.

Inizialmente, l'edificio realizzato nel 1964, era adibito ad abitazione del Custode forestale e del Guardiacaccia. I tempi si evolvono e la destinazione è ora prettamente turistico-residenziale.



VISTA NOTTURNA INGRESSO PRINCIPALE, LUNGO VIA REGOLE

M.A.A. ENGINEERING



VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE, FRONTI OVEST

M.A.A. ENGINEERING



Azienda Faunistico Venatoria Spinale

Il nostro territorio è caratterizzato dalla presenza di numerose specie di animali (caprioli, camosci, cervi,)

La gestione faunistica risulta necessaria per mantenerne l'equilibrio. A tale scopo è stata creata un'Azienda Faunistica con l'assunzione di un guardiacaccia, con funzioni di controllo dell'attività venatoria durante la stagione di caccia e con funzioni di operaio per la gestione del territorio durante gli altri periodi.

Il servizio Foreste e Fauna della P.A.T. stabilisce il calendario venatorio e le Regole suddividono i capi in parte ai cacciatori regolieri (circa 30) e in parte tramite asta ad un soggetto esterno (circa 20).

Complessivamente le entrate sono di circa € 68.000 che vanno a coprire le spese del guardiacaccia, dell'attrezzatura che lo stesso ha in dotazione, del foraggiamento e in parte per la manutenzione del territorio (strade, sentieri, mangiatoie).



Funivie Madonna di Campiglio Spa – Holding Emmeci Group Spa Ski area Campiglio Dolomiti di Brenta

La Comunità delle C.R.S.M. ha un pacchetto azionario pari a circa il 7,8% di Emmeci Group Spa che è la holding finanziaria di Funivie Madonna di Campiglio Spa. La Comunità delle Regole è il 4° maggior azionista.

Il Presidente è membro sia del consiglio d'amministrazione di Emmeci Group Spa che di Funivie M.d.C. Spa.

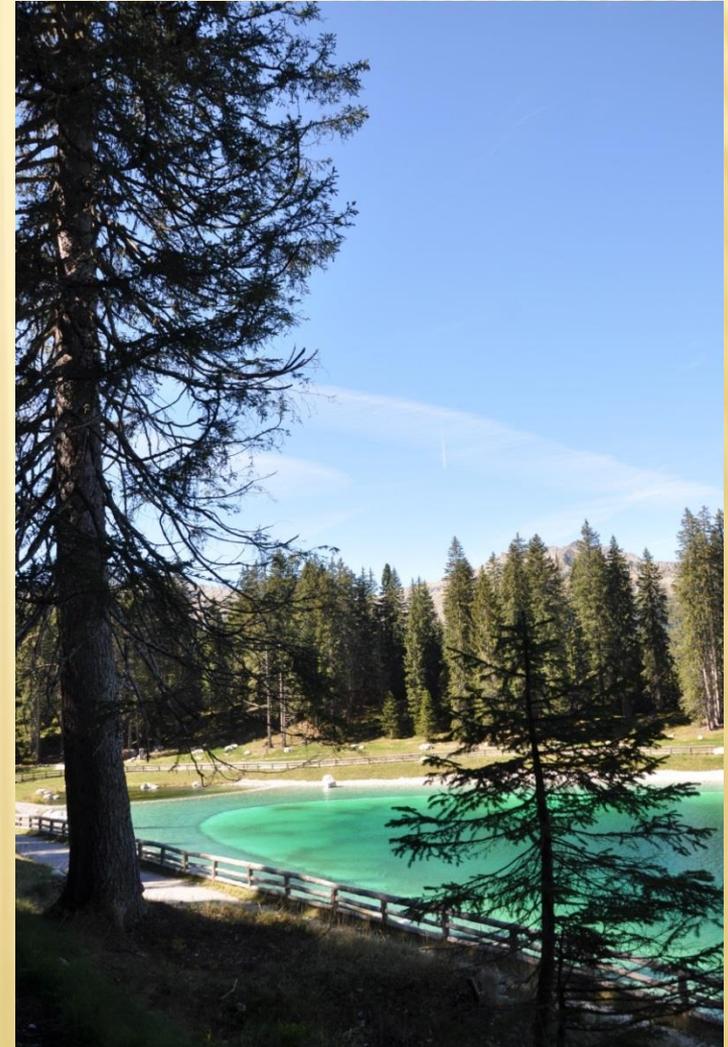
Dal 2018 Funivie M.d.C. Spa, mediante una terza società (sviluppo aree sciistiche spa) controlla Funivie Folgarida Marilleva Spa.

Infine, Funivie M.d.C. Spa è uno dei principali azionisti di Funivie Pinzolo Spa.

Sulla base di tali relazioni aziendali negli ultimi anni le tre società impiantistiche hanno creato un'unica ski area con circa 156 km piste e circa 60 impianti, che commercialmente si presenta all'utenza con un unico sito web.

La partecipazione azionaria della Comunità delle C.R.S.M. ad Emmeci Group Spa negli ultimi anni ha fruttato dividendi per circa 100 mila euro annui.

Sul nostro territorio insiste un bacino per l'innevamento artificiale: il laghetto Montagnoli:
superficie complessiva mq 41.505
mc di acqua 196.000
che in estate diventa un'attrattiva paesaggistica.





Benefici ai regolieri

Il possesso collettivo dà diritto al godimento dei benefici derivanti dalla gestione dei propri territori, che si trovano ben definiti all'interno dei rispettivi "comuni catastali". Per cui, a seguito di tale gestione autonoma, i "Regolieri" godono dei diritti di: «legnatico o di altre energie alternative ad uso domestico; legname da fabbrica; pascolo, erbatico e stramico; cavar sabbia e sassi; caccia e pesca e altri benefici», come recita lo Statuto all'art. 2.

Attualmente con le nostre entrate derivanti dalla risorsa del territorio e dall'affittanza degli immobili viene garantito il diritto di uso civico a tutti i capifuoco.



L'art. 10 comma 11 dello Statuto prevede la tutela e l'amore alla terra ed alle tradizioni locali, il progresso economico e sociale delle popolazioni, la formazione e l'educazione dei giovani, l'assistenza ai non abbienti, che si traduce in:

- consegna di **legna da ardere** o **buono** per energie alternative uso riscaldamento per un importo complessivo di circa € 218.000 suddiviso per 441 fuochi;
- un contributo a tutte le **associazioni di volontariato** che operano sul territorio;
- interventi a favore dei giovani e delle famiglie: un **buono studio** agli studenti delle superiori e agli universitari per gli esami sostenuti, **corso di sci** gratuito per bambini fino ai 14 anni, soggiorno presso la **colonia marina**, compartecipazione delle spese per corso di **arrampicata** e **soggiorno all'estero** per apprendimento lingua straniera, **festa degli alberi**
- interventi per **anziani** ricoverati presso le case di cura e abbonamenti a riviste per gli ultra 65 enni.

Per un importo annuo di circa 120.000 euro.

Al quale si aggiungono i 16.527 euro di contributo al Comune di Tre Ville, così come previsto dalla legge provinciale 28.10.1960 n° 12, con la quale è stato approvato lo Statuto.





BILANCIO 2018

ENTRATE

€ **1.949.000,00**

AFFITTI AZIENDE IN QUOTA RIFUGI € 1.014.000,00

AFFITTI APPARTAMENTI € 312.000,00

AFFITTI E ACCESSORI PISTE DA SCI € 179.000,00

VENDITE LEGNAME € 102.000,00

INTERESSI DEPOSITI, DIVIDENDI E VARI € 100.000,00

AFFITTI TERRENI E CONCESSIONI VARIE € 76.000,00

AFFITTI AZIENDE A VALLE (bar, supermarket, negozi, casa per ferie...) € 71.000,00

INCASSI AZIENDA FAUNISTICA € 68.000,00

AFFITTI PASCOLI e CASEIFICI MALGHE, € 27.000,00

ENTRATE RESIDUALI (atterraggi, funghi, fotovoltaico, varie...) € 6.000,00

SPESE

€ **1.893.000,00**

MANUTENZIONI RIFUGI e RELATIVI ACQUEDOTTI € 466.000,00

MANUTENZIONI APPARTAMENTI e IMMOBILI VARI € 90.000,00

MANUTENZIONI BOSCHIVE E STRADE PER ESBOSCO LEGNAME € 55.000,00

SPESE GESTIONI FORESTALI ASSOCIATE € 13.000,00

INTERESSI E QUOTE AMMORTAMENTO MUTUI € 200.000,00

MANUTENZIONI STRADE, SPESE TECNICHE PER LAVORI SU TERRITORIO € 43.000,00

MANUTENZIONI AZIENDE A VALLE (bar, supermarket, negozi, casa per ferie...) € 16.000,00

MANUTENZIONI E PERSONALE AZIENDA FAUNISTICA € 49.000,00

MANUTENZIONI PASCOLI, CASEIFICI, SENTIERI E AQUEDOTTI MALGHE, € 9.000,00

PERSONALE ed AMMINISTRATORI € 289.000,00

DIRITTI REGOLIERI € 221.000,00

SPESE SOCIALI (contributi, diritto allo studio, assistenziali, notziario, quote associative...) € 154.000,00

SPESE AMMINISTRATIVE VARIE (imposte e tasse, assicurazioni, spee uffici, contrattuali, consulenze, rappresentanza...) € 288.000,00

DIFFERENZA MAGGIORI ENTRATE

€ **56.000,00**

DEMOLIZIONI E RISTRUTTURAZIONI ANNI 2016 - 2018

ANNO 2016:

ALBERGO RISTORANTE DOSSON MONTE SPINALE:

TOTALE COSTO CONTABILITA' FINALE € 5.607.000,00

ACCENSIONE MUTUO DECENNALE

MUTUO € 1.830.000,00

MEZZI PROPRI € 3.777.000,00

ANNO 2018:

CASA FORESTALE

TOTALE COSTO PROGETTO ESECUTIVO € 1.600.000,00

ACCENSIONE MUTUO DECENNALE

MUTUO € 750.000,00

MEZZI PROPRI € 850.000,00

SVILUPPO TURISTICO SOSTENIBILE A MADONNA DI CAMPIGLIO LE REGOLE COME PARTNER

Madonna di Campiglio località a vocazione turistica per eccellenza.

Nel suo sviluppo turistico le Regole sono intervenute fin dagli albori concedendo i terreni per gli impianti e le piste da sci allo Spinale (1936 primo impianto da Campo Carlo Magno allo Spinale) e partecipando attivamente con la costruzione di rifugi in quota ed edifici in paese, sempre attente alla gestione sostenibile del territorio.

Per sostenibile si intende che può essere «mantenuto e continuato». Il significato profondo sta proprio qui, pensare alla gestione oculata fatta dai nostri avi permettendo alle generazioni future di poterne godere ancora i benefici.

La particolarità di una proprietà collettiva, l'autogoverno, responsabilizza nella gestione sostenibile di un territorio.

La ricchezza delle Regole di Spinale e Manez è indubbiamente il suo **territorio**. 4000 ettari per gran parte nella zona di Madonna di Campiglio, partendo dalla Val Brenta, passando per Vallesinella, il Monte Spinale (altitudine 2100) e fino ai 2500 metri del Grostè.

La vastità e varietà di questo territorio ha portato a due tipi di sviluppo turistico.

Un **turismo a passo d'uomo**, più legato alla natura, che possiamo definire eco-sostenibile: quello della Val Brenta.

L'altro, il cosiddetto **turismo di massa**, dello sci, dell'intrattenimento mondano e della via delle Bocchette, quello della perla delle Dolomiti, che richiama ogni inverno ed ogni estate migliaia di visitatori.

Si accede alla **Val Brenta** da Sant'Antonio di Mavignola

Valle anticamente vocata alla pastorizia, ricca di boschi, dai quali si preleva il legname, località da dove partirono i primi alpinisti e che offre al turista serenità e silenzio.

In Val Brenta c'era il vivaio forestale provinciale e la relativa casa dei custodi, ora dopo attenta e precisa ricostruzione ha sede una casa per ferie: il **Pra de la Casa**. Qui si parla di turismo full immersion nella natura (passeggiate, escursioni a cavallo, mountain-bike, percorso wellness...).

Presso la malga **Brenta Bassa** si svolge annualmente uno dei concerti compresi nella rassegna «Suoni delle Dolomiti» ed è località prediletta per incontri di varie associazioni e méta di workshop fotografici.

La **Brenta Alta** è stata ristrutturata all'inizio degli anni 2000 con particolare attenzione e accuratezza, utilizzando legname del posto e tecniche costruttive artigianali (quelle utilizzate in passato). E' aperta a tutti, disponibile per ricoveri di emergenza di alpinisti e camminatori.



Der Kaiserin-Friedrich-Platz, Blick auf die Brentagruppe.

Reproduziert nach einer Aufnahme von B. Johannes in Meran-Obermais.







Indirizzo dell'amministrazione è quello di preservare l'intero territorio della Val Brenta e di dedicarlo unicamente a questo tipo di turismo sostenibile.

La via di accesso alla valle in inverno rimane aperta solamente fino al Pra de la Casa.

In futuro sono previste ristrutturazioni anche degli altri 3 edifici siti in quest'area e da anni in disuso: Malga Frate in loc. Cason, Pra de Mèz e l'ex Vivaio Forestale in loc. Pra de la Casa, da adibire ad esercizi rurali, come previsto nella variante al Piano del Parco Naturale Adamello Brenta recentemente adottata e di prossima approvazione da parte della Giunta Provinciale.



Madonna di Campiglio regno dello sci.

Il nostro territorio comprende tutta la zona Spinale e Grostè quindi un intero versante del comprensorio sciistico.

E' una zona con molti impianti di risalita, diversi rifugi, tra i quali i nostri tre Bar Ristorante Tavola Calda: Boch, Montagnoli e Dosson (quest'ultimo offre anche possibilità di pernottamento in 7 suite).

La gestione delle nostre tre strutture viene concessa tramite asta pubblica valutando non solo l'offerta economica ma anche quella **tecnica** (menù tipici, utilizzo di prodotti locali, iniziative, manifestazioni o eventi culturali che portano valore aggiunto al locale e alla località....)





La località **Palù**
a Madonna di Campiglio

Il centro abitato di Madonna di Campiglio è amministrato da due Comuni, quello di Pinzolo e quello di Tre Ville.

La proprietà delle Regole si trova sul C.C. di Ragoli II^a parte (Comune di Tre Ville), sulla sinistra orografica della Sarca.

In paese possediamo:

- 30 appartamenti che affittiamo con contratti di 4+4 anni dai quali incassiamo circa 312 mila euro annui;
- 6 spazi dedicati ad attività commerciali con contratti di affitto di 6+6 annui per un importo di circa 71 mila euro.



Gli impianti funiviari

Funivie Madonna di Campiglio Spa è concessionaria del trasporto funiviario nel comprensorio sciistico di Madonna di Campiglio.

Circa 920.000 mq di terreno su C.C. Ragoli II^ parte di proprietà della C.R.S.M. è dato in concessione d'uso a Funivie MdC per essere utilizzato come piste da sci (il contratto attuale è stato stipulato nel 2010 e scadrà nel 2022). Il canone unitario di concessione in uso è di circa 0,15 €/mq.

In passato l'area su cui venivano costruiti le stazioni di valle e di monte degli impianti di risalita è stata ceduta dalla C.R.S.M. a Funivie MdC.

Negli ultimi anni, invece, sono stati costituiti diritti di superficie a termine (da 20 a 40 anni in relazione alla vita tecnica media degli impianti) per la realizzazione di nuovi impianti di risalita, nonché del bacino di accumulo idrico Montagnoli.

Funivie Madonna di Campiglio spa

Concessioni per piste ed impianti	€ 166.932,06
Mancato incremento legnoso	€ 10.814,29
Concessione pista slittini	€ 1.180,98
Affitto deposito cima Grostè	€ 219,49
Parcheggio Rio Grotte (Fortini)	€ 20.574,50
Autorizzazione alla sub-concessione di un'area (alla Jumper & C. S.a.s. di Dean Slaifer Ziller e Flippo Collini per la realizzazione di un chiosco)	€ 6.618,20
Totali	€ 206.339,52
Entrate dividendi azionari (Emmeci Group Spa) 2018 € 115,000,00 circa	

Prossime iniziative Funivie M. di Campiglio spa



Stagione estiva

Solo una parte degli impianti di risalita è in funzione e permettono di raggiungere il Boch e il Dosson. Mentre il ristorante Montagnoli è accessibile attraverso una strada asfaltata. Resta sottinteso che una buona rete sentieristica permette di recarsi presso le nostre strutture a piedi!

Le piste si trasformano in pascoli per il bestiame che ogni anno va all'alpeggio nelle tre malghe Boch, Fevri e Montagnoli. Presso quest'ultima è in funzione il caseificio che produce il «nostrano Spinale».

Le tre malghe possono ospitare complessivamente fino a circa 350 vacche di razza Rendena per un territorio pascolivo di circa 700 ettari.

Malghe e caseificio sono affittati con contratti di durata dai 2 ai 4 anni a malgari della zona con l'obbligo di accogliere anche il bestiame di proprietà di regolieri.

Il 2020 vedrà bandita una nuova asta.





Rete di sentieri e Vaia

Per il turismo estivo è molto importante offrire una rete di sentieri sempre accessibili. L'autunno scorso un evento drammatico ha stravolto la geografia dei nostri boschi, per fortuna sui nostri versanti in modo contenuto rispetto ad altre zone, coinvolgendo anche l'agibilità di alcuni sentieri. In stretta collaborazione con gli altri partner che operano sul territorio (Comuni, Parco, Azienda per il Turismo, Autorità Forestale, Guide Alpine, Amici dei sentieri, SAT...) si è provveduto ad effettuare tutti gli interventi necessari per il ripristino e permetterne la fruibilità già nell'estate appena trascorsa.



Ritengo che queste montagne, questi panorami, le Dolomiti patrimonio Unesco non siano valorizzati a sufficienza nel periodo estivo. Si parla tanto di destagionalizzazione ma in realtà c'è ancora margine di azione. Si può puntare su un miglior sviluppo della sentieristica, e magari favorire l'utilizzo delle e-bike.

Ricordo a tal proposito gli interventi di ripristino di vecchi tracciati che recentemente abbiamo realizzato («Senter da le vache» da malga Montagnoli a fontana dei Fevri) o andremo a realizzare («Trampolino» da Campiglio alla fontana dei Fevri e la «modifica» del sentiero del giro di Campiglio).

Quest'estate in Vallesinella, porta di accesso al Gruppo del Brenta, il Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale della Provincia Autonoma di Trento ha provveduto alla sistemazione del «sentiero dell'Orso».





Parco avventura

Termino col presentare un'iniziativa proposta e condivisa con i Comuni di Tre Ville e Pinzolo, all'insegna della collaborazione per un arricchimento della proposta turistica estiva della località.

Si tratta della prima grande collaborazione tra enti territoriali per la realizzazione di un parco avventura a valle del laghetto Montagnoli, finalizzata anche a migliorare le opportunità di sviluppo turistico delle strutture di proprietà presenti nella zona (malga/caseificio/ristorante).

La realizzazione dell'opera è prevista per il 2020 (inizio lavori giugno e apertura in settembre) per una spesa complessiva di circa 300.000 euro

La gestione verrà affidata a personale esperto della zona, concordata con gli altri enti partecipanti (Comune Pinzolo e Tre Ville) e in stretta collaborazione con l'Azienda per il Turismo.



