



**DELIBERAZIONE n. 28/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione con ampliamento della Casa Forestale di Palù, modalità di appalto dei lavori ed atti conseguenti.

Il giorno **12.03.2019** alle ore **19.15**, a Tre Ville, 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;**
- **Pretti Daniela; ***
- **Bolza Daniele;**
- **Simoni Cristian.**

Risultano **assenti** i signori: Giovanella Alberto (giustificato)

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: approvazione del progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione con ampliamento della Casa Forestale di Palù, modalità di appalto dei lavori ed atti conseguenti.

Con deliberazione n. 265/2018 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione con ampliamento della Casa Forestale di Palù, edificio situato a Madonna di Campiglio e di proprietà della Comunità delle Regole (prot. 2703/2018, incluse le modifiche prot. 4003/2018), elaborato dal pool tecnico composto da MAA Engineering Consulting srl (progetto architettonico e coordinamento del pool), dal dott.ing. Fabio Binelli (progetto strutturale), dal dott.ing. Marco Pedretti (progetto impianto termoidraulico), dal p.i. Pietro Madaschi (progetto impianto elettrico), dal geom. Marco Valenti (coordinatore della sicurezza in fase progettuale) e dal dott.geol. Daniele Fioroni (relazione geologica – geotecnica ed indagini geologiche, sismiche ed ambientali), evidenziante la spesa complessiva di 1.600.000,00 €, di cui 998.925,00 € per lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza) e 601.075,00 € per somme a disposizione dell'Amministrazione.

La spesa complessiva sopra detta è stata impegnata sul bilancio di previsione 2018 con vari provvedimenti, principalmente relativi agli incarichi tecnici (delib. 36/2018, 76/2018, 121/2018, 144/2018, 166/2018 e 248/2018, complessivamente per 95.288,45 €) nonché con la medesima deliberazione n. 265/2018 sopra citata (per 1.504.711,55 €).

Detta spesa complessiva è stata finanziata nel seguente modo:

entrate proprie del titolo 1°	€	450.000,00
avanzo di amministrazione	€	400.000,00
mutuo	€	750.000,00
Totale	€	1.600.000,00

Il progetto in questione prevede la completa demolizione dell'attuale edificio e la sua ricostruzione con una maggiore volumetria (sia nell'interrato che fuori terra) e con un lieve spostamento di sedime.

Il nuovo edificio sarà su quattro livelli principali, come di seguito indicato:

- al piano interrato saranno realizzati alcuni locali per uso venatorio (una cella frigorifera, un'autorimessa interna e due posti auto esterni coperti, un servizio igienico ed un piccolo deposito);
- al piano seminterrato saranno realizzati un'autorimessa con quattro posti auto, quattro cantine, la centrale termica, un locale quadri elettrici ed un piccolo deposito;
- al piano terra saranno realizzati due appartamenti di circa 60 m² ciascuno;
- al piano primo saranno realizzati due appartamenti di circa 75 m² ciascuno, entrambi con un soppalco.

Il nuovo edificio sarà costruito in calcestruzzo per la parte interrata e seminterrata (locali ad uso venatorio, autorimesse, cantine e spazi tecnici) ed in legno per la parte fuori terra (appartamenti). Pertanto, la destinazione principale dell'edificio rimarrà quella residenziale, con quattro appartamenti da dare in locazione (rispetto ai tre attualmente esistenti), ed alcuni locali per uso venatorio a piano interrato.

Il progetto prevede la certificazione del nuovo edificio come di seguito indicato, con oneri di certificazione a carico della Comunità delle Regole (delib. 144/2018):

- CasaClima Bolzano livello "classe A";
- ARCA livello "green".

Su tale progetto definitivo sono stati ottenuti tutti i provvedimenti autorizzativi necessari per la realizzazione dell'opera, di seguito elencati:

- parere edilizio tecnico – discrezionale del 14 febbraio 2019 (prot. 569/2019) dell’Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari – Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica Veterinaria, relativo al locale previsto a piano interrato per uso venatorio;
- parere di conformità urbanistica n. 1/2019 del 7 marzo 2019 (prot. 829/2019) del Sindaco del Comune di Tre Ville;
- deliberazione n. 25/2019 di data odierna della Giunta Comunale di Tre Ville di autorizzazione a realizzare opere su parte della p.f. 50/2 C.C. Ragoli II di proprietà comunale.

In considerazione dell’importo dei lavori, inferiore ad 1.000.000,00 €, non è necessario acquisire il parere tecnico – amministrativo ed economico sull’opera, ai sensi dell’art. 58, c. 1, lett. a) della L.P. 26/1993.

Il progetto esecutivo dei lavori è stato consegnato nei giorni scorsi dal pool di tecnici incaricati (prot. 725/2019 e 777/2019). Detto progetto esecutivo si compone degli elaborati di seguito elencati:

- progetto architettonico (M.A.A. Engineering Consulting srl):
 - R01 – relazione tecnico – illustrativa;
 - R02 – computo metrico estimativo;
 - R03 – elenco prezzi unitari;
 - R04 – quadro economico di preventivazione;
 - R05 – piano di manutenzione;
 - R06 – capitolato speciale d’appalto – norme amministrative;
 - R07 – capitolato speciale d’appalto – norme tecniche;
 - EG01 – planimetria di tracciamento;
 - EG02 – planimetria di progetto scala;
 - EG03 – planimetria e particolari reti tecnologiche;
 - EG04a – piante di progetto: superfici ed arredi;
 - EG04b – piante di progetto: quote;
 - EG04c – piante di progetto: pavimenti e rivestimenti, controsoffitti;
 - EG05 – prospetti di progetto;
 - EG06a – sezione costruttiva 01 e particolari costruttivi;
 - EG06b – sezione costruttiva 02 e particolari costruttivi;
 - EG06c – sezione costruttiva 03 e particolari costruttivi;
 - EG07 – particolari esecutivi pensilina d’ingresso;
 - EG08a – abaco serramenti esterni;
 - EG08b – abaco serramenti esterni e interni;
 - EG08c – abaco serramenti esterni;
 - EG09 – piante locale venatorio – superfici e arredi;
 - EG10 – piante locale venatorio – pavimenti e controsoffitti;
 - EG11 – locale venatorio – sezioni e prospetti;
- progetto strutturale (dott.ing. Fabio Binelli):
 - relazione illustrativa strutturale;
 - relazione di calcolo delle strutture in C.A.;
 - relazione di calcolo delle strutture in legno;
 - computo metrico estimativo delle strutture;
 - elenco prezzi unitari;
 - S1 – pianta fondazione e sezioni “locale venatorio”;
 - S2 – primo impalcato e travi “locale venatorio”;
 - S3 – pianta fondazioni e sezioni “Casa Forestale”;
 - S4 – pianta primo impalcato e travi “Casa Forestale”;
 - S5 – sezioni vano scala “Casa Forestale”;
 - S6 – muri di controterra esterni;
 - S7 – piante delle strutture in legno;
 - S8 – ancoraggi delle pareti e dei solaio del piano primo;
 - S9 – ancoraggi delle pareti e dei solaio del piano secondo;

- S10 – particolari costruttivi;
- progetto dell'impianto termoidraulico (dott.ing. Marco Pedretti):
 - R01 – relazione tecnico – illustrativa;
 - R02 – relazione tecnica ai sensi della L. 10/1991 e del D.M. 26/6/2015 in materia di contenimento dei consumi energetici;
 - R03 – relazione tecnica ai sensi dell'art 4 - titolo IV della L.P. 1/2008;
 - R04 – relazione tecnica ai sensi dell'art 11 e dell'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 in materia di utilizzo delle energie rinnovabili;
 - R05 – relazione tecnica ai sensi del D.P.G.P. 04/08/1992 per la valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi;
 - R06 – capitolato speciale d'appalto - norme tecniche;
 - R07 – elenco prezzi unitari;
 - R08 – computo metrico estimativo;
 - R09 – piano di manutenzione;
 - T.01 – impianto di riscaldamento - pannelli radianti a pavimento;
 - T.02 – impianto di riscaldamento - distribuzione orizzontale;
 - T.03 – impianto idrico-sanitario - distribuzione orizzontale;
 - T.04 – impianto di ventilazione meccanica controllata;
 - T.05 – schema unifilare;
 - T.06 – forometria;
 - T.07 – schema linee elettriche al servizio dell'impianto termoidraulico;
 - T.08 – schema quadro elettrico centrale termica;
- progetto dell'impianto elettrico (p.i. Pietro Madaschi):
 - A – relazione tecnico – illustrativa;
 - B – capitolato speciale d'appalto – parte tecnica;
 - C – elenco prezzi unitari;
 - D – computo metrico estimativo;
 - E – schemi unifilari montanti e quadri;
 - F – piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 - 1E – piante piano seminterrato - punti di utilizzo;
 - 2E – pianta piano terra - punti di utilizzo;
 - 3E – pianta piani primo e secondo – punti di utilizzo;
 - 4E – dorsali alimentazione e impianto di messa a terra;
 - 5E – schema impianto domotico;
- piano di sicurezza e coordinamento (geom. Marco Valenti):
 - piano di sicurezza e coordinamento;
 - all. 1 – stima dei costi della sicurezza;
 - all. 2 – segnaletica;
 - all. 3.S.1 – individuazione area di cantiere;
 - all. 3.S.2 – layout di cantiere – 1^ macro fase di lavoro - demolizioni;
 - all. 3.S.3 – layout di cantiere – 2^ macro fase di lavoro - realizzazione locale interrato ;
 - all. 3.S.4 – layout di cantiere – 3^ macro fase di lavoro - realizzazione nuovo edificio;
 - all. 4 – circolare A.P.S.S. – U.O.P.S.A.L.;
 - all. 5 – cronoprogramma delle lavorazioni;
 - all. 6 – autorizzazioni enti - requisiti e incarico C.S.P.;
 - all. 7 – fascicolo tecnico dell'opera;
- relazione geologica – geotecnica (dott.geol. Daniele Fioroni):
 - relazione geologica;
 - relazione geotecnica;
 - all. 1 – saggi geognostici;
 - all. 2 – prove geotecniche in sito;
 - all. 3 – indagine sismica Re-Mi;
 - all. 4 – analisi chimiche terreni;

- tav.G1 – planimetria ubicazione indagini;
- tav.G2 – sezioni geologiche sg1 e sg2;
- tav.G3 – sezione geologica sg3.

Il progetto esecutivo prevede la realizzazione dell'opera in centottantatré giorni naturali consecutivi. Indicativamente, si prevede di realizzare i lavori tra maggio ed ottobre 2019, in modo da poter locare gli appartamenti possibilmente già a partire dalla stagione turistica invernale 2019 – 2020. Le tre locazioni attualmente in essere cesseranno tutte il 30 aprile 2019.

Il quadro economico dell'opera derivante dal progetto esecutivo risulta essere il seguente, con una spesa complessiva di 1.600.000,00 € (invariata rispetto al progetto definitivo), di cui 998.770,40 € per lavori e 601.229,60 € per somme a disposizione dell'Amministrazione:

lavori	€ 960.670,40	
oneri per la sicurezza	€ 38.100,00	
	totale lavori	€ 998.770,40
imprevisti sui lavori (circa 1,5% dei lavori)	€ 15.000,00	
forniture, lavori e servizi in diretta amministrazione	€ 234.000,00	
spese tecniche per progettazione definitiva ed esecutiva, direzione, misura e contabilità, collaudo statico, certificazione energetica, tipo di frazionamento ed accatastamenti	€ 134.597,85	
contributi previdenziali su spese tecniche	€ 5.383,91	
indennità per responsabile U.T. coordinamento sicurezza (fasi progettuale ed esecutiva)	€ 13.534,52	
certificazioni ARCA e CasaClima	€ 10.500,00	
i.v.a. (10% su lavori e imprevisti; 22% su lavori, forniture e servizi in diretta amministrazione, spese tecniche, contributi previdenziali e certificazioni)	€ 185.963,03	
imposta sostitutiva mutuo (0,25%)	€ 1.875,00	
contributo ANAC per gara lavori	€ 375,00	
arrotondamento	€ 0,29	
	totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 601.229,60
	totale opera	€ 1.600.000,00

In considerazione degli importi previsti nel progetto esecutivo in relazione ai lavori propriamente detti nonché alle forniture, lavori e servizi da affidare in diretta amministrazione i corrispettivi previsti nelle convenzioni di incarico di MAA Egeengineering srl, del dott.ing. Binelli, del dott.ing. Pedretti e del p.i. Madaschi devono essere leggermente aumentati, ai sensi delle rispettive convenzioni di incarico. Peraltro, tali importi sono inclusi nelle spese tecniche complessive riportate nel quadro economico dell'opera.

Considerato che l'importo dei lavori, questi possono essere appaltati con una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara e con invito rivolto a venti imprese specializzate, ai sensi degli art. 33 della L.P. 26/1993 e 54 del D.P.P. 9-84/leg/2012, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso con massimo ribasso sull'importo a base di gara e valutazione delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 16, c. 3, della L.P. 2/2016 e dell'art. 63 del D.P.P. 9-84/leg/2012.

Data l'urgenza di consegnare i lavori nei primi giorni di maggio, in modo da concluderli prima della stagione turistica invernale 2019 – 2020, si ritiene opportuno ridurre del 50%, ossia a quindici giorni, i tempi ordinari per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 48, c. 8 e 10, del D.P.P. 9-84/leg/2012. La lettera di invito dovrà essere predisposta dal Segretario, sottoscritta dal Presidente ed inviata già nei prossimi giorni.

L'intera procedura di gara sarà effettuata con mezzi elettronici, ai sensi dell'art. 9 della L.P. 12/2016.

Ai sensi dell'art. 7, c. 3, della L.P. 2/2016, la suddivisione dell'opera in più lotti non sarebbe economicamente conveniente, considerato che si tratta di un unico edificio, e verosimilmente rallenterebbe l'esecuzione dei lavori, non consentendo il raggiungimento dell'obiettivo di terminare l'opera prima della stagione turistica invernale 2019 – 2020.

A seguito dell'appalto dei lavori dovranno essere nominati la direzione dei lavori, probabilmente costituita da un pool di tecnici specializzati, il coordinatore della sicurezza in fase esecutiva, il collaudatore statico ed il certificatore energetico e dovranno essere affidati altri incarichi tecnici minori finalizzati all'agibilità finale dell'edificio.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 2/2016 “Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull'energia 2012”;
- vista la L.P. 26/1993 “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti” e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.P. 9-84/leg/2012;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, e 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”;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2018 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire, già nei prossimi giorni, l'invio della lettera di invito alla gara di appalto dei lavori;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione con ampliamento della Casa Forestale di Palù (prot. 725/2019 e 777/2019) elaborato dal pool tecnico composto da MAA Engineering Consulting srl, dal dott.ing. Fabio Binelli, dal dott.ing. Marco Pedretti, dal p.i. Pietro Madaschi, dal geom. Marco Valenti e dal dott.geol. Daniele Fioroni, costituito dagli elaborati elencati in premessa ed evidenziante la spesa complessiva di 1.600,000,00 €, di cui 998.770,40 € per lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza) e 601.229,60 € per somme a disposizione dell'Amministrazione, prendendo atto dell'ottenimento di tutti i provvedimenti autorizzativi necessari per la realizzazione dell'opera, citati in premessa;

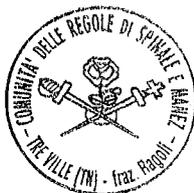
2. di approvare il quadro economico dell'opera riportato in premessa e di prendere atto che la spesa complessiva dell'opera, pari a 1.600.000,00 €, è stata già impegnata sul bilancio di previsione 2018 con i provvedimenti citati in premessa;
3. di appaltare i lavori previsti nel progetto esecutivo sopra approvato con una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara e con invito rivolto a venti imprese specializzate, ai sensi degli art. 33 della L.P. 26/1993 e 54 del D.P.P. 9-84/leg/2012, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso con massimo ribasso sull'importo a base di gara e valutazione delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 16, c. 3, della L.P. 2/2016 e dell'art. 63 del D.P.P. 9-84/leg/2012;
4. di nominare il Segretario della Comunità delle Regole, dott. Giuseppe Stefani, quale responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 4 del D.P.P. 9-84/leg/2012, e di incaricarlo della predisposizione della lettera di invito nonché di individuare, di concerto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, le venti imprese da invitare alla gara;
5. di evidenziare che con futuri provvedimenti dovranno essere nominati la direzione dei lavori, anche costituendo un pool di professionisti specializzati, il coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, il collaudatore statico ed il certificatore energetico nonché dovranno essere affidati altri incarichi tecnici minori finalizzati all'agibilità finale dell'edificio;
6. di liquidare a favore del fondo per le attività tecniche svolte dal personale interno 3.706,55 €, imputando detta spesa all'impegno assunto con la deliberazione n. 265/2018 e la relativa entrata al capitolo 1340 del bilancio di previsione 2019, dando atto che al termine dell'esercizio si dovrà impegnare sul capitolo 1013 della spesa la disponibilità presente al capitolo 1340 dell'entrata a titolo di indennità per le attività tecniche svolte dal personale interno e che si provvederà alla sua distribuzione secondo le disposizioni del C.C.P.L. vigente;
7. 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 in particolare l'Ufficio Ragioneria della liquidazione dei corrispettivi che saranno dovuti all'appaltatore dei lavori nonché agli affidatari delle forniture, lavori e servizi previsti nel progetto sopra approvato tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, sulla base delle previsioni del regolamento di contabilità;
8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire, già nei prossimi giorni, l'invio della lettera di invito alla gara di appalto dei lavori;
9. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

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 12.03.2019**, 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 15.03.2019 al 25.03.2019**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

