



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 143/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione del Ristorante Boch con riqualificazione della sala bar ed appalto delle opere da falegname e da fabbro ivi previste.

Il giorno **30.06.2022** alle ore **22.00**, 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: -----

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 del Ristorante Boch con riqualificazione della sala bar ed appalto delle opere da falegname e da fabbro ivi previste.

Con la deliberazione n. 178/2020 il Comitato Amministrativo ha incaricato l'arch. Mirta Dorna, con studio a Tre Ville, della progettazione esecutiva dei lavori di riqualificazione della sala bar del Ristorante Boch (verso il corrispettivo complessivo di 10.719,30 € oltre a contributo previdenziale ed imposta di bollo sulle fatture ed in regime forfettario i.v.a.). Nel dicembre 2020 l'arch. Dorna ha presentato i propri elaborati tecnici (prot. 3375/2020), entro il termine fissato con la deliberazione n. 292/2020.

Peraltro, la realizzazione di tale opera è stata sospesa dal Comitato Amministrativo nel corso del 2021 in considerazione delle conseguenze derivanti dalla chiusura delle attività di ristorazione per l'intera stagione invernale 2020 – 2021, imposta dall'autorità di governo al fine di fronteggiare la pandemia Covid-19.

A seguito della consistente ripresa economica delle attività di ristorazione registrata a Madonna di Campiglio nella stagione turistica estiva 2021 e, ancor più, in quella invernale 2021 – 2022, l'Assemblea Generale, nel bilancio di previsione 2022 (approvato con la deliberazione n. 3/2022), ha programmato nuovamente la ristrutturazione del Ristorante Boch con riqualificazione della sala bar, prevedendo una spesa complessiva di circa 360.000,00 € (cap. 4492).

La riqualificazione della sala bar del Ristorante Boch è suddivisibile in due macro interventi:

- la completa sostituzione di tutto il banco bar (struttura di supporto, attrezzature, vani tecnici, impianti e rivestimenti ad esso annessi);
- la realizzazione di nuovi arredi (tavoli, panche, sgabelli, vetrine, rivestimenti, etc.), in gran parte in legno di larice e con supporti in ferro, nonché ulteriori lavorazioni impiantistiche (opere da elettricista ed idraulico) e di completamento (opere da pavimentista, edili e da pittore).

Considerata la natura specialistica delle componenti del banco bar, già nel 2020 si è ritenuto opportuno escludere dalla progettazione affidata all'arch. Dorna le caratteristiche tecniche di tale fornitura con posa in opera includendovi, invece, le caratteristiche estetiche dei rivestimenti del banco bar, al fine di armonizzarli con gli arredi oggetto della progettazione. Conseguentemente, a seguito di un sondaggio commerciale tra più imprese specializzate, con la deliberazione n. 99/2022 il Comitato Amministrativo ha appaltato la fornitura con posa in opera del nuovo banco bar a Grandi Cucine Failoni snc di Tione di Trento, impegnando la spesa necessaria (140.836,80 €, inclusa l'i.v.a. 22%).

Nelle scorse settimane l'arch. Dorna ha aggiornato gli elaborati del progetto esecutivo dei lavori di riqualificazione della sala bar, in particolare i computi metrici estimativi ed il quadro economico complessivo dei lavori (prot. 1205/2022).

Inoltre, a seguito di specifica richiesta della Comunità delle Regole, unitamente ai nuovi elaborati progettuali l'arch. Dorna ha presentato anche il proprio preventivo di parcella per la direzione, misura e contabilità dei lavori (prot. 1205/2022), evidenziante il corrispettivo di 8.144,43 € oltre a contributo previdenziale ed imposta di bollo sulla fattura ed in regime forfettario i.v.a. (con il ribasso del 15% rispetto alle tariffe professionali).

Con la medesima deliberazione n. 178/2020, sopra citata, il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, del coordinamento della sicurezza dei lavori in questione, sia nella fase progettuale (c.s.p.) che in quella esecutiva (c.s.e.), ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Conseguentemente, nei giorni scorsi il geom. Valenti ha aggiornato il piano di sicurezza e coordinamento dei lavori (prot. 1430/2022), già elaborato nel 2021.

Sulla base dell'importo dei lavori previsti dall'arch. Dorna e delle specifiche previsioni del C.C.P.L. e dell'accordo sindacale vigenti, l'indennità da riconoscere al geom. Valenti per il c.s.p. è stata quantificata in 657,03 € mentre quella per il c.s.e. in 1.596,95 € (importo, quest'ultimo, che potrà essere modificato in sede di approvazione della contabilità finale dell'opera in caso di variazioni dell'importo complessivo dei lavori).

A seguito dell'aggiornamento dei computi metrici estimativi da parte dell'arch. Dorna, il quadro economico dell'opera evidenzia la spesa complessiva di 181.200,66 €, di cui 125.311,04 € per lavori e 55.889,62 € per somme a disposizione. Specificamente, nel progetto è prevista la suddivisione dei lavori in sette diversi appalti (opere da falegname, fabbro, elettricista, idraulico, edili, pittore e pavimentista) nonché la fornitura di corpi illuminanti, arredi e materiali.

Nei giorni scorsi sono stati effettuati due sondaggi commerciali (prot. 1339/2022 e 1340/2022), tra alcune imprese specializzate, per l'appalto dei lavori da falegname (importo previsto in progetto pari a 73.726,82 €, inclusi gli oneri per la sicurezza ed esclusa l'i.v.a.) e da fabbro (importo previsto in progetto pari a 37.399,30 €, inclusi gli oneri per la sicurezza ed esclusa l'i.v.a.), che costituiscono le lavorazioni principali comprese nell'opera, prevedendo quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso. A seguito di tali gare le offerte più vantaggiose per la Comunità delle Regole sono risultate le seguenti:

- per le opere da falegname l'offerta di Raffaello Arreda srl, con sede a Porte di Rendena, con il ribasso del 10,35% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1428/2022);
- per le opere da fabbro l'offerta di Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl, con sede Comano Terme, con il ribasso del 1,80% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1429/2022).

Gli appalti degli altri lavori e delle forniture previsti nel progetto esecutivo, di importo decisamente più contenuto rispetto alle opere da falegname e da fabbro (in quanto per ciascun appalto sono previsti non più di 5.000,00 € oltre all'i.v.a.), saranno affidati dal Comitato Amministrativo nelle prossime settimane, previo sondaggio commerciale o a trattativa diretta.

Inserendo i ribassi sopra indicati per le opere da falegname e da fabbro ed aumentando a 30.000 € l'importo degli imprevisti (rispetto ai 12.531,10 € previsti dall'arch. Dorna), in considerazione del fatto che gli impianti elettrico ed idraulico della sala bar, risalenti a trent'anni fa, potrebbero necessitare di importanti manutenzioni straordinarie non previste, il quadro economico dell'opera risulta essere il seguente:

lavori da falegname	€ 65.996,74
oneri per la sicurezza sui lavori da falegname	€ 110,82
lavori da fabbro	€ 36.672,79
oneri per la sicurezza sui lavori da fabbro	€ 54,30
lavori da elettricista	€ 3.223,00
oneri per la sicurezza sui lavori da elettricista	€ 91,15
lavori da idraulico	€ 3.713,34
oneri per la sicurezza sui lavori da idraulico	€ 54,30
lavori edili	€ 1.180,30
oneri per la sicurezza sui lavori edili	€ 312,18
lavori da pittore	€ 2.373,50
oneri per la sicurezza sui lavori da pittore	€ 77,85
lavori da pavimentista	€ 3.105,00
oneri per la sicurezza sui lavori da pavimentista	€ 54,30
totale lavori	€ 117.019,57
imprevisti	€ 30.000,00
forniture in diretta amministrazione	€ 6.500,00
spese tecniche per progettazione, direzione, misura e contabilità	€ 18.863,73
contributo previdenziale su spese tecniche	€ 754,55
imposta di bollo su fatture spese tecniche	€ 4,00
indennità per il coordinamento della sicurezza (c.s.p. + c.s.e.)	€ 2.253,98
i.v.a. (aliquote 10% e 22%)	€ 16.131,96
arrotondamento	€ 72,21
totale somme a disposizione	€ 74.580,43
totale opera	€ 191.600,00

Nell'importo complessivo sopra indicato è inclusa anche la spesa già impegnata con la deliberazione n. 178/2020, sopra citata (affidamento dell'incarico di progettazione all'arch. Dorna), pari a 11.150,07 €. Pertanto, con il presente provvedimento deve essere impegnata la spesa residua, ossia 180.449,93 €.

Già all'inizio del 2021 sul progetto definitivo dell'arch. Dorna sono state ottenute le seguenti autorizzazioni amministrative:

- autorizzazione paesaggistica da parte della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie (delib. n. 46/2021 del 25 febbraio 2021);
 - autorizzazione urbanistica del Parco Naturale Adamello Brenta (nota del 16 febbraio 2021, prot. 402/2021).
- Nei prossimi giorni dovrà essere presentata al Comune di Tre Ville la comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi della L.P. 15/20215.

I lavori all'interno della sala bar potranno essere realizzati solo nella seconda metà di settembre 2022, ossia al termine della stagione turistica estiva, e dovranno essere conclusi entro il 31 ottobre 2022, ossia prima dell'inizio della stagione turistica invernale. Peraltro, gran parte delle opere da falegname e da fabbro potranno essere realizzate dagli appaltatori già a partire dalle prossime settimane all'interno dei propri stabilimenti, rinviando la posa in opera al periodo sopra indicato.

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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- visto l'art. 1, c. 2, lett. a), del D.L. 76/2020 (convertito con modifiche dalla L. 120/2020), norma vigente anche per i Comuni della Provincia di Trento, ai sensi dell'art. 3, c. 01, della L.P. 2/2020, e per la quale è ammessa la trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e 139.000,00 € per le forniture ed i servizi (importi i.v.a. esclusa);
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022" nonché le successive variazioni;
- 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 l'immediata attivazione delle imprese nell'esecuzione del rispettivo incarico;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e alla regolarità contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

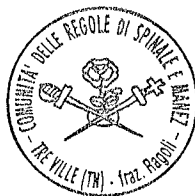
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto dei lavori di ristrutturazione del Ristorante Boch con riqualificazione della sala bar predisposto dall'arch. Mirta Dorna (prot. 1205/2022) ed inclusivo del piano di sicurezza e coordinamento predisposto dal geom. Marco Valenti (prot. 1430/2022), precisando che il quadro economico dell'opera è quello riportato in premessa, evidenziante l'importo complessivo di 191.600,00 €, di cui 117.019,57 € per lavori e 74.580,43 € per somme a disposizione;
2. di incaricare la medesima arch. Dorna della direzione, misura e contabilità dei lavori in parola verso il corrispettivo di 8.144,43 € oltre a contributo previdenziale ed imposta di bollo sulla fattura ed in regime forfettario i.v.a., come da preventivo di parcella citato in premessa (prot. 1205/2022), che si approva, specificando le seguenti condizioni contrattuali:
 - il corrispettivo sarà pagato in un'unica soluzione a seguito della corretta ultimazione dell'incarico;
 - l'incarico sarà formalizzato con ordinativo scritto;

3. di evidenziare che con la deliberazione n. 178/2020 il Comitato Amministrativo ha già incaricato il geom. Valenti del coordinamento della sicurezza dei lavori in questione, sia nella fase progettuale (c.s.p.) che in quella esecutiva (c.s.e.), e di precisare che l'indennità per il c.s.p. è stata quantificata in 657,03 € mentre quella per il c.s.e. in 1.596,95 € (importo, quest'ultimo, che potrà essere modificato in sede di approvazione della contabilità finale dell'opera in caso di variazioni dell'importo complessivo dei lavori), sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e dello specifico accordo sindacale vigenti;
4. di liquidare a favore del fondo per le attività tecniche svolte dal personale interno 657,03 € (c.s.p.), imputando detta spesa all'impegno assunto con il presente provvedimento e la relativa entrata al capitolo 1340 del bilancio di previsione 2022, 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;
5. di incaricare Raffaello Arreda srl dell'esecuzione dei lavori da falegname previsti nel progetto sopra approvato, sulla base dell'invito a presentare offerta (prot. 1339/2022) e dell'offerta (prot. 1428/2022) citati in premessa, evidenziando che in detta offerta è previsto il ribasso del 10,35% rispetto ai prezzi unitari di progetto;
6. di incaricare Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl dell'esecuzione dei lavori da fabbro previsti nel progetto sopra approvato, sulla base dell'invito a presentare offerta (prot. 1340/2022) e dell'offerta (prot. 1429/2022) citati in premessa, evidenziando che in detta offerta è previsto il ribasso del 1,80% rispetto ai prezzi unitari di progetto;
7. di stabilire le seguenti condizioni contrattuali per entrambi gli appalti sopra affidati:
 - l'appalto sarà eseguito a misura;
 - il pagamento del corrispettivo avverrà in tre rate, come di seguito indicato:
 - un primo acconto pari al 40% dell'importo contrattuale a seguito della produzione di almeno il 50% (in valore) del materiale, accertato dalla d.l. presso lo stabilimento dell'appaltatore;
 - un secondo acconto pari al 20% dell'importo contrattuale a seguito dell'inizio della posa in opera presso il Ristorante Boch, accertato dalla d.l.;
 - il saldo a seguito della corretta ultimazione dei lavori, incluse tutte le finiture, accertato dalla d.l..
 - i lavori oggetto di appalto dovranno essere ultimati entro il 31 ottobre 2022; in caso di ritardo rispetto a detto termine finale imputabile a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale di 250,00 € per ogni giorno naturale e consecutivo, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
 - l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto;
8. di evidenziare che, con futuri provvedimenti, saranno appaltati gli altri lavori e le forniture previsti nel progetto sopra approvato, a seguito di sondaggi commerciali o a trattativa diretta;
9. di impegnare 180.449,93 € al capitolo 4492 del bilancio di previsione 2022, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
10. di autorizzare gli uffici ad effettuare le eventuali compensazioni tra le voci di spesa previste nelle somme a disposizione del quadro economico dell'opera, come sopra approvato, senza la necessità di ulteriori atti deliberativi,
11. 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 del pagamento dei corrispettivi dovuti ai soggetti sopra incaricati, con le modalità ivi indicate ed a seguito di visto di regolarità della rispettiva prestazione da parte dell'Ufficio Tecnico (per le forniture e i servizi tecnici) e del d.l. (per i lavori);
12. 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 l'immediata attivazione delle imprese nell'esecuzione del rispettivo incarico;
13. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

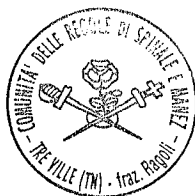


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 30.06.2022**, 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 05.07.2022 al 15.07.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani