



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 43/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: incarichi per le attività tecniche concernenti la progettazione dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù.

Il giorno **07.03.2024** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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: incarichi per le attività tecniche concernenti la progettazione dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù.

Da alcuni anni si sta valutando, dai punti di vista tecnico ed economico, la ristrutturazione del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), edificio realizzato nel 1971 e che non ha mai subito una riqualificazione complessiva. Invero, soprattutto negli ultimi anni, è evidente la necessità di sostituire pressoché integralmente gli impianti tecnologici dell'edificio (termoidraulici ed elettrici) ed i serramenti esterni nonché di realizzare una coibentazione termica dell'involucro (sulle pareti e sulla copertura).

In tal senso nel 2018 il Comitato Amministrativo ha affidato al dott.arch. Sebastiano Bertolini, con studio a Tre Ville, la progettazione preliminare della riqualificazione dell'edificio (delib. n. 78/2018). Peraltro, gli elaborati tecnici consegnati all'epoca dal dott.arch. Bertolini (prot. 3654/2018) mancavano del rilievo dello stato attuale. Inoltre, le valutazioni economiche contenute in tali elaborati devono essere ampiamente aggiornate, in considerazione del notevole incremento dei prezzi registrato nel settore edilizio negli ultimi anni.

Conseguentemente, nella primavera del 2023 il Comitato Amministrativo ha incaricato il medesimo dott.arch. Bertolini del rilievo strumentale dell'intero edificio, con successiva restituzione grafica (delib. n. 84/2023). Tale attività tecnica, ultimata nel corso dell'estate 2023 (prot. 1676/2023), ha consentito di approfondire preliminarmente alcuni dettagli costruttivi necessari per la definizione delle soluzioni progettuali da adottare.

Sulla base di tali elementi, considerata la necessità ormai impellente di effettuare la riqualificazione dell'edificio, nei mesi scorsi sono stati richiesti ad alcuni studi tecnici professionali i preventivi di parcella per le attività tecniche concernenti la progettazione di fattibilità tecnica – economica ed esecutiva dei lavori, come di seguito riepilogato:

- al dott.arch. Sebastiano Bertolini per la progettazione architettonica (incluse alcune elaborazioni grafiche tridimensionali) ed il coordinamento del pool di progettazione: il corrispettivo per tali attività tecniche è stato indicato in 78.725,67 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 153/2024);
- al dott.ing. Francesco Maestri, con studio a Carisolo, per la progettazione strutturale (incluse le verifiche delle strutture esistenti): il corrispettivo per tali attività tecniche è stato indicato in 19.588,63 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 562/2024);
- allo studio associato BP Tecnoimpianti (dott.ing. Marco Pedretti e p.i. Walter Bugna), con sede a Tione di Trento, per la progettazione degli impianti termoidraulici (incluse la relazione energetica e l'analisi di dettaglio dei ponti termici): il corrispettivo per tali attività tecniche è stato indicato in 10.550,00 € oltre a contributo previdenziale 4,5% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 155/2024);
- al p.i. Simone Maestri, con studio a Carisolo, per la progettazione degli impianti elettrici: il corrispettivo per tali attività tecniche è stato indicato in 5.962,40 € oltre a contributo previdenziale 5% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 156/2024).

Per la predisposizione dei preventivi di parcella sopra citati l'importo complessivo dei lavori è stato stimato in 1.900.000,00 € oltre all'i.v.a..

Il coordinamento della sicurezza nella fase progettuale (c.s.p.), ai sensi del D.Lgs. 81/2008, sarà effettuato dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole; l'indennità per tale attività tecnica effettuata internamente è preliminarmente stimata, sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e dello specifico accordo sindacale vigenti, in 3.950,54 € (importo non soggetto ad i.v.a.). Tale indennità sarà quantificata definitivamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

La spesa complessiva derivante da tali incarichi tecnici, pari a 149.779,76 € (inclusi contributi previdenziali ed i.v.a.), deve essere impegnata ai capitoli di spesa 4404 (lavori, servizi e forniture straordinari presso aziende e fabbricati del Centro Commerciale – parzialmente rilevante ai fini i.v.a.) e 4522 (lavori, servizi e forniture straordinari immobili), suddividendola in proporzione alla ripartizione millesimale delle unità immobiliari presenti nell'edificio tra quelle a natura commerciale (ossia 476/1000) e non commerciale (524/1000), come di seguito precisato:

capitoli	quota millesimale	suddivisione spesa
4404	476,00	€ 71.295,17
4522	524,00	€ 78.484,59
totali	1000,00	€ 149.779,76

Indicativamente, si prevede di ultimare la progettazione dei lavori nell'autunno 2024, in modo da poterli realizzare nel corso del 2025 (tra maggio e novembre).

Peraltro, già nei prossimi mesi dovrà necessariamente essere rifatta l'impermeabilizzazione dei locali al piano seminterrato dell'edificio, in particolare di quelli locati a Garage Brenta snc di Vender Silvano e Marco, in quanto nel corso del 2023 si sono manifestate cospicue infiltrazioni di acqua proveniente dalle aree erbose e dai camminamenti soprastanti l'autofficina, tali da compromettere in modo rilevante il normale utilizzo di tali locali. Pertanto, nelle prossime settimane il dott.arch. Bertolini dovrà fornire gli elaborati necessari per realizzare tali lavori.

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", e preso atto che all'art. 50, c. 1, lett. a) e b), del D.Lgs. 36/2023 (nuovo codice dei contratti pubblici) è prevista la possibilità di trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e fino a 140.000,00 € 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" nonché la successiva variazione;
- 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'attivazione dei professionisti nell'esecuzione del rispettivo incarico;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

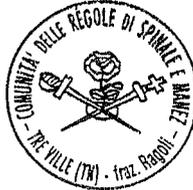
1. di incaricare, per le motivazioni esposte in premessa, i seguenti studi tecnici professionali delle attività tecniche concernenti la progettazione di fattibilità tecnica – economica ed esecutiva dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù, sulla base del rispettivo preventivo di parcella, che si approva:
 - il dott.arch. Sebastiano Bertolini della progettazione architettonica (incluse alcune elaborazioni grafiche tridimensionali) e del coordinamento del pool di progettazione verso il corrispettivo di 78.725,67 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 153/2024);
 - il dott.ing. Francesco Maestri della progettazione strutturale (incluse le verifiche delle strutture esistenti) verso il corrispettivo di 19.588,63 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 562/2024);
 - lo studio associato BP Tecnoimpianti (dott.ing. Marco Pedretti e p.i. Walter Bugna) della progettazione degli impianti termoidraulici (incluse la relazione energetica e l'analisi di dettaglio dei ponti termici) verso il corrispettivo di 10.550,00 € oltre a contributo previdenziale 4,5% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 155/2024);

- il p.i. Simone Maestri della progettazione degli impianti elettrici verso il corrispettivo di 5.962,40 € oltre a contributo previdenziale 5% ed i.v.a. 22% (preventivo prot. 156/2024);
2. di stabilire le seguenti condizioni per l'esecuzione di ciascun incarico sopra affidato:
 - a) il corrispettivo resterà fisso, a prescindere dalla variazione (in aumento o diminuzione) dell'importo dei lavori risultante dalla progettazione rispetto a quello considerato nel preventivo di parcella;
 - b) il corrispettivo sarà pagato in tre rate, come di seguito indicato:
 - il 20% a seguito della sottoscrizione di una copia del presente provvedimento, a titolo di accettazione dell'incarico;
 - il 50% a seguito della presentazione degli elaborati relativi al progetto di fattibilità tecnica – economica;
 - il 30% a seguito della presentazione degli elaborati relativi al progetto esecutivo (ultimazione dell'incarico);
 - c) gli elaborati relativi del progetto di fattibilità tecnica – economica dovranno essere consegnati entro il 31 agosto 2024;
 - d) gli elaborati relativi del progetto esecutivo dovranno essere consegnati entro il sessanta giorni naturali consecutivi dalla comunicazione, da parte della Comunità delle Regole, dell'ottenimento dell'autorizzazione del Comune di Tre Ville alla realizzazione dei lavori;
 - e) in caso di ritardo, rispetto ai termini sopra indicati, per colpa del professionista sarà applicata una penale giornaliera di 30,00 €;
 - f) tutti gli elaborati tecnici dovranno essere consegnati con le seguenti modalità:
 - in formato digitale originario (.dwg, .doc, etc.);
 - in formato digitale firmato digitalmente (.p7m);
 - in formato cartaceo firmato graficamente (n. 1 copia oltre a quelle eventualmente necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni);
 - g) l'incarico sarà formalizzato con sottoscrizione, da parte del professionista, di una copia del presente provvedimento;
 3. di stabilire, in relazione all'incarico sopra affidato al dott.arch. Bertolini, che i seguenti elaborati concernenti il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei locali al piano seminterrato dell'edificio dovranno essere consegnati entro il 2 aprile 2024:
 - relazione illustrativa;
 - elenco prezzi unitari;
 - computo metrico estimativo;
 - tavole grafiche di inquadramento e dettaglio;
 4. di incaricare il geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico, del coordinamento della sicurezza in fase progettuale nell'ambito della progettazione esecutiva dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù, evidenziando che l'indennità per tale attività tecnica effettuata internamente è stimata, sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e dello specifico accordo sindacale vigenti, in 3.950,54 € (importo non soggetto ad i.v.a.) e precisando che la quantificazione corretta dell'indennità in parola sarà effettuata all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo;
 5. di impegnare 71.295,17 € al capitolo 4404 e 78.484,59 € al capitolo 4522 del bilancio di previsione 2024, sui quali sussiste la disponibilità necessaria;
 6. 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 agli studi tecnici incaricati;
 7. 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'attivazione dei professionisti nell'esecuzione del rispettivo incarico;
 8. 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

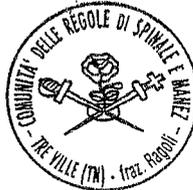


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 07.03.2024**, 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 12.03.2024 al 22.03.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani