



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 178/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù ed appalto degli stessi.

Il giorno **18.07.2024** 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: approvazione del progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù ed appalto degli stessi.

Con la deliberazione n. 43/2024 sono stati incaricati vari studi professionali delle attività tecniche concernenti la progettazione di fattibilità tecnica – economica ed esecutiva dei lavori di riqualificazione del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio. Specificamente, nell'ambito di tale progettazione l'arch. Sebastiano Bertolini, con studio a Tre Ville, è stato incaricato di predisporre anche gli elaborati tecnici necessari per il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei locali al piano seminterrato dell'edificio, intervento da realizzare già nel 2024 e qualificabile quale manutenzione straordinaria.

Inoltre, al fine di realizzare tali lavori al piano seminterrato è risultato necessario effettuare le prove di carico sul primo solaio del Centro Commerciale, in particolare sulla parte seminterrata antistante l'edificio: pertanto con la deliberazione n. 85/2024 il Comitato Amministrativo ha incaricato TASQ srl, con sede a Trento, di effettuare tale verifica tecnica. Il resoconto di prova della stessa è stato consegnato il 14 maggio scorso (prot. 1164/2024).

Infine, con la deliberazione n. 110/2024, il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, del coordinamento della sicurezza nella fase progettuale (c.s.p., ai sensi del D.Lgs. 81/2008) relativamente ai medesimi lavori.

Il progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù, predisposto dall'arch. Bertolini nei mesi scorsi, è costituito dagli elaborati di seguito elencati (prot. 766/2024 e 1405/2024):

- el. A – corografia;
- el. B – documentazione fotografica;
- el. C – relazione tecnica;
- el. D – computo metrico estimativo;
- el. E – quadro economico dell'opera;
- tav. 1 – piante piano seminterrato e terra - stato esistente;
- tav. 2 – prospetti e sezioni - stato esistente;
- tav. 3 – piante piano seminterrato e terra - stato di progetto;
- tav. 4 – prospetti e sezioni - stato di progetto;
- tav. 5 – piante, prospetti e sezioni – stato di raffronto;
- tav. 6 – abaco serramenti legno-alluminio - stato di progetto;
- tav. 7 – abaco serramenti alluminio - stato di progetto;
- piano di sicurezza e di coordinamento (prot. 1332/2024 a firma del geom. Valenti);
- resoconto di prova di carico (prot. 1164/2024 a firma dell'ing. Alessio Bonelli e dell'ing. Matteo Tomaselli di TASQ srl).

Su tale progetto è stato acquisito il parere favorevole dell'Unità Operativa di Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari della P.A.T. (prot. 970/2024) ed il 17 maggio 2024 è stata presentata al Comune di Tre Ville la comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A. n. 16/2024), ai sensi della L.P. 15/20215.

Il quadro economico di progetto evidenzia la spesa di 327.435,38 € per i lavori, suddivisi in sei distinte lavorazioni (edili, da serramentista in legno-alluminio, da serramentista in alluminio, da fabbro, da giardiniere e da elettricista). Conseguentemente, nelle scorse settimane sono stati effettuati sei sondaggi commerciali tra alcune imprese specializzate per l'appalto di tali lavori (prot. 1509/2024, 1510/2024, 1511/2024, 1512/1014, 1514/2024 e 1515/2024), 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 edili l'offerta di Impresa Edile Monfredini Livio e Rudi snc di Monfredini Rudi & C., con sede a Sella Giudicarie, con il ribasso dello 0,92% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1605/2024);

- per le opere da serramentista in legno-alluminio l'offerta di F.A.B. Serramenti srl, con sede a Pieve di Bono – Prezzo, con il ribasso del 10,12% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1602/2024).
- per le opere da serramentista in alluminio l'offerta di Festi srl, con sede a Villa Lagarina, con il ribasso dell'8,00% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1604/2024);
- per le opere da fabbro l'offerta di Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl, con sede Comano Terme, con il ribasso del 3,50% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1608/2024).
- per le opere da giardiniere l'offerta dell'impresa individuale Sommadossi Giorgio, con sede a Madruzzo, con il ribasso del 6,66% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1607/2024);
- per le opere da elettricista l'offerta di Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl, con sede Porte di Rendena, con il ribasso dell'1,00% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1606/2024).

Sulla base dell'importo dei lavori previsti dal progettista e delle specifiche previsioni del C.C.P.L. e dell'accordo sindacale vigenti, le indennità da riconoscere al geom. Valenti per il coordinamento della sicurezza nella fase progettuale ed in quella esecutiva sono state quantificate, rispettivamente, in 1.032,74 € e 2.510,13 € (quest'ultimo importo potrà essere modificato in sede di approvazione della contabilità finale dell'opera in caso di variazioni dell'importo complessivo dei lavori).

Inoltre, nelle scorse settimane l'arch. Bertolini ha presentato il preventivo di parcella per la direzione, misura e contabilità dei lavori (prot. 1442/2024), evidenziante il corrispettivo di 12.102,40 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a. (importo corrispondente al ribasso del 25% rispetto alle tariffe professionali).

Sulla base delle offerte sopra indicate per i lavori e dei corrispettivi ed indennità per le attività tecniche il quadro economico dell'opera risulta essere il seguente:

| | |
|---|---------------------|
| lavori edili | € 151.788,85 |
| o.p.s. lavori da edili | € 4.653,11 |
| lavori da serramentista in legno-alluminio | € 93.181,11 |
| o.p.s. lavori da serramentista in legno-alluminio | € 192,54 |
| lavori da serramentista in alluminio | € 45.871,20 |
| o.p.s. lavori da serramentista in alluminio | € 192,54 |
| lavori da fabbro | € 7.056,56 |
| o.p.s. lavori da fabbro | € 167,64 |
| lavori da giardiniere | € 4.716,47 |
| o.p.s. lavori da giardiniere | € 167,64 |
| lavori da elettricista | € 2.745,07 |
| o.p.s. lavori da elettricista | € 192,54 |
| totale lavori | € 310.925,27 |
| imprevisti 10% | € 31.092,53 |
| incarichi per forniture e servizi in diretta amministrazione | € 30.900,00 |
| spese per attività tecniche affidate esternamente (progettazione e d.l.) | € 25.485,76 |
| contributi previdenziali su spese tecniche affidate esternamente | € 1.019,43 |
| indennità per attività tecniche effettuate internamente (c.s.p. e c.s.e) | € 3.542,87 |
| i.v.a. (10% su lavori e imprevisti, 22% su incarichi di forniture e servizi, spese tecniche affidate esternamente e contributi previdenziali) | € 46.830,92 |
| spese per pratiche amministrative | € 200,00 |
| arrotondamento | € 3,22 |
| totale somme a disposizione | € 139.074,73 |
| totale opera | € 450.000,00 |

Nell'importo complessivo sopra indicato sono incluse anche le spese attinenti all'opera già impegnate con precedenti provvedimenti, come di seguito riepilogato:

| deliberazione | descrizione spesa | importo spesa già impegnata |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| n. 43/2024 | progettazione lavori (parte della spesa complessiva impegnata con il provvedimento) | € 16.980,80 |
| n. 66/2024 | pratica amministrativa | € 60,00 |
| n. 85/2024 | prove di carico solaio | € 6.039,00 |
| n. 123/2024 | pratica amministrativa | € 52,00 |
| totale spese già impegnate | | € 23.131,80 |

Pertanto, con il presente provvedimento deve essere impegnata la spesa residua rispetto all'importo complessivo sopra indicato, ossia 426.868,20 €.

L'opera in parola potrà essere realizzata solo al termine della stagione turistica estiva e dovranno essere conclusi prima dell'inizio della stagione turistica invernale (quindi, indicativamente, dal 9 settembre al 9 novembre 2024). Peraltro, gran parte delle opere da serramentista 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", 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 le successive variazioni, inclusa quella di data odierna;
- 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 alle imprese l'immediata attivazione nella programmazione 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 approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù, predisposto dall'arch. Sebastiano Bertolini (prot. 766/2024 e 1405/2024) ed inclusivo del piano di sicurezza e coordinamento a firma del geom. Marco Valenti (prot. 1332/2024) e del resoconto delle prove di carico effettuate da TASQ srl (prot. 1164/2024), precisando che il quadro economico dell'opera è quello riportato in premessa, evidenziante l'importo complessivo di 450.000,00 €, di cui 310.925,27 € per lavori e 139.074,73 € per somme a disposizione;

2. di incaricare il medesimo arch. Bertolini della direzione, misura e contabilità dei lavori in parola verso il corrispettivo di 12.102,40 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., come da preventivo di parcella citato in premessa (prot. 1442/2024), 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 incaricare il medesimo geom. Valenti del coordinamento della sicurezza nella fase esecutiva dei lavori in questione precisando che la relativa indennità è stata quantificata in 2.510,13 € sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e dello specifico accordo sindacale vigenti (importo che potrà essere modificato in sede di approvazione della contabilità finale dell'opera in caso di variazioni dell'importo complessivo dei lavori);
4. di incaricare Impresa Edile Monfredini Livio e Rudi snc di Monfredini Rudi & C. dell'esecuzione dei lavori edili previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
 - a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 0,92% (offerta prot. 1605/2024);
 - b) il pagamento del corrispettivo avverrà in tre rate, come di seguito indicato:
 - un primo acconto pari al 40% dell'importo contrattuale a seguito dell'esecuzione di almeno il 40% dei lavori, certificata dal d.l.;
 - un secondo acconto pari al 40% dell'importo contrattuale a seguito dell'esecuzione di almeno l'80% dei lavori, certificata dal d.l.;
 - il saldo a seguito dell'ultimazione dei lavori, certificata dal d.l.
 - c) i lavori dovranno iniziare obbligatoriamente il 9 settembre 2024 e terminare entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
 - d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1509/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
5. di incaricare FAB Serramenti srl dell'esecuzione dei lavori da serramentista in legno-alluminio previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
 - a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 10,12% (offerta prot. 1602/2024);
 - b) il pagamento del corrispettivo avverrà in tre rate, come di seguito indicato:
 - un primo acconto pari al 30% dell'importo contrattuale a seguito dell'ordinativo di incarico;
 - un secondo acconto pari al 40% dell'importo contrattuale a seguito dell'avvio della posa in opera dei serramenti, certificata dal d.l.;
 - il saldo a seguito dell'ultimazione dei lavori, certificata dal d.l.
 - c) la posa in opera dei serramenti potrà essere eseguita, indicativamente, a partire dal 10 ottobre 2024 (a seguito dell'ultimazione dei lavori edili e di impermeabilizzazione previsti nel progetto) e dovrà obbligatoriamente essere ultimata entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
 - d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1510/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
6. di incaricare Festi srl dell'esecuzione dei lavori da serramentista in alluminio previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
 - a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 8,00% (offerta prot. 1604/2024);
 - b) il pagamento del corrispettivo avverrà in tre rate, come di seguito indicato:
 - un primo acconto pari al 30% dell'importo contrattuale a seguito dell'ordinativo di incarico;
 - un secondo acconto pari al 40% dell'importo contrattuale a seguito dell'avvio della posa in opera dei serramenti, certificata dal d.l.;
 - il saldo a seguito dell'ultimazione dei lavori, certificata dal d.l.
 - c) la posa in opera dei serramenti potrà essere eseguita, indicativamente, a partire dal 10 ottobre 2024 (a seguito dell'ultimazione dei lavori edili e di impermeabilizzazione previsti nel progetto) e dovrà obbligatoriamente essere ultimata entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine

- finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
- d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1511/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
7. di incaricare Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl dell'esecuzione dei lavori da fabbro previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
- a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 3,50% (offerta prot. 1608/2024);
- b) il pagamento del corrispettivo avverrà in un'unica soluzione, a seguito dell'ultimazione dei lavori certificata dal d.l.:
- c) i lavori potranno essere eseguiti, indicativamente, a partire dal 10 ottobre 2024 (a seguito dell'ultimazione dei lavori edili e di impermeabilizzazione previsti nel progetto) e dovranno obbligatoriamente essere ultimati entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
- d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1514/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
8. di incaricare l'impresa individuale Sommadossi Giorgio dell'esecuzione dei lavori da giardiniere previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
- a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 6,66% (offerta prot. 1607/2024);
- b) il pagamento del corrispettivo avverrà in un'unica soluzione, a seguito dell'ultimazione dei lavori certificata dal d.l.:
- c) i lavori potranno essere eseguiti, indicativamente, a partire dal 10 ottobre 2024 (a seguito dell'ultimazione dei lavori edili e di impermeabilizzazione previsti nel progetto) e dovranno obbligatoriamente essere ultimati entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
- d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1515/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
9. di incaricare Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl dell'esecuzione dei lavori da elettricista previsti nell'opera in questione, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:
- a) i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa, ossia 1,00% (offerta prot. 1606/2024);
- b) il pagamento del corrispettivo avverrà in un'unica soluzione, a seguito dell'ultimazione dei lavori certificata dal d.l.:
- c) i lavori potranno essere eseguiti, indicativamente, a partire dal 10 ottobre 2024 (a seguito dell'ultimazione dei lavori edili e di impermeabilizzazione previsti nel progetto) e dovranno obbligatoriamente essere ultimati entro il 9 novembre 2024; per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
- d) l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (prot. 1512/2024, inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa;
10. di autorizzare l'arch. Bertolini ad effettuare le eventuali compensazioni tra le voci di spesa previste nel quadro economico per i lavori e gli imprevisti, senza la necessità di ulteriori deliberazioni;
11. di impegnare 426.868,20 al capitolo 4426 del bilancio di previsione 2024, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
12. di liquidare 1.032,74 € a favore del fondo per le attività tecniche svolte dal geom. Valenti per il coordinamento della sicurezza in fase progettuale, evidenziando che, al termine dell'esercizio, si dovrà impegnare sul capitolo 1013 della spesa l'importo previsto al capitolo 1340 dell'entrata a titolo di indennità per le attività tecniche svolte internamente e che si provvederà alla sua distribuzione secondo le disposizioni del C.C.P.L. vigente;

13. 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, a seguito di visto di regolarità della rispettiva prestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
14. 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 alle imprese l'immediata attivazione nella programmazione del rispettivo incarico;
15. 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

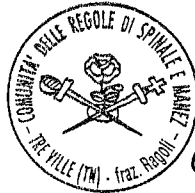


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 18.07.2024**, 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 23.07.2024 al 02.08.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani