

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 02/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione della contabilità finale del “Terzo intervento di riqualificazione del Ristorante Montagnoli”.

Il giorno **09/01/2025** 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 della contabilità finale del “Terzo intervento di riqualificazione del Ristorante Montagnoli”.

Con la deliberazione n. 192/2020 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto del “Terzo intervento di riqualificazione del Ristorante Montagnoli”, elaborato dal dott.arch. Fabrizio Bosetti (in relazione a tutta l’opera fatta eccezione per i lavori da elettricista, prot. 735/2020), dal p.i. Simone Maestri (in relazione ai lavori da elettricista, prot. 2194/2020) e dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell’Ufficio Tecnico (in relazione al piano di sicurezza e coordinamento, prot. 1825/2020). La spesa complessiva dell’opera è stata prevista in 296.956,59 €, di cui 201.562,87 € per lavori e 95.393,72 € per somme a disposizione.

Con il medesimo provvedimento il Comitato Amministrativo ha appaltato ad imprese specializzate, a seguito di vari sondaggi commerciali, pressoché tutti i lavori e le forniture previsti nel progetto.

L’incarico di direzione, misura e contabilità di tutti i lavori compresi nell’opera, fatta eccezione per quelli da elettricista, è stato affidato al dott.arch. Bosetti (delib. n. 28/2020). Invece, il medesimo incarico tecnico relativo ai lavori da elettricista è stato affidato al p.i. Maestri (delib. n. 29/2020).

Infine, il coordinamento della sicurezza, sia nella fase progettuale che in quella esecutiva, è stato affidato al geom. Valenti. (delib. n. 28/2020).

I lavori sono stati realizzati tra settembre e dicembre 2020 ma solo recentemente è stato chiuso il relativo iter autorizzativo.

Tra dicembre 2020 e marzo 2021 sono stati liquidati e pagati tutti i corrispettivi delle imprese incaricate dei lavori e delle forniture compresi nell’opera, sulla base delle contabilità finali presentate dai due d.l., dott.arch. Bosetti e p.i. Maestri, di seguito elencate, nonché i corrispettivi a tali due professionisti:

- lavori da pittore (prot. 530/2021);
- lavori da pavimentista (prot. 86/2021);
- lavori da termoidraulico (prot. 85/2021);
- lavori da falegname per arredo (prot. 3382/2020) con l’aggiunta di una lavorazione integrativa richiesta successivamente dalla D.L.;
- lavori edili (prot. 3470/2020);
- lavori da carpentiere (prot. 3338/2020);
- lavori da falegname serramentista (prot. 3396/2020);
- lavori da elettricista (prot. 3330/2020).

Inoltre, con la deliberazione n. 273/2022 il Comitato Amministrativo ha liquidato l’indennità per il coordinamento della sicurezza effettuato dal geom. Valenti, pari a 2.556,66 €.

Sulla base di tali contabilità nonché delle spese per forniture e servizi affidati dalla Comunità delle Regole esternamente dagli otto appalti principali, il quadro economico finale dell’opera risulta essere il seguente:

lavori da elettricista	€ 34.285,08	€ 39.661,95	€ 5.376,87
o.p.s. lavori da elettricista	€ 192,81	€ 54,05	-€ 138,76
fornitura con posa in opera moquette	€ 24.572,92	€ 24.203,52	-€ 369,40
o.p.s. fornitura con posa in opera moquette	€ 54,05	€ 54,05	€ -
lavori da carpentiere in legno	€ 26.001,51	€ 22.460,06	-€ 3.541,45
o.p.s. lavori da carpentiere in legno	€ 1.653,22	€ 1.188,85	-€ 464,37
lavori da cartongessista - pittore	€ 17.696,73	€ 17.142,63	-€ 554,10
o.p.s. lavori da cartongessista - pittore	€ 100,25	€ 67,91	-€ 32,34
lavori da termoidraulico	€ 13.543,02	€ 13.655,22	€ 112,20
o.p.s. lavori da termoidraulico	€ 54,05	€ 54,05	€ -
lavori edili	€ 9.005,74	€ 10.040,53	€ 1.034,79
o.p.s. lavori edili	€ 2.184,94	€ 2.000,46	-€ 184,48
lavori da falegname serramentista	€ 6.105,00	€ 5.735,00	-€ 370,00
o.p.s. lavori da falegname serramentista	€ 54,05	€ 54,05	€ -
<b>totale lavori</b>	<b>€ 201.562,87</b>	<b>€ 206.406,58</b>	<b>€ 4.843,71</b>
imprevisti	€ 17.000,00	€ 1.064,30	-€ 15.935,70
fornitura corpi illuminanti	€ 16.840,30	€ 17.563,42	€ 723,12
servizio tecnico progettazione e d.l. generale	€ 21.077,17	€ 21.077,17	€ -
contributo previdenziale su servizio tecnico progettazione e d.l. generale	€ 843,09	€ 843,09	€ 0,00
servizio tecnico progettazione e d.l. lavori da elettricista	€ 7.360,17	€ 7.360,17	€ -
contributo previdenziale su servizio tecnico progettazione e d.l. lavori da elettricista	€ 368,01	€ 368,01	€ 0,00
imposta di bollo su fatture servizio tecnico progettazione e d.l. lavori da elettricista	€ 6,00	€ 2,00	-€ 4,00
i.v.a. (in parte al 10% ed in parte al 22%)	€ 28.362,77	€ 27.739,23	-€ 623,54
indennità per il coordinamento della sicurezza effettuato internamente (sia progettuale che esecutiva)	€ 3.536,21	€ 3.587,46	€ 51,25
diritti di segreteria per variante in corso d'opera		€ 52,00	€ 52,00
<b>totale somme a disposizione</b>	<b>€ 95.393,72</b>	<b>€ 79.656,85</b>	<b>-€ 15.736,87</b>
<b>totale opera</b>	<b>€ 296.956,59</b>	<b>€ 286.063,43</b>	<b>-€ 10.893,16</b>

Pertanto, la spesa finale dell'opera è risultata 286.063,43 €, con un risparmio di 10.893,16 € rispetto alla spesa complessiva prevista con le deliberazioni n. 192/2020, 28/2020 e 29/2020. Tutti i corrispettivi, le indennità e gli altri importi previsti nel quadro economico sopra riportato sono già stati pagati tra il 2020 ed il 2022, come di seguito riepilogato:

Creditore	Estremi fattura	Descrizione attività	Importo (eventuale i.v.a. inclusa)
Edil Pitture Tomasi srls Unipersonale	n. 8/P.A. del 30/10/2020 (prot. 2910/2020)	acconto lavori da cartongessista	€ 9.733,20
	n. 4/2021 del 25/02/2021 (prot. 504/2021)	saldo lavori da cartongessista	€ 9.198,40
Massimo Cozzio	n. 36/001 del 15/10/2020 (prot. 2762/2020)	acconto lavori edili	€ 6.154,87
	n. 4/001 del 21/01/2021 (prot. 141/2021)	saldo lavori edili	€ 7.090,22
Termodolomiti srl	n. 383/2020 del 13/11/2020 (prot. 3070/2020)	acconto lavori da termoidraulico	€ 7.448,66
	n. 9/2021 del 14/01/2021 (prot. 100/2021)	saldo lavori da termoidraulico	€ 7.631,54
Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl	n.49/002 del 15/12/2020 (prot. 3377/2020)	saldo lavori da elettricista	€ 43.687,60
Karatex Teppichboden GmbH	n. 649 del 12/11/2020 (prot. 3047/2020)	acconto lavori da pavimentista	€ 13.544,83
	n. 735 del 18/12/2020 (prot. 3437/2020)	saldo lavori da pavimentista	€ 13.544,44
	n. 11 del 14/01/2021 (prot. 92/2021)	nota di accredito lavori da pavimentista	-€ 405,94
F.lli Mario e Luciano Ghezzi snc	n. 107 del 26/11/2020 (prot. 3186/2020)	acconto lavori per l'arredamento	€ 36.300,00
	n. 117 del 23/12/2020 (prot. 3532/2020)	saldo lavori per l'arredamento	€ 38.119,68
	n. 08 del 21/01/2021 (prot. 150/2021)	lavori integrativi per l'arredamento	€ 2.903,60
Carpenteria in legno F.lli Ferrari di Ferrari	n. 000299 del 22/10/2020 (prot. 2875/2020)	acconto lavori da carpentiere	€ 15.210,10
	n. 000375 del 11/12/2020 (prot. 3438/2020)	saldo lavori da carpentiere	€ 10.803,71
Roberto Paletti	n. 8/001 del 23/02/2021 (prot. 493/2021)	lavori da serramentista	€ 6.367,96
Lichtstudio A.Eisenkeil GmbH/srl	n. L20-20SI005218 del 31/10/2020 (prot. 2952/2020)	acconto fornitura corpi illuminanti	€ 15.160,09
	n. L20-20SI006757 del 31/12/2020 (prot. 77/2021)	saldo fornitura corpi illuminanti	€ 3.364,24
	n. L20-21SI000124 del 21/01/2021 (prot. 151/2021)	integrazione fornitura corpi illuminanti	€ 795,43
p.i. Simone Maestri	n. 5/21 del 05/01/2021 (prot. 13/2021)	progettazione, direzione lavori e contabilità impianto elettrico	€ 7.730,18
dott.arch. Fabrizio Bosetti	n. 1/P.A. del 30/06/2020 (prot. 1646/2020)	progettazione definitiva	€ 10.026,94
	n. 3/P.A. del 27/08/2020 (prot. 2225/2020)	progettazione esecutiva	€ 6.820,73
	n. 4/P.A. del 11/12/2020 (prot. 3436/2020)	direzione lavori e contabilità	€ 9.895,04
geom. Marco Valenti	-	indennità per coordinamento della sicurezza in fase progettuale	€ 1.030,80
	-	indennità per coordinamento della sicurezza in fase esecutiva	€ 2.556,66
Duemila srl	n. 3/GE del 04/03/2021 (prot. 571/2021)	rimborso corrente elettrica	€ 1.298,45
Comune di Tre Ville	-	diritti segreteria variante in corso d'opera	€ 52,00
<b>totale</b>			<b>€ 286.063,43</b>

Solo nei giorni scorsi il dott.arch. Bosetti ha presentato al Comune di Tre Ville la segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) relativa alla fine dei lavori (prot. c\_m361-18/12/2024-0011040/A).

Poiché l'opera è stata realizzata in modo conforme al progetto approvato con la deliberazione n. 192/2020 (sia per quanto riguarda i lavori che per le forniture ed i servizi), risulta possibile approvare la contabilità finale dell'opera.

### **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";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- 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;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

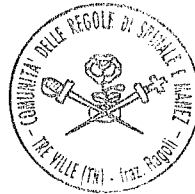
### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la contabilità finale del "Terzo intervento di riqualificazione del Ristorante Montagnoli" redatte dal d.l. dott.arch. Bosetti e dal p.i. Maestri, come risultante nei documenti citati in premessa e nel quadro economico sopra riportato evidenziante l'importo complessivo di 286.063,43 €, con un risparmio di 10.893,16 € rispetto alla spesa complessiva prevista con le deliberazioni n. 192/2020, 28/2020 e 29/2020, evidenziando che tutti i corrispettivi, le indennità e gli altri importi previsti nel quadro economico sopra riportato sono già stati pagati tra il 2020 ed il 2022;
2. di evidenziare che l'economia di spesa di 10.893,16 €, di cui sopra, sarà eliminata dall'Assemblea Generale prima dell'approvazione del conto consuntivo 2024;
3. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

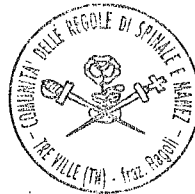


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 25/01/2025**, in quanto **non 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 14/01/2025 al 24/01/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani