



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 175/2018  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione del collaudo tecnico amministrativo e della contabilità finale dei “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell’Albergo Bar Ristorante Dosson” ed atti conseguenti.

Il giorno **12/09/2018** alle ore **20.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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 collaudo tecnico amministrativo e della contabilità finale dei “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell’Albergo Bar Ristorante Dosson” ed atti conseguenti.

Ai sensi dell’art. 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il consigliere Daniela Pretti.

Con deliberazione n. 5/2016 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare un confronto concorrenziale per l’affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva dei “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell’Albergo Bar Ristorante Dosson”, azienda di proprietà della Comunità delle Regole situata sul Monte Spinale. Il contenuto specifico di tale incarico riguardava la progettazione architettonica e strutturale dei lavori nonché il coordinamento del pool di progettazione che sarebbe stato costituito dall’Amministrazione.

Tale incarico è stato affidato allo studio tecnico associato Artistudio dei dott.arch. Giovanni Berti e Monica Fondriest, con sede a Fondo (TN), verso il corrispettivo complessivo di 153.224,70 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.), rideterminato sulla base delle previsioni della convenzione di incarico in merito al costo complessivo dei lavori evidenziato nel progetto esecutivo (convenzione dell’8 aprile 2016).

Successivamente, in esecuzione delle deliberazioni n. 101/2016, 141/2016, 196/2016 e 223/2016, sono stati affidati gli incarichi tecnici di seguito elencati concernenti la progettazione dell’opera o l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la sua realizzazione:

- al dott.ing. Marco Pedretti, con studio a Tione di Trento (TN), la progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti termoidraulici, verso il corrispettivo complessivo di 15.285,98 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 1646/2016);
- al p.i. Simone Maestri, con studio a Carisolo (TN), la progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti elettrici nonché lo studio illuminotecnico concernente la tipologia ed il numero degli apparecchi illuminanti da installare nella nuova struttura, verso il corrispettivo complessivo di 12.005,69 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 1668/2016 ed incarico prot. 3461/2016);
- al dott.geol. Dario Zulberti, con studio a Trento, l’elaborazione della relazione geotecnica e geologica, verso il corrispettivo complessivo di 3.072,73 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 1645/2016);
- all’impresa 4Wave srl, con sede a Vigolo Vattaro (TN), la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo con misurazione della velocità di propagazione delle cosiddette “onde di taglio” (misurazione M.A.S.W. – Multichannel Analysis of Surface Waves), verso il corrispettivo complessivo di 800,00 € (oltre a i.v.a., incarico prot. 1561/2016);
- al dott.for. Albert Ballardini, con studio a Madonna di Campiglio (TN), l’elaborazione della valutazione d’incidenza di cui al D.P.P. 50-157/leg/2008, verso il corrispettivo complessivo di 1.800,00 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., incarico prot. 2026/2016);
- al geom. Marco Valenti, Responsabile dell’Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, il coordinamento della sicurezza nella fase progettuale, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, comportando un’indennità di 8.041,13 € ai sensi delle previsioni del C.C.P.L. e degli specifici accordi sindacali vigenti (liquidata con la deliberazione n. 247/2016).

Inoltre, con la deliberazione n. 145/2016 è stata prevista la spesa necessaria per richiedere:

- il parere edilizio tecnico – discrezionale ai fini igienico sanitari di competenza dell’Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, pari a 150,00 €;
- la valutazione ai fini antincendi di competenza del Servizio Antincendi e Protezione Civile della P.A.T., pari a 200,00 €.

Infine, in esecuzione della deliberazione n. 228/2016 è stato stipulato un accordo amministrativo con il Comune di Tione di Trento al fine dell’espressione, da parte del Responsabile dell’Ufficio Tecnico di detta amministrazione, dott. ing. Luciano Weiss, del parere tecnico – amministrativo ed economico di cui all’art. 54 della L.P. 26/1993 relativo al progetto esecutivo dei lavori, verso il rimborso di 1.500,00 € complessivi (accordo prot. 3295/2016).

A seguito dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni, comunque denominate, necessarie per la realizzazione dell'opera, con deliberazione n. 247/2016 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell'Albergo Bar Ristorante Dosson sul Monte Spinale (p.ed. 80 C.C. Ragoli II), evidenziante una spesa complessiva di 5.612.000,00 €, di cui 3.543.175,90 € per lavori e 2.068.824,10 € per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Con la medesima deliberazione n. 247/2016 la spesa complessiva dell'opera è stata finanziata come di seguito indicato:

Entrate proprie di competenza dell'esercizio 2016 (avanzo economico)	€ 220.839,49
Avanzo di amministrazione 2015	€ 3.161.160,51
Mutuo	€ 2.230.000,00
<b>Totale opera</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>

Peraltro, a seguito dell'approvazione del conto consuntivo dell'esercizio 2016, con la deliberazione n. 8/2017 l'Assemblea Generale ha modificato le modalità di finanziamento dell'opera riducendo l'importo del mutuo inizialmente previsto e finanziando la differenza con parte dell'avanzo di amministrazione 2016 accertato. Conseguentemente, il finanziamento dell'opera è risultato il seguente:

Entrate proprie di competenza dell'esercizio 2016 (avanzo economico)	€ 220.839,49
Avanzo di amministrazione 2015	€ 3.161.160,51
Mutuo	€ 1.830.000,00
Avanzo di amministrazione 2016	€ 400.000,00
<b>Totale opera</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>

Il mutuo previsto nel finanziamento dell'opera è stato acceso con Cassa Rurale Adamello Brenta bcc, a seguito di un sondaggio commerciale tra più istituti di credito, ed accertato sul bilancio di previsione 2016. Il relativo contratto è stato sottoscritto in data 31 agosto 2017 (prot. 2734/2017).

Gli impegni di spesa assunti con tutti i provvedimenti sopra elencati sono complessivamente pari a 5.612.000,00 € (tenuto conto dello storno di impegno di 1.500,00 € di cui alla deliberazione n. 228/2016) e sono riepilogati di seguito:

Delib. Comitato Amministrativo	Contenuto del provvedimento	Impegno di spesa
5/2016	Incarico progettazione architettonica e strutturale e coordinamento del pool mediante confronto concorrenziale	€ 220.658,45
101/2016	Incarichi tecnici progettazione impianti, relazione geologica e caratterizzazione suolo	€ 34.219,05
141/2016	Incarico valutazione di incidenza ambientale	€ 2.239,92
145/2016	Richiesta autorizzazioni igienico - sanitaria e antincendi	€ 350,00
196/2016	Incarico studio illuminotecnico	€ 4.915,38
228/2016	Storno di impegno	-€ 1.500,00
	Accordo per parere tecnico amministrativo ed economico	€ 1.500,00
247/2016	Approvazione del progetto esecutivo	€ 5.349.617,20
<b>Totale</b>		<b>€ 5.612.000,00</b>

In considerazione dell'importo dei lavori previsti nel progetto esecutivo l'affidamento dei lavori è stato effettuato mediante una procedura aperta, di cui all'art. 30 bis della L.P. 26/1993, con il

criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 17 della L.P. 2/2016, sulla base della valutazione dei seguenti elementi:

- a) prezzo, espresso in ribasso sull'importo complessivo mediante il sistema dell'offerta a prezzi unitari: punteggio massimo 30/100;
- b) elementi tecnici di seguito elencati, espressi nell'offerta tecnica: punteggio massimo 70/100;
  - miglioramento della certificazione ARCA (per gli edifici in legno): punteggio massimo assegnabile 30/100;
  - esercizio e manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS28 (impianti termici e di condizionamento): punteggio massimo assegnabile 14/100;
  - manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS30 (impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi): punteggio massimo assegnabile 10/100;
  - riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori rispetto al termine di centottantaquattro giorni naturali consecutivi previsto nel progetto esecutivo: punteggio massimo assegnabile 8/100.
  - utilizzo di personale residente in aree limitrofe al luogo dei lavori: punteggio massimo assegnabile 7/100;
  - fornitura e posa di placche «serie lusso» per tutti i punti di utilizzo degli impianti elettrici dei piani rialzato e primo del nuovo edificio al posto di quelle «serie civile» attualmente previste nel progetto esecutivo: punteggio massimo assegnabile 1/100.

Il bando di gara per l'appalto dei lavori è stato pubblicato il 30 dicembre 2016 (prot. 3464/2016) e nel febbraio 2017 detta gara è stata aggiudicata a Pretti & Scalfi spa di Tione di Trento. Specificamente, l'importo di contratto, derivante dall'offerta presentata dall'impresa, è pari a 2.754.918,00 € oltre all'i.v.a. (ribasso pari al 22,64%, contratto prot. 938/2017).

A seguito dell'appalto dei lavori, con le deliberazioni n. 78/2017 il Comitato Amministrativo ha modificato il quadro economico dell'opera, senza variazione della spesa complessiva, riducendo i lavori a 2.754.918,00 € ed aumentando le somme a disposizione dell'Amministrazione a 2.857.082,00 €. Successivamente, con la deliberazione n. 205/2017 il Comitato Amministrativo ha nuovamente modificato il quadro economico per quanto concerne la suddivisione delle somme a disposizione dell'Amministrazione, restando invariati gli importi dei lavori e della spesa complessiva dell'opera.

In esecuzione delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 11/2017, 25/2017, 28/2017, 31/2017, 36/2017 e 54/2017, sono stati affidati gli incarichi tecnici di seguito elencati necessari per l'esecuzione dei lavori:

- ad Habitech – Distretto Tecnologico Trentino scarl, con sede a Rovereto, la certificazione secondo il sistema ARCA del nuovo edificio, verso il corrispettivo complessivo di 13.000,00 € (oltre all'i.v.a., contratto prot. 235/2017);
- al medesimo studio tecnico associato Artistudio dei dott.arch. Berti e Fondriest, di cui sopra, la direzione, misura e contabilità delle opere strutturali, il coordinamento del pool di d.l. e la progettazione di parte degli arredi dei locali, verso il corrispettivo complessivo di 34.800,00 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 656/2017);
- al medesimo dott.ing. Pedretti, di cui sopra, la direzione, misura e contabilità dei lavori relativi agli impianti termoidraulici, verso il corrispettivo complessivo di 22.631,13 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 665/2017);
- al medesimo p.i. Maestri, di cui sopra, la direzione, misura e contabilità dei lavori relativi agli impianti elettrici, verso il corrispettivo complessivo di 23.500,38 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 655/2017);
- al dott.ing. Carlo Caré, con studio a Sella Giudicarie (TN), il collaudo delle opere strutturali, verso il corrispettivo di 7.162,05 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., incarico prot. 638/2017);

- al dott.ing. Mauro Masé, con studio a Tione di Trento (TN), l'attestato di prestazione energetica del nuovo edificio, verso il corrispettivo di 3.969,94 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., incarico prot. 688/2017);
- al geom. Silvio Paoli, con studio a Tre Ville (TN), la direzione, misura e contabilità dei lavori edili generali nonché la redazione del tipo di frazionamento e dell'accatastamento del nuovo edificio, verso il corrispettivo complessivo di 44.350,00 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 832/2017);
- al medesimo dott.for. Ballardini, di cui sopra, il coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, verso il corrispettivo complessivo di 42.000,00 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., convenzione prot. 1129/2017).

Inoltre, in esecuzione della deliberazione n. 239/2017 è stato stipulato un secondo accordo amministrativo con il Comune di Tione di Trento al fine dell'espressione, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di detta amministrazione, dott. ing. Luciano Weiss, del parere tecnico – amministrativo ed economico di cui all'art. 54 della L.P. 26/1993 relativo alle varianti progettuali, verso il rimborso di 1.500,00 € complessivi (accordo prot. 3544/2017).

Infine, con deliberazione n. 263/2017 il Comitato amministrativo ha incaricato il dott.ing. Michele Groff, di Arca Engineering srl di Trento, per il collaudo tecnico amministrativo dei lavori, verso il corrispettivo di 16.600,00 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a., incarico prot. 3969/2017).

Tutte le spese derivanti dagli incarichi tecnici sopra elencati sono state imputate all'impegno di spesa assunto con la deliberazione n. 247/2016 nonché alle economie derivanti dagli impegni effettuati nel 2016 con i provvedimenti sopra citati.

Gli incarichi tecnici affidati sia nella fase progettuale che in quella esecutiva hanno comportato una spesa complessiva di 403.043,72 € (oltre ad eventuali contributi previdenziali ed i.v.a.).

I lavori in questione sono iniziati il 2 maggio 2017, prevedendo come data finale il 12 ottobre 2017 (ossia centosessantaquattro giorni naturali consecutivi dalla consegna, come da offerta presentata in gara dall'impresa).

Nel corso dell'esecuzione del contratto il Comitato Amministrativo ha autorizzato Pretti & Scalfi spa al subappalto di determinati lavori a varie imprese, nei limiti delle previsioni contrattuali e di legge (deliberazioni n. 70/2017, 73/2017, 79/2017, 83/2017, 121/2017, 122/2017, 134/2017, 143/2017, 149/2017, 156/2017 e 203/2017) ed ha autorizzato il pagamento diretto di alcuni subfornitori da parte della Comunità delle Regole su specifica richiesta di questi, e della stessa appaltatrice (deliberazioni n. 144/2017, 145/2017 e 198/2017).

Con la deliberazione n. 194/2017 il Comitato Amministrativo ha riconosciuto a favore di Pretti & Scalfi spa, ai sensi dell'art. 5 del contratto di appalto, un premio di accelerazione di 38.252,00 € (oltre all'i.v.a.) per la consegna anticipata di alcuni locali della nuova struttura rispetto al termine di esecuzione previsto nel contratto. Anche detta spesa è stata imputata all'impegno di spesa già assunti con la deliberazione n. 247/2016.

Inoltre, con il medesimo provvedimento la data finale di alcune delle lavorazioni comprese nell'appalto è stata posticipata all'8 novembre 2017.

Infine, con la deliberazione n. 258/2017 il Comitato Amministrativo ha approvato la prima variante progettuale dell'opera, evidenziante maggiori lavori per 269.108,98 € (i.v.a. esclusa) rispetto al contratto di appalto. A seguito di detta variante il quadro economico dell'opera evidenziava 3.024.026,98 € per lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza) e 2.587.973,02 € per somme a disposizione dell'Amministrazione, con una spesa complessiva di 5.612.000,00 €, invariata rispetto al progetto esecutivo approvato con la deliberazione n. 247/2016. Il relativo atto di sottomissione è stato sottoscritto il 6 novembre 2017 (prot. 3308/2017).

I lavori sono stati terminati l'8 novembre 2017 (certificato di ultimazione lavori prot. 3773/2017), quindi entro il termine contrattuale come prorogato con la deliberazione n. 194/2017 sopra citata.

Nei giorni scorsi il dott.ing. Groff ha trasmesso il collaudo tecnico amministrativo dei lavori di cui all'art. 24 della L.P. 26/1993 (prot. 2753/2018) nel quale sono evidenziati i principali aspetti di seguito elencati:

- a) i lavori sono stati eseguiti conformità alle norme contrattuali, alle previsioni di progetto, alla perizia di variante, salvo leggere modifiche rientranti nei poteri discrezionali della d.l. ed i lavori stesi si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione;
- b) per quanto non ispezionabile, la d.l. e l'impresa appaltatrice hanno assicurato la perfetta corrispondenza tra le condizioni stabilite e i lavori eseguiti e contabilizzati ed in particolare, l'impresa ha dichiarato non esservi difformità o vizi ai sensi dell'art. 1667 Cod. Civ.;
- c) per quanto è possibile riscontrare le notazioni contabili corrispondono allo stato di fatto delle opere;
- d) l'importo dei lavori eseguiti è contenuto entro il limite delle spese autorizzate;
- e) i lavori sono terminati entro il termine assegnato, inclusa la proroga di cui sopra concessa per alcune lavorazioni determinate e, pertanto, non sono applicabili penali per ritardi nell'esecuzione;
- f) l'impresa ha firmato il registro di contabilità senza riserve;
- g) l'impresa appaltatrice è attualmente in regola con gli obblighi previdenziali a suo carico (I.N.P.S., I.N.A.I.L. e Cassa Edile);
- h) durante i lavori non risulta essersi verificato alcun infortunio di rilievo;
- i) il collaudo statico delle opere strutturali è stato redatto dal dott.ing. Caré in data 17 novembre 2017;
- j) l'opera è stata diretta con la necessaria e dovuta diligenza da parte dei componenti della d.l.;
- k) in data 7 dicembre 2017 la d.l. ha richiesto all'impresa appaltatrice alcune opere di finitura, attualmente in corso di esecuzione, ed altre attività tecniche, ora correttamente adempiute;
- l) in seguito ai riscontri contabili effettuati ed alle risultanze della visita di collaudo (effettuata il 25 gennaio 2018), lo stato finale dei lavori, redatto dalla d.l., risulta corretto ed evidenzia i dati contabili di seguito riportati:

	<b>importi al netto dell'i.v.a.</b>
<b>totale lavori a corpo</b>	<b>€ 3.024.026,98</b>
anticipazione	€ 137.745,90
certificato di pagamento n. 1 (del 30/06/2017)	€ 436.756,88
certificato di pagamento n. 2 (del 31/07/2017)	€ 490.550,49
certificato di pagamento n. 3 (del 31/08/2017)	€ 718.796,78
certificato di pagamento n. 4 (del 30/09/2017)	€ 430.537,05
certificato di pagamento n. 5 (del 30/11/2017)	€ 718.919,08
<b>saldo da pagare</b>	<b>€ 90.720,80</b>

Sulla base degli argomenti sopra elencati il dott.ing. Groff ha collaudato i lavori in parola proponendo la liquidazione del saldo sopra indicato all'impresa appaltatrice.

Conseguentemente, risulta possibile pagare ai tecnici componenti del pool di d.l. (Artistudio, dott.in. Pedretti, p.i. Maestri e geom. Paoli) e al c.s.e. (dott.for. Ballardini) i saldi dei rispettivi corrispettivi pattuiti nelle convenzioni di incarico sopra citate. Parimenti, risulta pagabile allo stesso collaudatore tecnico – amministrativo (dott.ing. Groff) l'intero corrispettivo pattuito nella deliberazione del Comitato Amministrativo n. 263/2017, di cui sopra.

Con il contratto di appalto Pretti & Scalfi spa si è impegnata a realizzare quanto riportato nella propria offerta tecnica presentata in gara. Specificamente, di seguito sono evidenziati gli elementi dell'offerta tecnica dell'appaltatrice.

1. Elemento tecnico “miglioramento della certificazione ARCA”: l’impresa appaltatrice ha offerto il raggiungimento del livello “platinum”.

Detta certificazione è incorso di ottenimento, con il livello di certificazione offerto, sulla base della documentazione presentata, dei sopralluoghi effettuati nel corso dei lavori dai certificatori nominati da Habitec – Distretto Tecnologico Trentino e dei risultati dei test svolti in cantiere il giorno 21 novembre 2017, alla presenza di rappresentanti dell’Amministrazione, della d.l. e dei tecnici e rappresentanti dell’impresa appaltatrice.

2. Elemento tecnico “esercizio e manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS28 (impianti termici e di condizionamento)”: l’impresa appaltatrice ha offerto il periodo di dieci anni.

A seguito dell’approvazione del collaudo tecnico amministrativo di cui al presente provvedimento Termodolomiti srl, impresa con sede a Pinzolo (TN) che ha realizzato detti impianti nell’ambito di un subappalto autorizzato dall’Amministrazione e che si è impegnata, per conto di Pretti & Scalfi spa, ad esercitarli e mantenerli per il periodo offerto in gara dovrà presentare la specifica documentazione prevista in merito nel bando di gara dei lavori (fideiussione a garanzia dello svolgimento della prestazione e polizza assicurativa per la responsabilità civile).

3. Elemento tecnico “manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS30 (impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi)”: l’impresa appaltatrice ha offerto il periodo di dieci anni.

A seguito dell’approvazione del collaudo tecnico amministrativo di cui al presente provvedimento Econerg srl, impresa con sede a Storo (TN) che ha realizzato detti impianti nell’ambito di un subappalto autorizzato dall’Amministrazione e che si è impegnata, per conto di Pretti & Scalfi spa, ad esercitarli e mantenerli per il periodo offerto in gara dovrà presentare la specifica documentazione prevista in merito nel bando di gara dei lavori (fideiussione a garanzia dello svolgimento della prestazione e polizza assicurativa per la responsabilità civile).

4. Elemento tecnico “riduzione dei tempi di esecuzione”: l’impresa appaltatrice ha offerto la riduzione di venti giorni del termine previsto nel progetto esecutivo.

Come già detto sopra ed evidenziato nel collaudo tecnico amministrativo del dott.ing. Groff, l’impresa appaltatrice ha concluso i lavori entro il termine contrattualmente previsto.

5. Elemento tecnico “utilizzo di personale residente in aree limitrofe al luogo dei lavori”: l’impresa appaltatrice ha dichiarato che il 100% del personale impiegato in cantiere nella conduzione della commessa sarebbe stato anagraficamente residente entro 50,00 km dal bivio tra la s.s. 239 e la strada forestale di accesso al cantiere descritta nel bando di gara (richiamando tutte le specifiche definizioni e condizioni riportate in merito nel bando di gara).

Per quanto noto tale elemento tecnico dell’offerta non è stato completamente realizzato dall’impresa appaltatrice, in quanto sicuramente tale condizione di residenza non sussisteva per alcuni lavoratori impiegati da un paio di imprese subappaltatrici. A tal riguardo, peraltro, si reputa equo considerare il fatto che le imprese subappaltatrici per le quali ricorre tale situazione sono state incaricate direttamente dalla Comunità delle Regole di effettuare lavori in diretta amministrazione nei medesimi tempi in cui le stesse stavano realizzando i lavori in subappalto per Pretti & Scalfi spa, con impiego delle medesime maestranze. Pertanto, si ritiene opportuno incaricare il Segretario della Comunità delle Regole, individuato quale responsabile unico del procedimento (r.u.p.) dell’opera, di determinare la penale da applicare all’impresa sulla base delle previsioni del bando di gara e delle considerazioni sopra riportate.

6. Elemento tecnico “fornitura e posa di placche «serie lusso»”: l’impresa appaltatrice ha offerto la fornitura e posa di tali accessori dell’impianto elettrico.

L’elemento tecnico è stato effettivamente realizzato.

Contestualmente all’esecuzione dei lavori, l’Amministrazione ha effettuato numerosi affidamenti per la realizzazione degli arredi e delle attrezzature della nuova struttura, in quanto quelli precedentemente in dotazione all’azienda erano in gran parte inutilizzabili poiché obsoleti o non più

idonei. In alcuni casi il Comitato Amministrativo ha stabilito di effettuare dei sondaggi commerciali tra più imprese specializzate, con il criterio del prezzo più basso.

Inoltre, per il completamento dell'opera è stato necessario affidare numerosi piccoli incarichi di lavori e servizi in diretta amministrazione, in particolare relativi all'allacciamento alle reti tecnologiche posate nell'ambito dei lavori delle varie apparecchiature ed attrezzature acquistate con le forniture di cui sopra.

Tutte le spese derivanti da tali incarichi di lavori, forniture e servizi in diretta amministrazione sono state imputate all'impegno assunto con la deliberazione n. 247/2016.

Infine, a seguito dell'ultimazione dei lavori, il Comitato Amministrativo ha incaricato l'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, quale atto di indirizzo, di affidare a trattativa diretta gli incarichi di lavori, servizi e forniture necessari per il completamento dell'opera (delib. 268/2017), senza variazione della spesa complessiva di 5.612.000,00 €.

Il 30 novembre 2017 l'azienda Albergo Bar Ristorante Dosson è stata restituita all'affittuaria 5 Laghi Gestioni sas, come specificamente previsto all'art. 4 del contratto di affitto di azienda del 25 maggio 2016.

Dopo tale data sono stati effettuati alcuni gli interventi di finitura degli arredi e completamento delle attrezzature. A tal fine, con deliberazione n. 11/2018 il Comitato Amministrativo ha autorizzato l'Ufficio Tecnico ad utilizzare tutte le economie di spesa derivanti dall'affidamento degli incarichi di lavori, forniture e servizi effettuando le compensazioni ritenute necessarie tra le voci di spesa del quadro economico dell'opera (come modificato dal Comitato Amministrativo con deliberazione n. 258/2017), senza variazione della spesa complessiva di 5.612.000,00 €.

A seguito della realizzazione di tutte le finiture necessarie, gli incarichi di lavori, forniture e servizi affidati in diretta amministrazione (complessivamente circa novanta) hanno comportato una spesa complessiva di 1.292.858,41 € (oltre all'i.v.a.).

A tali spese si aggiungono vari oneri connessi alla realizzazione dell'opera, quali l'imposta sostitutiva sul mutuo di cui sopra, i contributi all'Autorità Nazionale Anticorruzione (A.N.A.C.) per l'espletamento delle varie gare d'appalto, i gettoni di presenza ed i rimborsi spese liquidati ai commissari esterni nominati per alcune di tali gare, ed altri oneri versati ad amministrazioni pubbliche per richiedere pareri, autorizzazioni e nulla osta necessari ai sensi di legge. Complessivamente tali oneri hanno comportato una spesa di 7.037,27 €.

Il quadro economico finale dell'opera, elaborato dal Segretario della Comunità delle Regole (r.u.p.) in collaborazione con gli Uffici Tecnico e Ragioneria, evidenzia una spesa complessiva di 5.608.507,21 €, di cui 3.024.026,98 € per lavori e 2.584.480,23 € per somme a disposizione dell'Amministrazione, con un risparmio complessivo di 3.492,79 €, come di seguito dettagliato:

	Quadro economico di progetto (delib. C.A. 247/2016)	Prima variazione quadro economico (delib. C.A. 78/2017)	Seconda variazione quadro economico (delib. C.A. 205/2017)	Prima variante progettuale (delib. C.A. 258/2017)	Contabilità finale	Differenza tra prima variante progettuale e contabilità finale
Lavori	€ 3.543.175,90	€ 2.754.918,00	€ 2.754.918,00	€ 3.024.026,98	€ 3.024.026,98	€ -
<b>Totale lavori</b>	<b>€ 3.543.175,90</b>	<b>€ 2.754.918,00</b>	<b>€ 2.754.918,00</b>	<b>€ 3.024.026,98</b>	<b>€ 3.024.026,98</b>	<b>€ -</b>
Premio di accelerazione	€ -	€ -	€ -	€ 38.252,00	€ 38.252,00	€ -
Imprevisti	€ 100.000,00	€ 380.000,00	€ 380.000,00	€ 32.639,03	€ -	-€ 32.639,03
Lavori, forniture e servizi in diretta amministrazione	€ 630.285,58	€ 1.150.000,00	€ 1.220.000,00	€ 1.260.000,00	€ 1.292.858,41	€ 32.858,41
Spese tecniche	€ 466.935,89	€ 412.609,96	€ 406.143,73	€ 406.143,73	€ 403.043,72	-€ 3.100,01
Contributi previdenziali su spese tecniche	€ 18.386,86	€ 14.433,18	€ 13.704,53	€ 13.704,53	€ 13.571,14	-€ 133,39
I.v.a.	€ 795.077,91	€ 839.099,47	€ 827.821,15	€ 827.821,14	€ 829.717,69	€ 1.896,55
Spese varie (imposta sostitutiva mutuo, contributi ANAC, etc.)	€ 2.000,00	€ 60.800,00	€ 9.412,59	€ 9.412,59	€ 7.037,27	-€ 2.375,32
Contributo di concessione	€ 56.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Arrotondamenti	€ 137,86	€ 139,39	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totale somme a disposizione dell'Amministrazione</b>	<b>€ 2.068.824,10</b>	<b>€ 2.857.082,00</b>	<b>€ 2.857.082,00</b>	<b>€ 2.587.973,02</b>	<b>€ 2.584.480,23</b>	<b>-€ 3.492,79</b>
<b>Totale opera</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>	<b>€ 5.612.000,00</b>	<b>€ 5.608.507,21</b>	<b>-€ 3.492,79</b>

Dei lavori, forniture e servizi effettuati in diretta amministrazione alla data attuale rimangono da pagare:

- una parte della fornitura degli apparecchi di illuminazione, in quanto la prestazione dovrà essere ultimata nelle prossime settimane in considerazione di alcune problematiche connesse al comando domotico di alcuni apparecchi (per circa 8.200,00 € oltre all'i.v.a.);
- una parte della fornitura degli arredi in legno delle camere degli ospiti, in quanto la prestazione dovrà essere ultimata nelle prossime settimane con il rifacimento di alcune finiture (per circa 4.800,00 € oltre all'i.v.a.);
- alcuni lavori di realizzazione di parapetti e rivestimenti in legno esterni alla struttura, in quanto l'impresa affidataria non ha ancora trasmesso le relative fatture (per circa 9.200,00 € oltre all'i.v.a.);
- la fornitura di alcuni accessori di serramenti interni, in quanto l'impresa affidataria non ha ancora trasmesso la relativa fattura (per circa 350,00 € oltre all'i.v.a.).

#### IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- 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. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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. 8/2018 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2018” 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 il pagamento nel più breve tempo possibile dei saldi dovuti alle imprese e ai professionisti incaricati;
- 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**

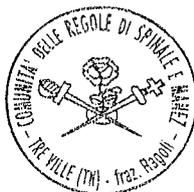
1. di approvare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, il collaudo tecnico amministrativo dei “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell’Albergo Bar Ristorante Dosson” (prot. 2753/2018), redatto dal dott.ing. Michele Groff, di Arca Engineering srl in esecuzione dell’incarico richiamato in premessa, lavori realizzati dall’impresa Pretti & Scalfi spa tra il 2 maggio e l’8 novembre 2017;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la contabilità finale dei “Lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell’Albergo Bar Ristorante Dosson” elaborata dal dott.ing. Giovanni Berti dello studio tecnico associato Artistudio, coordinatore del pool di d.l., per quanto concerne i lavori propriamente detti, e dal Segretario della Comunità delle Regole (r.u.p. dell’opera) in collaborazione con gli Uffici Tecnico e Ragioneria come da quadro economico riportato in premessa, che si approva, e dai prospetti contabili depositati agli atti, evidenziando che la spesa complessiva dell’opera è risultata pari a 5.608.507,21 €, di cui 3.024.026,98 € per lavori e 2.584.480,23 € per somme a disposizione dell’Amministrazione, con un risparmio complessivo di 3.492,79 € rispetto al progetto esecutivo approvato con la deliberazione n. 247/2016 e al totale degli impegni di spesa effettuati con i provvedimenti citati in premessa;
3. di prendere atto della realizzazione da parte di Pretti & Scalfi spa degli elementi tecnici offerti in sede di gara di appalto dei lavori illustrati in premessa ai n. 1 “miglioramento della certificazione ARCA”, 4 “riduzione dei tempi di esecuzione” e 6 “fornitura e posa di placche «serie lusso»” e di incaricare il Segretario, quale r.u.p. dell’opera:
  - di richiedere all’impresa appaltatrice ed alle subappaltatrici Termodolomiti srl ed Ecoenerg srl la documentazione prevista nel bando di gara necessaria al fine della realizzazione degli elementi tecnici n. 2 “esercizio e manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS28 (impianti termici e di condizionamento)” e 3 “manutenzione degli impianti compresi nella categoria OS30 (impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi)”;
  - di determinare la penale da applicare all’impresa appaltatrice in relazione all’elemento tecnico n. 5 “utilizzo di personale residente in aree limitrofe al luogo dei lavori” sulla base delle previsioni del bando di gara e delle considerazioni riportate al riguardo in premessa;

4. di incaricare gli Uffici Tecnico e Ragioneria di liquidare e pagare i corrispettivi ancora non pagati all'impresa appaltatrice nonché ai componenti del pool di d.l., al coordinatore della sicurezza in fase esecutiva, al collaudatore tecnico amministrativo e alle imprese incaricate in diretta amministrazione di effettuare lavori, forniture e servizi, sulla base dei rispettivi contratti e convenzioni di incarico e delle risultanze della contabilità finale sopra approvata e previa acquisizione dei rispettivi D.U.R.C., ai sensi dell'art. 30, c. 5, del D.Lgs. 50/2016;
5. di autorizzare il Segretario, quale r.u.p. dell'opera, di svincolare le garanzie ancora detenute dall'Amministrazione a seguito del perfetto adempimento da parte delle imprese e professionisti delle rispettive prestazioni contrattuali;
6. di autorizzare l'Ufficio Ragioneria ad effettuare i pagamenti dovuti sugli impegni di spesa assunti con i provvedimenti citati in premessa, secondo le disponibilità contabili, nonché a rideterminare gli impegni per la minor spesa complessiva derivante dalla realizzazione dell'opera, pari a 3.492,79 €;
7. di incaricare gli uffici della Comunità, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
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 il pagamento nel più breve tempo possibile dei saldi dovuti alle imprese e ai professionisti incaricati;
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**  
Alberto Giovanella



**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 12/09/2018**, 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 17/09/2018 al 27/09/2018**.

**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

