



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 265/2018
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del progetto definitivo dei lavori di “Ristrutturazione della Casa Forestale di Palù” ed impegno della relativa spesa.

Il giorno **27/12/2018** alle ore **21.40**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

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

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 definitivo dei lavori di “Ristrutturazione della Casa Forestale di Palù” ed impegno della relativa spesa.

Con deliberazione n. 36/2018 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare alcuni sondaggi commerciali per l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di ristrutturazione della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 79 C.C. Ragoli II), impegnando la spesa di 117.464,55 € per tariffe professionali, contributi previdenziali ed i.v.a..

A seguito di tali sondaggi commerciali il pool tecnico incaricato della progettazione dell'opera risulta così costituito:

- MAA Engineering Consulting srl, con sede a Pinzolo, incaricata della progettazione architettonica e del coordinamento del pool verso il corrispettivo di 29.145,22 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.);
- dott.ing. Fabio Binelli, con studio a Tione di Trento, incaricato della progettazione strutturale verso il corrispettivo di 13.441,60 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.);
- dott.ing. Marco Pedretti, con studio a Tione di Trento, incaricato della progettazione degli impianti termoidraulici verso il corrispettivo di 11.023,41 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.);
- p.i. Pietro Madaschi, con studio a Porte di Rendena, incaricato della progettazione degli impianti elettrici verso il corrispettivo di 5.226,10 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.);
- geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità, incaricato del coordinamento della sicurezza nella fase progettuale esecutiva ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

A seguito dei ribassi offerti nei confronti concorrenziali espletati, la spesa complessiva derivante dagli incarichi sopra detti si è ridotta a 74.715,28 € (inclusi contributi previdenziali ed i.v.a.).

Con deliberazioni n. 76/2018 e 121/2018 il Comitato Amministrativo ha incaricato il dott.geol. Daniele Fioroni, con studio a Sella Giudicarie, della redazione di una perizia geologica – geotecnica nonché della direzione ed esecuzione delle indagini geologiche, sismiche ed ambientali necessarie per la realizzazione dei lavori in parola, verso il corrispettivo complessivo di 4.706,53 € (oltre a contributo previdenziale ed i.v.a.).

Inoltre, con deliberazione n. 144/2018 il Comitato Amministrativo ha incaricato Habitech – Distretto Tecnologico Trentino scarl, con sede a Rovereto, della certificazione congiunta ARCA – CasaClima del nuovo edificio, verso il corrispettivo complessivo di 10.500,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Infine, con deliberazione n. 166/2018 il Comitato Amministrativo ha incaricato il geom. Giacomo Scalfi, con studio a Tione di Trento, della riconfinazione e tracciamento in loco delle aree esterne della Casa Forestale (p.f. 27/56 C.C. Ragoli II), al fine dell'esecuzione dei lavori in parola, verso il corrispettivo di 950,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a..

A seguito di una proroga concessa con deliberazione n. 155/2018, il progetto definitivo dei lavori è stato consegnato il 7 settembre 2018 (prot. 2703/2018); esso è composto dagli elaborati di seguito indicati:

- R01 – relazione tecnico – illustrativa;
- R02 – relazione barriere architettoniche;
- R03 – prime indicazioni per la redazione del piano di sicurezza e coordinamento (p.s.c.);
- R04 – quadro economico;
- EG01 – estratti cartografici;
- EG02 – planimetria di rilievo e documentazione fotografica;
- EG03 – piante, prospetti, sezioni, volume fuori terra di rilievo;
- EG04 – planimetria generale di progetto e pianta locali ad uso venatorio;
- EG05a – piante di progetto: superfici ed arredi;
- EG05b – piante di progetto: quote;
- EG06 – prospetti e sezioni di progetto;

- EG07a – calcolo del volume di progetto al lordo degli scomputi;
- EG07b – calcolo del volume di progetto al netto degli scomputi;
- EG08 – calcolo del volume ai fini dell'art. 57 della L.P. 1/2008;
- EG09 – calcolo della superficie utile netta di rilievo e progetto, calcolo fabbisogno parcheggi;
- EG10 – planimetria di raffronto;
- EG11 – piante, prospetti e sezioni di raffronto.

L'intervento di ristrutturazione consisterà nella completa demolizione dell'attuale edificio e nella sua ricostruzione, con un minimo spostamento di sedime.

Il nuovo edificio sarà su quattro livelli, come di seguito indicato:

- al piano interrato, completamente in calcestruzzo e con accesso da Via Fevri, saranno realizzati alcuni locali per l'Azienda Faunistico – Venatoria Spinale: una cella frigorifera, un'autorimessa interna e due posti auto esterni coperti, un servizio igienico ed un piccolo deposito;
- al piano seminterrato, completamente in calcestruzzo e con accesso da Via Regole, sarà realizzata un'autorimessa con quattro posti auto, quattro cantine, la centrale termica, un locale quadri elettrici ed un piccolo deposito nonché la scala interna per il piano terra;
- al piano terra, realizzato in legno, fatta eccezione per il vano scala in calcestruzzo, con accesso da Via Regole, saranno realizzati due appartamenti di circa 60 m² ciascuno;
- al piano primo, realizzato in legno, fatta eccezione per il vano scala in calcestruzzo, con accesso da Via Regole, saranno realizzati due appartamenti di circa 75 m² ciascuno, entrambi distribuiti su due livelli (con un soppalco).

Pertanto, la destinazione principale dell'edificio rimarrà quella residenziale, con quattro appartamenti da dare in locazione.

Le tre locazioni attualmente in essere cesseranno il 30 aprile 2019.

Si prevede di realizzare i lavori tra maggio ed ottobre 2019, in modo da poter locare gli appartamenti a partire dalla stagione turistica invernale 2019 – 2020.

Al fine di informare i turisti ed i residenti di Madonna di Campiglio di come sarà realizzato il nuovo edificio, in modo da accrescere l'appeal commerciale delle locazioni dei quattro appartamenti, con deliberazione n. 248/2018 il Comitato Amministrativo ha incaricato Creative Matrix srl di Tione di Trento della fornitura di alcuni striscioni pubblicitari di grande formato, da affiggere sulle facciate esterne della Casa Forestale già a partire dalle festività natalizie attualmente in corso, nonché di alcuni manifesti pubblicitari da affiggere nei ristoranti e nelle altre aziende di proprietà della Comunità, il tutto verso il corrispettivo complessivo di 550,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

A seguito di una specifica richiesta degli uffici, nei giorni scorsi MAA Engineering Consulting srl ha modificato gli elaborati del progetto definitivo R03 – prime indicazioni per la stesura del p.s.c. e R04 – quadro economico (prot. 4003/2018).

Il quadro economico dell'opera, modificato come sopra detto e corretto nell'importo relativo all'imposta sostitutiva relativa al mutuo da contrarre per finanziare i lavori, prevede una spesa complessiva di 1.600.000,00 €, di cui 998.925,00 € per lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza) e 601.075,00 € per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Tale spesa complessiva è suddivisa come di seguito indicato:

lavori preparatori di scavo, demolizione, raccolta, smaltimento in discarica	€ 38.000,00	
lavori di realizzazione del nuovo edificio	€ 744.675,00	
sistemazioni esterne, pavimentazioni, muretti e recinzioni (a corpo)	€ 60.000,00	
costruzione locali ad uso venatorio e parcheggi interrati, comprese le opere per sostegni provvisori	€ 108.750,00	
oneri per la sicurezza	€ 47.500,00	
	totale lavori	€ 998.925,00
imprevisti (8%)	€ 79.914,00	
lavori, forniture e servizi in diretta amministrazione	€ 177.495,97	
spese tecniche per progettazione definitiva ed esecutiva, direzione, misura e contabilità	€ 134.492,86	
contributi previdenziali su spese tecniche	€ 5.337,84	
indennità per responsabile U.T. coordinamento sicurezza (fasi progettuale ed esecutiva)	€ 11.000,00	
certificazioni ARCA e CasaClima	€ 10.500,00	
contributo ANAC	€ 405,00	
imposta sostitutiva mutuo (0,25%)	€ 1.875,00	
i.v.a. (in parte 10% e in parte 22%)	€ 180.005,86	
arrotondamento	€ 48,47	
	totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 601.075,00
	totale opera	€ 1.600.000,00

A seguito della quarta variazione alle previsioni (assestamento) del bilancio 2018, approvata dall'Assemblea Generale con deliberazione n. 23/2018, la spesa complessiva sopra indicata risulta finanziata nel seguente modo:

entrate proprie del titolo 1°	€ 450.000,00
avanzo di amministrazione	€ 400.000,00
mutuo	€ 750.000,00
Totale	€ 1.600.000,00

Per individuare l'istituto di credito con il quale contrarre il mutuo previsto nelle scorse settimane è stato effettuato un confronto concorrenziale tra nove istituti di credito, operanti a livello locale e nazionale (invito prot. 3649/2018), prevedendo le principali condizioni di seguito elencate:

- importo del mutuo 750.000,00 €;
- possibilità di riduzione dell'importo del mutuo, prima dell'erogazione, da 750.000,00 € fino a 500.000,00 € (compresi i valori intermedi), senza alcuna spesa aggiuntiva;
- ammortamento decennale con tasso di interesse annuo fisso, a partire dall'1 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2029;
- rate di ammortamento semestrali uguali e posticipate, con scadenza il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno tra il 2020 e il 2029;
- erogazione dell'intero importo del mutuo in un'unica soluzione, nel corso del 2019;
- vincolo irrevocabile e per tutta la durata del mutuo da parte della Comunità su una quota delle proprie entrate annuali effettive, di importo sufficiente per coprire le due rate semestrali di ammortamento, a garanzia del pagamento del proprio debito;
- possibilità di estinzione anticipata del mutuo nel corso dell'ammortamento, senza alcun limite e senza alcuna spesa aggiuntiva;
- nessuna spesa derivante dal mutuo a carico della Comunità, ad eccezione delle rate di ammortamento e dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/1973.

Entro il termine fissato nell'invito al confronto concorrenziale (le 12.00 del 20 dicembre 2018) solo Cassa Rurale Adamello Brenta bcc ha presentato la propria offerta (prot. 3995/2018), evidenziante

il tasso di interesse annuo fisso del 2,50%. Sulla base di tale offerta ciascuna rata semestrale di ammortamento del mutuo sarà pari a 42.615,29 € (quota capitale e quota interessi).

Per la realizzazione dell'opera risulta necessario ottenere unicamente il parere di conformità di cui all'art. 95 della L.P. 15/2015 da parte del Comune di Tre Ville, che sarà richiesto subito dopo la prima adozione della variante generale al P.R.G. da parte del Consiglio Comunale di Tre Ville, prevista per le prime settimane del 2019.

Considerata la natura e la localizzazione dell'opera, non sono necessari ulteriori atti autorizzativi.

Con i provvedimenti del Comitato Amministrativo sopra citati (delib. 36/2018, 76/2018, 121/2018, 144/2018, 166/2018 e 248/2018) sono già stati impegnati 95.288,45 € per la progettazione, per la certificazione congiunta ARCA – CasaClima e per altre attività connesse alla realizzazione dell'opera. Pertanto, rispetto alla spesa complessiva sopra indicata restano da impegnare 1.504.711,55 €. Tale importo residuo deve essere impegnato necessariamente entro il 31 dicembre prossimo: a seguito di ciò, nei primi mesi del 2019 potrà essere approvato il progetto esecutivo dell'opera e potranno essere definite le modalità di appalto dei lavori.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- 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 l'immediata prosecuzione dell'iter di progettazione dell'opera;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, 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 esposte in premessa, il progetto definitivo dei lavori di “Ristrutturazione della Casa Forestale di Palù” (prot. 2703/2018, incluse le modifiche prot. 4003/2018) elaborato dal pool tecnico composto da MAA Engineering Consulting srl, dal dott.ing. Fabio Binelli, dal dott.ing. Marco Pedretti, dal p.i. Pietro Madaschi, dal geom. Marco Valenti e dal dott.geol. Daniele Fioroni, composto dagli elaborati indicati in premessa ed

evidenziante la spesa complessiva di 1.600,000,00 €, di cui 998.925,00 € per lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza) e 601.075,00 € per somme a disposizione dell'Amministrazione;

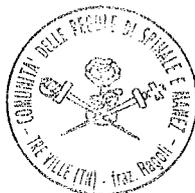
2. di approvare il quadro economico dell'opera riportato in premessa, corretto rispetto a quello di progetto nell'importo relativo all'imposta sostitutiva relativa al mutuo da contrarre per finanziare i lavori;
3. di accertare al cap. 1688 del bilancio di previsione 2018 l'entrata derivante dal mutuo di 750.000,00 € da contrarre con Cassa Rurale Adamello Brenta bcc, con sede a Tione di Trento, sulla base dell'offerta citata in premessa (prot. 3995/2018), prendendo atto che detto mutuo sarà ammortizzato in dieci anni al tasso annuo fisso del 2,50%, a partire dal 2020 e fino al 2029, in rate semestrali ciascuna di 42.615,29 € (quota capitale e quota interessi);
4. di impegnare 1.504.711,55 € al capitolo 4425 del bilancio di previsione 2018, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, evidenziando che con i provvedimenti del Comitato Amministrativo citati in premessa sono già stati impegnati 95.288,45 € per la progettazione, per la certificazione congiunta ARCA – CasaClima e per altre attività connesse alla realizzazione dell'opera;
5. di rinviare ad un successivo provvedimento l'approvazione del progetto esecutivo, a seguito del parere di conformità di cui all'art. 95 della L.P. 15/2015 da parte del Comune di Tre Ville, nonché la definizione delle modalità di affidamento dei lavori;
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;
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'immediata prosecuzione dell'iter di progettazione dell'opera;
8. 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 27/12/2018**, 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 28/12/2018 al 07/01/2019**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani