



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 207/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del progetto dei lavori di realizzazione di un punto di ristoro nella cascina di Malga Fevri, affidamento degli incarichi ed atti conseguenti.

Il giorno **16.09.2022** alle ore **20.40**, 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;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela.***
- ***Bertolini Onorio.***

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

Si assente il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Ne assume le funzioni il consigliere Onorio Bertolini.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: approvazione del progetto dei lavori di realizzazione di un punto di ristoro nella cascina di Malga Fevri, affidamento degli incarichi 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 Segretario. Lo sostituisce nelle funzioni il Consigliere Onorio Bertolini.

Già da un paio di anni la Comunità delle Regole sta valutando l'opportunità di creare a Malga Fevri un punto di ristoro per gli scialpinisti e gli escursionisti con le ciaspole che in inverno frequentano la zona. Specificamente, l'intenzione è quella di consentire all'impresa agricola affittuaria della malga di utilizzare la cascina per vendere alimenti e bevande da asporto (panini, bevande calde, etc.) nonché vendere propri prodotti agro-pastorali (formaggio, yogurt, latte, salumi, etc.).

All'art. 40, c. 9, lett. d), delle norme di attuazione del Piano del Parco Naturale Adamello Brenta è previsto che "è ammessa la vendita di prodotti agro-pastorali locali, prodotti artigianali locali, nonché prodotti alimentari da asporto, di immediato consumo e la somministrazione di alimenti e bevande nelle malghe in esercizio di monticazione".

In considerazione del tenore letterale della norma sopra citata, in particolare le parole "malghe in esercizio di monticazione", con la deliberazione n. 231/2021 il Comitato Amministrativo ha incaricato il dott.for. Antonello Zulberti, con studio a Spiazzo, della predisposizione di una relazione relativa all'interpretazione autentica di tale norma, verso il corrispettivo di 700,00 € oltre a contributo previdenziale (2%) ed i.v.a. (22%). Conseguentemente, con nota del 27 ottobre scorso (prot. 2581/2021) è stata chiesta al P.N.A.B. la possibilità di utilizzare la cascina di Malga Fevri nel periodo invernale per la realizzazione del punto di ristoro di cui sopra, allegando la relazione del dott.for. Zulberti.

In riscontro a tale richiesta il P.N.A.B., con nota del 25 novembre 2021 (prot. 2911/2021), ha evidenziato che il punto di ristoro risulta realizzabile non già interpretando estensivamente la norma sopra citata ma attivando una specifica deroga urbanistica alla destinazione dell'edificio prevista nel Piano del P.N.A.B., sulla base dell'art. 101 del D.P.P. 8-61/leg/2017 (Regolamento urbanistico – edilizio provinciale). Conseguentemente, è stata chiesta al P.N.A.B. l'attivazione della procedura di deroga urbanistica (prot. 2991/2021).

Inoltre, al fine dell'ottenimento di detta deroga, con la deliberazione n. 269/2021 il Comitato Amministrativo ha incaricato il medesimo dott.for. Zulberti della verifica preventiva alla valutazione di incidenza ambientale relativa al un punto di ristoro presso Malga Fevri, verso il corrispettivo di 700,00 € oltre a contributo previdenziale (2%) ed i.v.a. (22%). Sulla base di tale verifica tecnica, il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette della P.A.T. ha espresso parere favorevole alla realizzazione del punto di ristoro (prot. 3122/2021).

Il progetto per la realizzazione del punto di ristoro nella cascina di Malga Fevri è stato predisposto dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, nel corso della primavera scorsa (prot. 933/2022) ed è stato recentemente aggiornato (prot. 2119/2022). Detto progetto è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- relazione tecnica illustrativa;
- tav. 1 – localizzazione intervento e documentazione fotografica;
- tav. 2 – stato attuale, progetto e confronto piante;
- tav. 3 – progetto, aspetti igienico sanitari pianta piano terra;
- tav. 4 – progetto, calcolo s.u.n. e oneri di urbanizzazione;
- quadro economico;
- relazione tecnica e verifica preventiva alla valutazione di incidenza ambientale (a firma del dott.for. Zulberti).

Per la quantificazione della spesa derivante dai lavori e dalle forniture previsti nel progetto il geom. Valenti ha chiesto specifici preventivi a varie imprese specializzate. Sulla base di tali preventivi il geom. Valenti ha quantificato la spesa delle varie lavorazioni come di seguito indicato, in taluni casi riducendo le quantità indicate nei medesimi preventivi:

- a) la spesa per i lavori da idraulico è stata quantificata in 14.490,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo dell'impresa Facinelli Roberto, con sede a Pinzolo – Madonna di Campiglio (prot. 1509/2022);
- b) la spesa per i lavori da elettricista è stata quantificata in 14.300,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo di Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl, con sede a Porte di Rendena (prot. 1486/2022);
- c) la spesa per i lavori da falegname è stata quantificata in 12.800,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo dell'impresa Paletti Roberto, con sede a Tre Ville (prot. 992/2022);
- d) la spesa per i lavori edili è stata quantificata in 8.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base della nota dell'impresa Cozzio Massimo, con sede a Tre Ville (prot. 1180/2022), con la quale la medesima ha dato la propria disponibilità ad eseguire i lavori edili verso i corrispettivi definiti con la deliberazione n. 43/2022 (relativa alla manutenzione degli immobili di proprietà della Comunità delle Regole per il 2022). Peraltro, da tale importo restano esclusi i materiali edili necessari, stimati dal geom. Valenti in 2.400,00 € oltre all'i.v.a. 22% e da acquistare presso un'impresa specializzata (inclusa la consegna in cantiere);
- e) la spesa per i lavori da piastrellista è stata quantificata in 3.500,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo dell'impresa Reina Henao Alexander, con sede a Spiazzo (prot. 1484/2022);
- f) la spesa per i lavori da pittore edile è stata quantificata in 1.625,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo dell'impresa Giardini Ivan, con sede a Tre Ville (prot. 1335/2022);
- g) la spesa per la fornitura con posa in opera di un blocco cucina (costituito da due tavoli in acciaio inox con lavastoviglie e armadio congelatore), una cioccolatiera da 8 lt, un contenitore termico da 10 lt, un fornello a salamandre, un'affettatrice professionale, una piastra ad induzione da banco ed un armadio frigorifero è stata quantificata in 13.935,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo di Grandi Cucine Failoni snc, con sede a Tione di Trento (prot. 2102/2022);
- h) la spesa per la fornitura con posa in opera di una stufa a legna e per la realizzazione di due canne fumarie in acciaio inox (utilizzando i fori esistenti) è stata quantificata in 7.800,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo di Armani Arredo Casa srl, con sede a Tione di Trento (prot. 2094/2022);
- i) la spesa per la fornitura con posa in opera di arredamento in larice massiccio nel locale vendita (una mensola passa vivande, due tavoli, un mobile da esposizione prodotti, cinque sgabelli e circa 6,00 m² di rivestimento in legno di larice) è stata quantificata in 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo di F.lli Mario e Luciano Ghezzi snc, con sede a Sella Giudicarie (prot. 1997/2022), successivamente aggiornato telefonicamente;
- j) la spesa per la fornitura con posa in opera di un pannello informativo in acciaio corten (dimensioni indicative di 140x120 cm) è stata quantificata in 1.100,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base del preventivo di Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl, con sede a Comano Terme (prot. 1903/2022).

Gli oneri per la sicurezza sono stati quantificati preliminarmente dal geom. Valenti in 730,00 € complessivi, oltre all'i.v.a. 22%, da suddividere tra le varie lavorazioni nel corso dei lavori.

Inoltre, nel progetto sono stati previsti la fornitura di corpi illuminanti, il servizio di pulizia finale, l'aumento della potenza disponibile per l'utenza elettrica ed un accantonamento per eventuali imprevisti nei lavori, nelle forniture e nei servizi.

Sulla base dell'importo dei lavori previsti nel progetto e delle specifiche previsioni del C.C.P.L. e dell'accordo sindacale vigenti, l'indennità da riconoscere al geom. Valenti per la progettazione e la d.l. dei lavori è stata quantificata in 1.108,90 €, mentre per il c.s.e. è stata quantificata in indicativi 1.000,00 € (importi, che potranno essere modificati in sede di approvazione della contabilità finale dell'opera in caso di variazioni dell'importo complessivo dei lavori).

Infine, al termine dei lavori risulterà necessario incaricare un tecnico professionista per la modifica dell'accatastamento dell'edificio. Per tale attività tecnica è stato stimato il corrispettivo di 1.000,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a. 22%.

Il quadro economico dell'opera risulta il seguente:

lavori da idraulico	€ 14.490,00
lavori da elettricista	€ 14.300,00
lavori da falegname	€ 12.800,00
lavori edili	€ 8.000,00
lavori da pavimentista	€ 3.500,00
lavori da pittore edile	€ 1.625,00
oneri per la sicurezza (complessivi)	€ 730,00
totale lavori	€ 55.445,00
fornitura e posa in opera attrezzature da cucina	€ 13.935,00
fornitura e posa in opera stufa a legna e canne fumarie	€ 7.800,00
fornitura e posa in opera arredi in legno	€ 5.000,00
fornitura e consegna materiali edili	€ 2.400,00
fornitura e posa in opera pannello informativo in acciaio corten	€ 1.100,00
fornitura di corpi illuminanti	€ 1.000,00
servizio di pulizia finale	€ 500,00
accantonamento per imprevisti su lavori, forniture e servizi	€ 2.780,00
indennità per attività tecniche svolte internamente	€ 2.108,90
spese tecniche per relazione foretale e valutazione d'incidenza	€ 1.400,00
spese tecniche per modifica accatastamento	€ 1.000,00
contributo previdenziale su attività tecniche	€ 78,00
aumento potenza disponibile utenza elettrica	€ 250,00
i.v.a. 22%	€ 20.391,36
oneri di urbanizzazione e diritti per S.C.I.A. al Comune di Tre Ville	€ 806,21
arrotondamento	€ 5,53
totale somme a disposizione	€ 60.555,00
totale opera	€ 116.000,00

La Giunta Esecutiva del P.N.A.B. si è espressa favorevolmente sul progetto in parola con la deliberazione n. 13 del 24 febbraio 2022 (prot. 461/2022), successivamente rettificata con la deliberazione n. 85 del 22 agosto 2022 (prot. 1955/2022) in merito alla descrizione delle attività realizzabili nel punto di ristoro. Specificamente, in entrambi i provvedimenti la Giunta Esecutiva del P.N.A.B. ha prescritto determinate condizioni essenziali per l'attività del punto di ristoro (tra le quali l'impossibilità della consumazione di alimenti e bevande sul posto).

Parimenti, la Giunta Provinciale ha autorizzato la deroga urbanistica con la deliberazione n. 1051/2022 del 10 giugno 2022. Peraltro, a seguito della rettifica di cui sopra effettuata dalla Giunta Esecutiva del P.N.A.B., anche la Giunta Provinciale dovrà rettificare il proprio provvedimento per le medesime ragioni, pur restando salva l'autorizzazione alla deroga urbanistica.

Una volta emessa tale seconda deliberazione della Giunta Provinciale potrà essere presentata al Comune di Tre Ville la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per l'esecuzione dei lavori, ai sensi della L.P. 15/2015, allegando l'attestazione del pagamento di 754,21 € quali oneri di urbanizzazione conseguenti al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali dell'edificio e di ulteriori 52,00 e per diritti di segreteria. Inoltre, potrà essere attivato il procedimento di autorizzazione all'attività commerciale ai sensi dell'art. 8 della L.P. 17/2010 e dell'art. 8 del D.P.P. 6-108/leg/2013 (vendita al dettaglio di prodotti alimentari in un esercizio di vicinato).

Nel quadro economico dell'opera sopra riportato sono incluse anche le spese per attività tecniche impegnate con le deliberazioni n. 231/2021 e 269/2021, sopra citate, complessivamente pari a 1.742,16 € (inclusi contributi previdenziali ed i.v.a.); pertanto, con il presente provvedimento deve essere impegnata la spesa residua rispetto a quella complessiva dell'opera (116.000,00 €), ossia 114.257,84 €.

I lavori potranno essere iniziati verso la fine di settembre e dovranno essere conclusi entro metà novembre 2022, ossia prima dell'inizio della stagione turistica invernale.

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";
- visto l'art. 1, c. 2, lett. a), del D.L. 76/2020 (convertito con modifiche dalla L. 120/2020), norma vigente anche per i Comuni della Provincia di Trento, ai sensi dell'art. 3, c. 01, della L.P. 2/2020, e per la quale è ammessa la trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e 139.000,00 € 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. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022" nonché le successive variazioni inclusa quella di data odierna (di cui alla deliberazione dell'Assemblea Generale n. 20/2022);
- 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 attivazione delle imprese nell'esecuzione del rispettivo incarico;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 realizzazione di un punto di ristoro nella cascina di Malga Fevri, predisposto dal geom. Marco Valenti (prot. 933/2022 e prot. 2119/2022) ed inclusivo di una relazione tecnica e della verifica preventiva alla valutazione di incidenza ambientale predisposte dal dott.for. Antonello Zulberti (prot. 2854/2021 e prot. 3058/2021), precisando che il quadro economico dell'opera è quello riportato in premessa, evidenziante l'importo complessivo di 116.000,00 €, di cui 55.445,00 € per lavori e 60.555,00 € per somme a disposizione;
2. di incaricare, per le motivazioni esposte in premessa, le imprese di seguito indicate dell'esecuzione dei lavori e delle forniture previsti nel progetto sopra approvato:
 - a) l'impresa Facinelli Roberto dell'esecuzione dei lavori da idraulico verso il corrispettivo a misura di 14.490,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1509/2022), che si approva;
 - b) Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl dell'esecuzione dei lavori da elettricista verso il corrispettivo a misura di 14.300,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1486/2022), che si approva;
 - c) l'impresa Paletti Roberto dell'esecuzione dei lavori da falegname verso il corrispettivo a misura di 12.800,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 992/2022), che si approva;

- d) l'impresa Cozzio Massimo dell'esecuzione dei lavori edili verso il corrispettivo a misura di 8.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base dei corrispettivi definiti con la deliberazione n. 43/2022, come da nota citata in premessa (prot. 1180/2022);
- e) l'impresa Reina Henao Alexander dell'esecuzione dei lavori da pavimentista verso il corrispettivo a misura di 3.500,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1484/2022), che si approva;
- f) l'impresa Giardini Ivan dell'esecuzione dei lavori da pittore edile verso il corrispettivo a misura di 1.625,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1335/2022), che si approva;
- g) Grandi Cucine Failoni snc della fornitura con posa in opera di un blocco cucina (costituito da due tavoli in acciaio inox con lavastoviglie e armadio congelatore), una cioccolatiera da 8 lt, un contenitore termico da 10 lt, un fornello a salamandre, un'affettatrice professionale, una piastra ad induzione da banco ed un armadio frigorifero verso il corrispettivo a corpo di 13.935,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 2102/2022), che si approva;
- h) Armani Arredo Casa srl della fornitura con posa in opera di una stufa a legna e per la realizzazione di due canne fumarie in acciaio inox (utilizzando i fori esistenti) verso il corrispettivo a corpo di 7.800,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 2094/2022), che si approva, successivamente aggiornato telefonicamente;
- i) F.lli Mario e Luciano Ghezzi snc della fornitura con posa in opera di arredamento in larice massiccio nel locale vendita (una mensola passa vivande, due tavoli, un mobile da esposizione prodotti, cinque sgabelli e circa 6,00 m² di rivestimento in legno di larice) verso il corrispettivo a corpo di 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1997/2022), che si approva;
- j) Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl della fornitura con posa in opera di un pannello informativo in acciaio corten (dimensioni indicative di 140x120 cm) verso il corrispettivo a corpo di 1.100,00 € oltre all'i.v.a. 22%, importo quantificato sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 1903/2022), che si approva;

specificando, per tutti gli incarichi sopra affidati, le condizioni contrattuali di seguito indicate:

- ciascun corrispettivo sarà pagato in un'unica soluzione, a seguito della corretta ultimazione del rispettivo incarico;
 - ciascun incarico dovrà essere ultimato entro il 15 novembre 2022, sulla base del cronoprogramma stabilito dalla direzione lavori; in caso di ritardo per colpa dell'appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 30,00 € oltre all'i.v.a., con decurtazione del corrispettivo dovuto;
 - ciascun incarico sarà formalizzato con ordinativo scritto;
3. di incaricare il geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole:
- della direzione, misura e contabilità dei lavori, del coordinamento della sicurezza nella fase esecutiva e del coordinamento delle forniture previste nel progetto sopra approvato;
 - della presentazione al Comune di Tre Ville della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per l'esecuzione dei lavori, ai sensi della L.P. 15/20215, a seguito della deliberazione della Giunta Provinciale di cui in premessa;
 - di incaricare le imprese specializzate della fornitura del materiale edile necessario (compresa la consegna in cantiere) e della fornitura dei corpi illuminanti, sulla base degli importi previsti nel quadro economico dell'opera;
 - di incaricare un tecnico professionista della modifica dell'accatastamento dell'edificio oggetto di intervento;

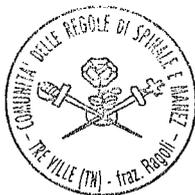
autorizzandolo, contestualmente, ad effettuare le eventuali compensazioni tra le voci di spesa previste nel quadro economico dell'opera, nel limite della spesa complessiva impegnata con il presente provvedimento e senza la necessità di ulteriori deliberazioni;

4. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di pagare al Comune di Tre Ville 754,21 € quali oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali dell'edificio oggetto dell'intervento e 52,00 € quali diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A.;
5. di specificare che l'indennità per le attività tecniche svolte dal geom. Valenti nella fase progettuale e in quella esecutiva sarà definita con l'approvazione della contabilità finale dell'opera da parte del Comitato Amministrativo, nella misura stabilita nel C.C.P.L. e nello specifico accordo sindacale vigenti;
6. di impegnare 114.257,84 € al capitolo 4540 del bilancio di previsione 2022, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
7. 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 alle imprese e soggetti incaricati nell'ambito dell'opera, a seguito di visto di regolarità della rispettiva prestazione da parte dell'Ufficio Tecnico;
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 l'immediata attivazione delle imprese nell'esecuzione del rispettivo incarico;
9. 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

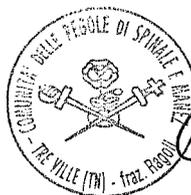


Il Segretario F.F.
Onorio Bertolini

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 16.09.2022**, 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 21.09.2022 al 01.10.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani