



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 147/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione del progetto dei lavori di "Manutenzione straordinaria dei negozi del Centro Commerciale Palù sub. 6, 7 e 59 p.ed. 88 C.C. Ragoli II" ed appalto dei lavori edili.

Il giorno **29.06.2023** alle ore **7.30**, 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 dei lavori di “Manutenzione straordinaria dei negozi del Centro Commerciale Palù sub. 6, 7 e 59 p.ed. 88 C.C. Ragoli II” ed appalto dei lavori edili.

Con le deliberazioni n. 111/2023 e 115/2023 il Comitato Amministrativo ha deciso di locare, rispettivamente, a Termidolomiti srl ed al dott.ing. Federico Dallavalle i negozi situati a piano terra del Centro Commerciale di Palù catastalmente individuati come sub. 6 e 59 (unico negozio) e 7 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II. I due nuovi contratti di locazione avranno efficacia dall'1 settembre 2023 e saranno sottoscritti nelle prossime settimane, sulla base degli schemi approvati con i provvedimenti sopra citati.

Nell'ambito delle due trattative contrattuali è stato concordato con entrambi i nuovi conduttori di effettuare alcuni lavori di manutenzione straordinaria di detti negozi e precisamente:

- modifica della distribuzione interna dei locali;
- rifacimento degli impianti elettrici e termoidraulici;
- rifacimento di parte dei servizi igienici;
- sostituzione di gran parte dei serramenti esterni;
- allargamento di una porta di ingresso (lato Via della Sega).

Poiché alcuni sono dovuti alla vetustà dei locali e degli impianti ivi presenti mentre altra parte degli stessi è originata da specifiche scelte dei due nuovi conduttori, nelle scorse settimane si è concordata con questi ultimi la seguente suddivisione degli oneri esecutivi e delle spese derivanti dalla manutenzione straordinaria in parola:

- a) progetto dei lavori (esclusi gli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici), coordinamento della sicurezza nelle fasi progettuale ed esecutiva, lavori edili, lavori da elettricista e sostituzione dei serramenti esterni a cura e spese della Comunità delle Regole;
- b) lavori da termoidraulico a cura e spese di Termidolomiti srl;
- c) predisposizione degli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici e direzione dei lavori a cura e spese del dott.ing. Dallavalle.

Sulla base di tali accordi nei giorni scorsi il geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, ha predisposto il progetto dei lavori (prot. 1546/2023), di cui fanno parte anche gli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici predisposti dal dott.ing. Dallavalle (prot. 1549/2023). Nel dettaglio, detto progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- doc. A – relazione tecnica illustrativa;
- tav. 1 – localizzazione intervento e documentazione fotografica;
- tav. 2 – prospetti e piante – stato autorizzato;
- tav. 3 – prospetti e piante – stato di progetto;
- tav. 4 – prospetti e piante – confronto;
- schemi degli impianti elettrici e termoidraulici.

Il 28 giugno scorso è stata presentata al Comune di Tre Ville la comunicazione di inizio lavori asseverata (c.i.l.a. prot. c\_m361-28/06/2023-0005316/A), ai sensi degli art. 77 e 78bis della L.P. 15/2015.

Per la stima dei lavori edili, a carico della Comunità delle Regole, nei giorni scorsi è stato chiesto un preventivo di spesa ad Edilart snc di Alberti Luca & Collini Alessandro, con sede a Bocenago, pervenuto il 28 giugno scorso ed evidenziante la spesa di 9.745,00 € oltre all'i.v.a. 22% (prot. 1548/2023).

Invece, gli appalti dei lavori da elettricista e della fornitura con posa in opera dei serramenti esterni (attività a carico della Comunità delle Regole) saranno effettuati nelle prossime settimane, a seguito della richiesta di preventivi di spesa ad imprese specializzate e sulla base delle previsioni del progetto di cui sopra.

Infine, l'indennità per le attività tecniche effettuate dal geom. Valenti, ai sensi del C.C.P.L. e dell'apposito accordo sindacale vigenti, sarà quantificata all'atto dell'approvazione della contabilità finale della manutenzione straordinaria.

**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. 3/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2023” 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’inizio dei lavori in oggetto già nei prossimi giorni;
- 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**

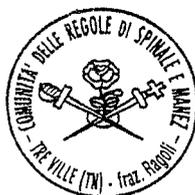
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto dei lavori di “Manutenzione straordinaria dei negozi del Centro Commerciale Palù sub. 6, 7 e 59 p.ed. 88 C.C. Ragoli II”, predisposto dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell’Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, e costituito dagli elaborati elencati in premessa, inclusi gli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici predisposti dal dott.ing. Federico Dallavalle;
2. di stabilire, per le motivazioni esposte in premessa, la seguente suddivisione tra la Comunità delle Regole, Termodolomiti srl (futura conduttrice del negozio sub. 6 e 59) ed il dott.ing. Federico Dallavalle (futuro conduttore del negozio sub. 7) degli oneri esecutivi e delle spese derivanti dalla manutenzione straordinaria in parola:
  - a) progetto dei lavori (esclusi gli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici), coordinamento della sicurezza nelle fasi progettuale ed esecutiva, lavori edili, lavori da elettricista e sostituzione dei serramenti esterni a cura e spese della Comunità delle Regole;
  - b) lavori da termoidraulico a cura e spese di Termodolomiti srl;
  - c) predisposizione degli schemi degli impianti elettrici e termoidraulici e direzione dei lavori a cura e spese del dott.ing. Dallavalle;
3. di incaricare Edilart snc di Alberti Luca & Collini Alessandro dei lavori edili previsti nel progetto sopra approvato, come da preventivo sopra citato (prot. 1548/2023), che si approva, evidenziando che la spesa complessiva prevista per tale incarico è pari a 9.745,00 € oltre all’i.v.a. 22% e stabilendo le seguenti condizioni contrattuali:
  - a) il corrispettivo sarà pagato in un’unica soluzione, a seguito della corretta ultimazione dell’incarico;
  - b) l’incarico dovrà essere completato entro il 30 settembre 2023, sulla base del cronoprogramma che sarà stabilito dalla d.l.; in caso di ritardo per colpa dell’appaltatore sarà applicata una penale giornaliera di 30,00 € oltre all’i.v.a.;
  - c) l’incarico sarà formalizzato con ordinativo scritto;

4. di incaricare il geom. Valenti del coordinamento della sicurezza in fase esecutiva;
5. di evidenziare che gli appalti dei lavori da elettricista e della fornitura con posa in opera dei serramenti esterni (attività a carico della Comunità delle Regole) saranno effettuati nelle prossime settimane, a seguito della richiesta di preventivi di spesa ad imprese specializzate e sulla base delle previsioni del progetto sopra approvato;
6. di evidenziare che l'indennità per le attività tecniche effettuate dal geom. Valenti, ai sensi del C.C.P.L. e dell'apposito accordo sindacale vigenti, sarà quantificata all'atto dell'approvazione della contabilità finale della manutenzione straordinaria;
7. di impegnare 11.888,90 € al capitolo 4404 del bilancio di previsione 2023, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
8. 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 del corrispettivo dovuto all'impresa incaricata, a seguito del visto di regolarità della prestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
9. 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'inizio dei lavori in oggetto già nei prossimi giorni;
10. 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 29.06.2023**, 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 04.07.2023 al 14.07.2023**.

**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

