



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 104/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione della terza variante ai lavori di “Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù” e modifica dei contratti di appalto dei lavori da fabbro, da elettricista e da giardiniere.

Il giorno **22/05/2025** 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian (giustificato)

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 terza variante ai lavori di “Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù” e modifica dei contratti di appalto dei lavori da fabbro, da elettricista e da giardiniere.

Con la deliberazione n. 178/2024 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto dei lavori di “Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù”, predisposto dal dott.arch. Sebastiano Bertolini (prot. 766/2024 e 1405/2024) ed inclusivo del piano di sicurezza e coordinamento a firma del geom. Marco Valenti (prot. 1332/2024) e del resoconto delle prove di carico effettuate da TASQ srl (prot. 1164/2024). Peraltro, con la deliberazione n. 198/2024 il Comitato Amministrativo ha rettificato e modificato il quadro economico di tale opera, stabilendo la spesa complessiva in 510.000,00 €, di cui 310.925,27 € per lavori e 199.074,73 per somme a disposizione.

Successivamente, con le deliberazioni n. 280/2024 e 298/2024 il Comitato Amministrativo ha approvato la prima e la seconda variante ai lavori, modificando il quadro economico dell’opera, restando invariata la spesa complessiva.

Peraltro, nei giorni scorsi il d.l. dott.arch. Bertolini ha evidenziato la necessità di effettuare una terza variante concernente alcune nuovi lavori da fabbro nonché alcune finiture riguardanti l’impianto elettrico dei locali al piano seminterrato dell’edificio. Conseguentemente, detto professionista ha inviato i nuovi computi metrici estimativi di tali lavorazioni (prot. 1367/2025 e 1368/2005). Specificamente, l’importo complessivo dei lavori da fabbro appaltati a Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl aumenta da 7.224,20 € a 12.107,38 € oltre all’i.v.a. 22% mentre quelli da elettricista appaltati a Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl aumenta da 2.937,61 € a 5.081,55 € oltre all’i.v.a. 22%.

Inoltre, a seguito dell’entrata in vigore di un nuovo accordo sindacale in materia di indennità per attività tecniche effettuate internamente, risulta aumentata l’indennità da riconoscere al geom. Marco Valenti, Responsabile dell’Ufficio Tecnico, per le attività di coordinamento della sicurezza nelle fasi progettuale ed esecutiva (complessivamente da 3.542,87 € a 4.932,22 €).

Conseguentemente, a seguito di tali modifiche e della definizione delle contabilità finali di altre lavorazioni comunicate nei mesi scorsi dal d.l. (prot. 3305/2024, 236/2025 e 837/2025), il quadro economico dell’opera risulta variato come di seguito riportato rispetto a quanto previsto con la deliberazione n. 298/2024 sopra citata, pur restando immutata la spesa complessiva dell’opera:

	q.e. iniziale (delib. n. 198/2024)	q.e. prima variante (delib. n. 280/2024)	q.e. seconda variante (delib. n. 298/2024)	q.e. terza variante	differenza tra seconda e terza variante
lavori edili	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ -
o.p.s. lavori da edili	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ -
lavori da serramentista in legno-alluminio	€ 93.181,11	€ 93.181,11	€ 93.181,11	€ 87.659,05	-€ 5.522,06
o.p.s. lavori da serramentista in legno-alluminio	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -	-€ 192,54
lavori da serramentista in alluminio	€ 45.871,20	€ 45.871,20	€ 45.871,20	€ 45.430,20	-€ 441,00
o.p.s. lavori da serramentista in alluminio	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -	-€ 192,54
lavori da fabbro	€ 7.056,56	€ 7.056,56	€ 7.056,56	€ 12.107,38	€ 5.050,82
o.p.s. lavori da fabbro	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ -	-€ 167,64
lavori da giardiniere	€ 4.716,47	€ 4.716,47	€ 4.716,47	€ 4.716,47	-€ 0,00
o.p.s. lavori da giardiniere	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ -
lavori da elettricista	€ 2.745,07	€ 2.745,07	€ 2.745,07	€ 4.889,01	€ 2.143,94
o.p.s. lavori da elettricista	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -
lavori da pittore edile e cartongessista	€ -	€ 14.000,00	€ 16.072,35	€ 16.072,35	€ -
o.p.s. lavori da pittore edile e cartongessista	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori da termoidraulico	€ -	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ -
o.p.s. lavori da termoidraulico	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totale lavori	€ 310.925,27	€ 326.425,27	€ 328.497,62	€ 329.176,60	€ 678,98
imprevisti	€ 31.092,53	€ 15.592,53	€ 13.520,18	€ 11.700,00	-€ 1.820,18
incarichi per forniture e servizi in diretta amministrazione	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ -
spese per attività tecniche affidate esternamente (progettazione e d.l.)	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ -
contributi previdenziali su spese tecniche affidate esternamente	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ -
indennità per attività tecniche effettuate internamente (c.s.p. e c.s.e)	€ 3.542,87	€ 3.542,87	€ 3.542,87	€ 4.932,22	€ 1.389,35
i.v.a. 22%	€ 91.283,06	€ 91.283,06	€ 91.283,06	€ 91.031,99	-€ 251,07
spese per pratiche amministrative	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ -
arrotondamento	€ 51,08	€ 51,08	€ 51,08	€ 54,00	€ 2,92
totale somme a disposizione	€ 199.074,73	€ 183.574,73	€ 181.502,38	€ 180.823,40	-€ 678,98
totale opera	€ 510.000,00	€ 510.000,00	€ 510.000,00	€ 510.000,00	€ -

Infine, il d.l. ha evidenziato la necessità di effettuare i lavori aggiuntivi da fabbro (di cui sopra) nonché di completare i lavori da giardiniere solo nell'autunno 2025, in considerazione dell'opportunità di evitare interferenze con i lavori inclusi nella "Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)" di cui alla deliberazione del Comitato Amministrativo n. 93/2025.

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023) 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", e preso atto che all'art. 50, c. 1, lett. a) e b), del D.Lgs. 36/2023 (nuovo codice dei contratti pubblici) è prevista la possibilità di trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e fino a 140.000,00 € per le forniture ed i servizi (importi i.v.a. esclusa);

- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire alle imprese appaltatrici l'immediata attivazione nell'esecuzione degli incarichi integrativi;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la terza variante ai lavori di "Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù", di cui alle precedenti deliberazioni sopra citate, sulla base delle indicazioni fornite dal d.l. dott.arch. Sebastiano Bertolini (prot. 1367/2025 e 1368/2005), evidenziando che il nuovo quadro economico dell'opera è quello riportato in premessa e che la spesa complessiva resta invariata;
2. di aumentare da 7.224,20 € a 12.107,38 € oltre all'i.v.a. 22% l'importo complessivo dei lavori da fabbro appaltati a Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl, modificando come di seguito riportato le condizioni di esecuzione dell'appalto:
 - a) i lavori dovranno essere ultimati entro il 30 novembre 2025;
 - b) il pagamento del corrispettivo complessivo derivante dall'appalto avverrà in due soluzioni:
 - una prima rata pari al 80% del corrispettivo contrattuale a seguito dell'esecuzione di almeno il 50% dei lavori e della fabbricazione, presso lo stabilimento dell'appaltatore, di tutti i parapetti oggetto dell'appalto, certificata dal d.l.;
 - la rata di saldo del corrispettivo contrattuale a seguito della regolare ultimazione dei lavori, certificata dal d.l.;
 - c) l'incarico integrativo sarà formalizzato con ordinativo scritto;
3. di aumentare da 2.937,61 € a 5.081,55 € oltre all'i.v.a. 22% l'importo complessivo dei lavori da elettricista appaltati a Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl, modificando come di seguito riportato le condizioni di esecuzione dell'appalto:
 - d) i lavori dovranno essere ultimati entro il 31 maggio prossimo;
 - e) il pagamento del corrispettivo avverrà in un'unica soluzione, a seguito dell'ultimazione dei lavori certificata dal d.l.;
 - f) l'incarico integrativo sarà formalizzato con ordinativo scritto;
4. di prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, dal 31 maggio al 31 ottobre 2025 il termine finale di esecuzione dei lavori da giardiniere appaltati all'impresa Sommadossi Giorgio;
5. di evidenziare che, sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e degli accordi sindacali vigenti in materia, l'indennità per il coordinamento della sicurezza effettuato dal geom. Marco Valenti nell'ambito dell'opera è stata quantificata in 4.932,22 € complessivi (di cui 1.204,86 € per la fase progettuale e 3.727,36 € per la fase esecutiva), da pagare al dipendente con la tempistica prevista in tali accordi sindacali;
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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria del pagamento dei corrispettivi dovuti alle imprese appaltatrici dei lavori;
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 alle imprese appaltatrici l'immediata attivazione nell'esecuzione degli incarichi integrativi;
8. 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

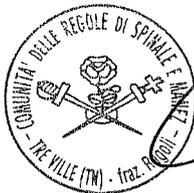


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 22/05/2025**, 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 27/05/2025 al 06/06/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani