



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 109/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione del progetto esecutivo dei lavori di “Riqualificazione degli edifici e del pascolo di Malga Fevri (p.ed. 133 e 135 e p.f. 30/1 C.C. Ragoli II)”, appalto degli stessi ed incarico per le attività tecniche della fase esecutiva.

Il giorno **29/05/2025** 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;***
- ***Simoni Cristian,***
- ***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 esecutivo dei lavori di “Riqualficazione degli edifici e del pascolo di Malga Fevri (p.ed. 133 e 135 e p.f. 30/1 C.C. Ragoli II)”, appalto degli stessi ed incarico per le attività tecniche della fase esecutiva.

Con la deliberazione n. 295/2023 il Comitato Amministrativo ha approvato, al fine della presentazione di una richiesta di finanziamento al Servizio Agricoltura della P.A.T., il progetto dei lavori di “Riqualficazione degli edifici e del pascolo di Malga Fevri (p.ed. 133 e 135 e p.f. 30/1 C.C. Ragoli II)” elaborato dal geom. Marco Valenti e comprensivo degli elaborati a firma del p.i. Pietro Madaschi e del dott.for. Gianni Canale, evidenziante una spesa complessiva di 550.000,00 €, di cui 422.191,85 € per lavori e 127.808,15 € per somme a disposizione.

In riscontro alla richiesta di finanziamento, il 2 luglio 2024 il Servizio Agricoltura della P.A.T. ha comunicato la graduatoria di priorità delle domande presentate, precisando che quella della Comunità delle Regole non era stata finanziata per mancanza di fondi, pur essendo stata accolta (prot. 1642/2024).

Considerata la necessità di eseguire urgentemente i lavori di sostituzione del cavo elettrico di alimentazione degli edifici di Malga Fevri, inclusi nel progetto in parola, con la deliberazione n. 225/2024 il Comitato Amministrativo ha approvato il quadro economico di tale stralcio di opera ed ha affidato la sua esecuzione all’impresa Monfredini Fausto srl, con sede a Borgo Lares. Tale stralcio di opera è stato realizzato nell’ottobre 2024 e la relativa contabilità finale è stata approvata dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 25/2025 (spesa complessiva di 35.279,71 €, di cui 31.709,12 € per lavori e 3.570,59 € per somme a disposizione).

Peraltro, con nota del 4 febbraio 2025 (prot. 267/2025) il Servizio Agricoltura della P.A.T. ha comunicato che l’intera opera oggetto di progettazione (quindi inclusi i lavori di sostituzione del cavo elettrico, di cui sopra) è stata ammessa a finanziamento ai sensi dell’art. 25 della L.P. 4/2003, prevedendo un contributo di 383.157,90 € (pari all’80% della spesa ammessa di 478.947,37 €, a fronte della spesa complessiva dell’opera di 550.000,00 €).

In vista dell’appalto dei lavori, il progetto in parola è stato marginalmente modificato dal geom. Valenti (aumento dell’altezza utile dei tre portoni di accesso allo stallone e previsione della posa di materiale stabilizzato calcareo sul perimetro del medesimo edificio) e tale modifica progettuale è stata comunicata al Servizio Agricoltura della P.A.T. l’11 febbraio 2025 (prot. 348/2025).

Infine, il geom. Valenti ha predisposto il piano di sicurezza e coordinamento (p.s.c.) quale coordinatore della sicurezza nella fase progettuale (c.s.p.), ai sensi del D.Lgs. 81/2008 (nomina prot. 532/2025).

Il progetto in parola, modificato come sopra indicato, è costituito dagli elaborati di seguito elencati (prot. 986/2025):

- elab. A – relazione tecnica illustrativa;
- elab. B – computo metrico estimativo generale;
- elab. C – quadro economico di spesa;
- elab. D – dichiarazione sulla necessità del piano di sicurezza;
- tav. 1 – localizzazione intervento e documentazione fotografica;
- tav. 2 – piante casina e corografia a curve di livello - stato autorizzato;
- tav. 3 – piante stallone e sezione - stato autorizzato;
- tav. 4 – prospetti stallone - stato autorizzato;
- tav. 5 – piante casina e corografia a curve di livello - stato di progetto;
- tav. 6 – piante stallone e sezione - stato di progetto;
- tav. 7 – prospetti stallone - stato di progetto;
- tav. 8 – particolari costruttivi - stato di progetto;
- tav. 9 – piante casina e corografia a curve di livello - stato di confronto;
- tav. 10 – piante stallone e sezione - stato di confronto;
- tav. 11 – prospetti stallone - stato di confronto;
- piano di sicurezza e di coordinamento con relativi allegati (prot. 760/2025).
- elaborati del progetto elettrico (prot. 3132/2023, a firma del p.i. Madaschi):
  - relazione tecnica (A);

- computo metrico estimativo (B);
  - schema dorsale linea di alimentazione (C);
  - impianto protezione scariche atmosferiche (tav. 1E);
- screening di incidenza ambientale ai sensi dell'art. 16 del D.P.P. n. 50-157/leg/2008 (prot. 3030/2023, a firma del dott.for. Canale).

Il progetto in questione è stato oggetto dei provvedimenti autorizzativi di seguito elencati:

- parere del Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette della P.A.T. del 12 dicembre 2023 (prot. 3119/2023), confermato dal medesimo ufficio con nota del 26 novembre 2024 (prot. 3055/2024);
- autorizzazione della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie espressa con la deliberazione n. 424/2024 del 12 dicembre 2024 (prot. 3258/2024), ivi incluso il parere di conformità del Parco Naturale Adamello Brenta n. 22/2024 (prot. 3259/2024);
- permesso di costruire del Comune di Tre Ville n. 033/2024 del 6 febbraio 2025 (prot. 319/2025).

Per l'appalto delle sei lavorazioni previste nel progetto (lavori da carpentiere, edili, da falegname, da idraulico, da elettricista e da pittore edile) nelle scorse settimane sono stati effettuati altrettanti sondaggi commerciali tra più imprese specializzate, prevedendo quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso (con ribasso percentuale) rispetto a quello indicato nel relativo computo metrico estimativo (escludendo dal ribasso gli oneri per la sicurezza, inviti prot. 814/2025, 815/2025, 816/2025, 817/2025, 818/2025 e 819/2025). Peraltro, per l'appalto dei lavori edili è stato effettuato un secondo esperimento di gara (prot. 1330/2025), essendo andato deserto il primo: specificamente, avendo accertato che tale circostanza si è verificata a causa di alcuni prezzi unitari ritenuti troppo bassi dalle imprese, il geom. Valenti ha rimodulato in aumento il computo metrico estimativo di tale lavorazione (prot. 1326/2025).

A seguito di dette gare le offerte più vantaggiose per la Comunità delle Regole sono risultate le seguenti:

- per i lavori da carpentiere l'offerta di Fellin Egidio Legnami srl, con sede a Novella, con il ribasso del 13,890% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 972/2025);
- per i lavori edili l'offerta di Autotrasporti e Scavi Cunaccia Francesco & Emanuele srl, con sede a Pinzolo, con il ribasso del 3,100% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 1454/2025);
- per i lavori da falegname l'offerta di F.A.B. Serramenti srl, con sede a Pieve di Bono-Prezzo, con il ribasso dell'11,200% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 976/2025);
- per i lavori da idraulico l'offerta dell'impresa Facinelli Roberto, con sede a Pinzolo, con il ribasso del 10,500% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 974/2025);
- per i lavori da elettricista l'offerta di Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl, con sede a Porte di Rendena, con il ribasso dell'1,500% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 973/2025);
- per i lavori da pittore edile l'offerta di Edilpitture Tomasi srl, con sede a San Lorenzo Dorsino, con il ribasso del 3,523% rispetto ai prezzi unitari di progetto (prot. 975/2025).

Inoltre, per la direzione, misura e contabilità dei lavori e per il coordinamento della sicurezza nella fase esecutiva è stata chiesta al geom. Silvio Paoli, con studio a Tre Ville, un'offerta in ribasso rispetto alle tariffe professionali: detta offerta, presentata il 7 aprile scorso (prot. 845/2025), evidenzia il corrispettivo di 13.500,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a. (corrispondente al ribasso del 10%).

Infine, l'indennità per le attività tecniche effettuate internamente dal geom. Valenti (progettazione, direzione misura e contabilità dei lavori di sostituzione del cavo elettrico e coordinamento della sicurezza in fase progettuale), quantificata sulla base delle previsioni del C.C.P.L. e dell'apposito accordo sindacale vigenti, risulta complessivamente di pari a 6.436,58 €.

Sulla base delle offerte sopra indicate per i lavori e per le attività tecniche il quadro economico dell'opera risulta essere il seguente:

lavori da carpentiere	€ 197 526,65
o.p.s. lavori da carpentiere	€ 8 421,80
lavori edili	€ 93 061,03
o.p.s. lavori edili	€ 12 237,26
lavori da falegname	€ 41 160,61
o.p.s. lavori da falegname	€ 67,01
lavori da idraulico	€ 7 063,44
o.p.s. lavori da idraulico	€ 67,01
lavori da elettricista	€ 5 754,75
o.p.s. lavori da elettricista	€ 374,85
lavori da pittore edile	€ 5 174,40
o.p.s. lavori da pittore edile	€ 90,61
lavori di sostituzione cavo elettrico alimentazione edifici	€ 31 615,28
o.p.s. lavori di sostituzione cavo elettrico alimentazione edifici	€ 93,84
<b>totale lavori</b>	<b>€ 402 708,54</b>
imprevisti su lavori	€ 20 000,00
forniture e servizi affidati in diretta amministrazione	€ 1 500,00
spese tecniche affidate esternamente per verifica incidenza ambientale, progetto impianto elettrico, d.l. e c.s.e.	€ 15 650,00
contributi previdenziali su spese tecniche affidate esternamente	€ 776,00
indennità per attività tecniche effettuate internamente (progettazione, d.l. sostituzione cavo elettrico, c.s.p.)	€ 6 436,58
i.v.a. (10% su lavori e imprevisti, 22% su forniture, servizi, spese tecniche e contributi previdenziali)	€ 45 884,57
diritti di segreteria permesso di costruire	€ 52,00
arrotondamento	€ 92,31
<b>totale somme a disposizione</b>	<b>€ 90 391,46</b>
<b>totale opera</b>	<b>€ 493 100,00</b>

Nel quadro economico sopra riportato sono incluse anche le spese effettuate tra il 2023 ed il 2024 per la progettazione dell'opera (delib. n. 267/2023, 269/2023 e 295/2023), per l'esecuzione dei lavori di sostituzione del cavo elettrico di alimentazione degli edifici di Malga Fevri e per la direzione, misura e contabilità dei medesimi lavori (delib. n. 225/2024 e 25/2025), nonché per i diritti di segreteria versati al Comune di Tre Ville relativi al permesso di costruire (delib. n. 305/2024).

I lavori in parola potranno essere realizzati solo a partire dal 15 settembre prossimo, in quanto nel periodo estivo la malga è monticata, e dovranno essere conclusi entro il 15 novembre 2025, ossia prima della stagione invernale. Peraltro, i serramenti in legno ed il legname da posare sul tetto potranno essere preparati dai rispettivi appaltatori già nelle prossime settimane, all'interno dei propri stabilimenti, rinviando la posa in opera al periodo sopra indicato.

### 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 nella programmazione del rispettivo incarico;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

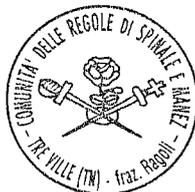
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto esecutivo dei lavori di "Riqualificazione degli edifici e del pascolo di Malga Fevri (p.ed. 133 e 135 e p.f. 30/1 C.C. Ragoli II)" (prot. 986/2025) elaborato dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico, e comprensivo degli elaborati a firma del p.i. Pietro Madaschi (lavori di sostituzione del cavo elettrico di alimentazione di Malga Fevri e altri lavori da elettricista) e del dott.for. Gianni Canale (screening di incidenza ambientale), approvando il quadro economico dell'opera riportato in premessa (evidenziante la spesa complessiva di 493.100,00 €, di cui 402.708,54 € per lavori e 90.391,46 € per somme a disposizione) e precisando che in tale opera è incluso l'intervento di sostituzione del cavo elettrico di alimentazione degli edifici di Malga Fevri già realizzato nell'ottobre 2024 (di cui alle delib. n. 225/2025 e 25/2025);
2. di evidenziare che il Servizio Agricoltura della P.A.T. ha concesso alla Comunità delle Regole un contributo di 383.157,90 € per il finanziamento dell'opera (nota prot. 267/2025) e che la spesa residua rispetto a tale contributo sarà coperta con mezzi propri dell'ente;
3. di appaltare come di seguito precisato i lavori previsti in tale progetto, approvando le offerte sotto indicate:
  - a) i lavori da carpentiere a Fellin Egidio Legnami srl con il ribasso del 13,89% rispetto al computo metrico estimativo di progetto (offerta prot. 972/2025);
  - b) i lavori edili ad Autotrasporti e Scavi Cunaccia Francesco & Emanuele srl con il ribasso del 3,100% (offerta prot. 1454/2025);
  - c) i lavori da falegname a F.A.B. Serramenti srl con il ribasso dell'11,200% rispetto al computo metrico estimativo di progetto (offerta prot. 976/2025);
  - d) i lavori da idraulico all'impresa Facinelli Roberto con il ribasso del 10,500% rispetto al computo metrico estimativo di progetto (offerta prot. 974/2025);
  - e) i lavori da elettricista all'impresa Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl con il ribasso dell'1,500% rispetto al computo metrico estimativo di progetto (offerta prot. 973/2025);
  - f) i lavori da pittore edile l'offerta di Edilpitture Tomasi srl con il ribasso del 3,523% rispetto al computo metrico estimativo di progetto (offerta prot. 975/2025);stabilendo per tutti gli appalti sopra affidati le seguenti condizioni contrattuali:
  - i lavori sono appaltati a misura, applicando agli importi unitari previsti nel computo metrico estimativo di progetto il ribasso offerto dall'impresa appaltatrice;
  - i lavori oggetto di appalto dovranno essere realizzati a partire dal 15 settembre 2025 ed essere ultimati entro il 15 novembre 2025, con la precisazione che i serramenti in legno ed il legname da posare sul tetto potranno essere preparati dai rispettivi appaltatori già nelle prossime settimane, all'interno dei propri stabilimenti;
  - per eventuali ritardi rispetto al termine finale sopra indicato imputabili a colpa dell'impresa appaltatrice sarà applicata una penale giornaliera di 100,00 €, con decurtazione del corrispettivo dovuto;
  - l'appalto sarà formalizzato con ordinativo scritto, facendo riferimento all'invito a presentare offerta (inclusi gli allegati) e all'offerta dell'impresa appaltatrice;

4. di precisare che i corrispettivi alle imprese appaltatrici saranno pagati con le seguenti modalità:
  - per gli appalti dei lavori da carpentiere ed edili:
    - una prima rata pari al 30% del corrispettivo contrattuale a seguito dell'approntamento del cantiere e dell'avvio dei lavori, certificati dal d.l.;
    - una seconda rata pari al 40% del corrispettivo contrattuale a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% dei lavori, certificata dal d.l.;
    - la rata di saldo del corrispettivo contrattuale a seguito della regolare ultimazione dei lavori, certificata dal d.l..
  - per l'appalto dei lavori da falegname:
    - una prima rata pari al 50% del corrispettivo contrattuale a seguito della fabbricazione, presso lo stabilimento dell'appaltatore, di tutti i serramenti 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..
  - per gli appalti dei lavori da idraulico, da elettricista e da pittore edile in un'unica soluzione, a seguito della regolare ultimazione dei lavori, certificata dal d.l.;
5. di incaricare il geom. Silvio Paoli della direzione, misura e contabilità dei lavori e del coordinamento della sicurezza in fase esecutiva (c.s.e.) verso il corrispettivo complessivo di 13.500,00 € oltre a contributo previdenziale ed i.v.a. (offerta prot. 845/2025), stabilendo le seguenti condizioni contrattuali:
  - il pagamento del corrispettivo avverrà in due rate, come di seguito indicato:
    - un acconto pari al 60% del corrispettivo contrattuale a seguito della realizzazione di almeno il 60% dei lavori;
    - il saldo a seguito della corretta ultimazione dei lavori;
  - l'incarico sarà formalizzato con ordinativo scritto;
6. di liquidare 1.426,57 € a favore del fondo per le attività tecniche effettuate internamente, in relazione al coordinamento della sicurezza in fase progettuale (c.s.p.) effettuato dal geom. Valenti, evidenziando che, al termine dell'esercizio, tale fondo sarà distribuito secondo le disposizioni del C.C.P.L. vigente;
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 dovuti alle imprese e al professionista sopra incaricati e delle relative registrazioni contabili;
8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, 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 nella programmazione 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. 19, u.c., dello Statuto e 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 29/05/2025**, 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 03/06/2025 al 13/06/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani