



**DELIBERAZIONE n. 162/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: incarico all'arch. Massimiliano Zenari per l'elaborazione di uno studio di fattibilità preliminare relativo alla ristrutturazione dell'edificio in località Prà de Mez, al fine della sua destinazione ad esercizio rurale ai sensi della L.P. 7/2002.

Il giorno **03/07/2025** 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, Vicepresidente;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela e Bolza Daniele (giustificati)

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: incarico all'arch. Massimiliano Zenari per l'elaborazione di uno studio di fattibilità preliminare relativo alla ristrutturazione dell'edificio in località Prà de Mez, al fine della sua destinazione ad esercizio rurale ai sensi della L.P. 7/2002.

L'edificio in località Pra de Mez (p.ed. 9 C.C. Ragoli II), di proprietà della Comunità delle Regole, fino ai primi anni duemila era utilizzato quale casa per ferie data in locazione a terzi (parrocchie, scout, associazioni, etc). Successivamente la locazione dell'edificio è divenuta impossibile poiché non sussiste la sua agibilità formale e per l'ottenimento di questa è necessaria una ristrutturazione sostanziale dato che le strutture portanti, la copertura e gli impianti elettrico ed idraulico dell'edificio non sono idonei per garantire la sicurezza di eventuali utilizzatori. Conseguentemente, negli ultimi vent'anni l'edificio in parola è rimasto inutilizzato.

Peraltro, nei mesi scorsi è stata presa in considerazione la possibilità di ristrutturare l'edificio in parola al fine di destinarlo ad esercizio rurale, ai sensi della L.P. 7/2002, da gestire in sinergia con la struttura di Pra de la Casa. Invero, in tal modo sarebbe possibile integrare l'offerta ricettiva dell'azienda Pra de la Casa, considerato che le potenzialità della stessa risultano attualmente un po' limitate dal numero dei posti letto (ventidue complessivi in sei camere con tre posti letto ciascuna ed una camera con quattro posti letto) e dall'assenza di appartamenti con angolo cottura. Allo stesso tempo, è evidente l'opportunità di non mettere in competizione tra loro le due strutture, situate a circa 0,4 km l'una dall'altra.

Al fine di approfondire l'ipotesi sopra illustrata risulta necessario incaricare un professionista dell'elaborazione di uno studio di fattibilità preliminare (inclusa la verifica dei provvedimenti autorizzativi a ciò necessari). Conseguentemente, nelle scorse settimane è stato chiesto all'arch. Massimiliano Zenari, con studio a Porte di Rendena, un preventivo di parcella per tale attività tecnica: detto preventivo, pervenuto il 26 giugno scorso (prot. 1781/2025), evidenzia il corrispettivo di 13.599,72 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22% (con un ribasso del 25% circa rispetto alle tariffe professionali).

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 al professionista l'esecuzione dell'incarico già a partire dai prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di incaricare, per le motivazioni esposte in premessa, l'arch. Massimiliano Zenari dell'elaborazione di uno studio di fattibilità preliminare relativo alla ristrutturazione dell'edificio in località Prà de Mez, al fine della sua destinazione ad esercizio rurale ai sensi

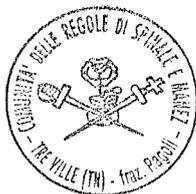
della L.P. 7/2002 (inclusa la verifica dei provvedimenti autorizzativi a ciò necessari), verso il corrispettivo di 13.599,72 € oltre a contributo previdenziale 4% ed i.v.a. 22%, come da preventivo sopra citato (prot. 1781/2025), che si approva, stabilendo le seguenti condizioni per l'esecuzione dell'incarico:

- il corrispettivo sopra indicato resterà immutato (anche in caso di aumento dell'importo dei lavori rispetto a quello considerato nell'elaborazione del preventivo), fatti salvi i casi eccezionali che dovranno essere approvati come tali dal Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole;
 - il corrispettivo sarà pagato in un'unica soluzione a seguito della consegna degli elaborati tecnici;
 - gli elaborati tecnici oggetto dello studio dovranno includere i prospetti e le planimetrie dei piani, alcuni rendering esterni ed interni (con fotoinserimento della soluzione progettuale), una stima parametrica della spesa complessiva dell'opera ed una breve relazione tecnica concernente le lavorazioni previste ed i provvedimenti autorizzativi necessari;
 - gli elaborati tecnici dovranno essere consegnati entro il 31 luglio 2025: in caso di ritardo per colpa del professionista sarà applicata una penale giornaliera di 30,00 €;
 - gli elaborati tecnici dovranno essere consegnati sia in formato digitale originario (file .dwg, .doc, etc.) che in formato cartaceo (una copia oltre a quelle necessarie per i provvedimenti autorizzativi);
 - l'incarico sarà formalizzato con ordinativo scritto;
2. 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 al professionista e delle relative registrazioni contabili;
 3. 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 al professionista l'esecuzione dell'incarico già a partire dai prossimi giorni;
 4. 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
Emanuela Leonardi

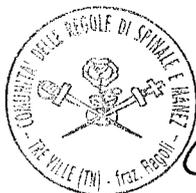


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 03/07/2025**, 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 04/07/2025 al 14/07/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani