



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 235/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: incarico a Techem srl per la fornitura ed installazione di n. 120 ripartitori di calore da installare sui termosifoni nell'ambito della ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù nonché per il servizio di rendicontazione a base giornaliera dei consumi di riscaldamento delle unità immobiliari presenti nel medesimo edificio per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2030.

Il giorno **24/09/2025** 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;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

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 a Techem srl per la fornitura ed installazione di n. 120 ripartitori di calore da installare sui termosifoni nell'ambito della ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù nonché per il servizio di rendicontazione a base giornaliera dei consumi di riscaldamento delle unità immobiliari presenti nel medesimo edificio per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2030.

Con la deliberazione n. 93/2025 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto esecutivo dei lavori di "Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)", appaltando le sette lavorazioni ivi previste ad altrettante imprese specializzate ed affidando alcuni incarichi tecnici per la fase esecutiva. Il quadro economico dell'opera prevede la spesa complessiva di 2.600.000,00 €, di cui 1.828.125,29 € per lavori e 771.874,71 € per somme a disposizione. Tali lavori sono iniziati il 7 maggio scorso e sono in corso di esecuzione.

Nell'ambito di tale opera risulta necessario sostituire i ripartitori di calore attualmente installati sui termosifoni presenti nell'edificio essendo prossima la scadenza decennale delle batterie (ai sensi della norma UNI 10200 e del D.Lgs 73/2020): invero, tali apparati sono stati acquistati ed installati nel 2016 (delib. n. 154/2016). Inoltre, nell'ambito dell'opera saranno sostituiti vari termosifoni all'interno di alcuni appartamenti (tra cui quelli dell'appartamento sub. 18, completamente ristrutturato con demolizione di tutte le pareti interne e del solaio a soffitto).

Sulla base di tali considerazioni nelle scorse settimane è stato chiesto a Techem srl, impresa con sede a Roma incaricata dalla Comunità delle Regole della rendicontazione dei consumi di riscaldamento delle unità immobiliari presenti nell'edificio per il periodo dal 15 luglio 2020 al 14 luglio 2025 (delib. n. 150/2020). Detto preventivo, pervenuto il 3 settembre scorso, evidenzia il corrispettivo complessivo di 4.284,00 € oltre all'i.v.a. 10% per la fornitura ed installazione di n. 120 ripartitori di calore, incluso il comodato della relativa centralina elettronica (nota prot. 2546/2025).

L'installazione di tali apparati potrà essere effettuata a seguito dell'ultimazione dei lavori da termoidraulico previsti nell'opera, ossia indicativamente tra dicembre 2025 e gennaio 2026.

In aggiunta a ciò, è stato chiesto a Techem srl anche un preventivo per il servizio di rendicontazione a base giornaliera dei consumi di riscaldamento delle unità immobiliari presenti nell'edificio per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2030 (considerato che, come sopra evidenziato, l'efficacia dell'analogo incarico affidato nel 2020 è cessata il 14 luglio scorso). Con la medesima nota sopra citata (prot. 2546/2025) detta impresa ha indicato un corrispettivo un tantum di 50,00 € oltre all'i.v.a. 22% per l'attivazione di un portale internet dedicato ed un corrispettivo annuo di 420,00 € oltre all'i.v.a. 22% per il servizio di rilevazione propriamente detto (spesa che sarà definita in base al numero effettivo dei ripartitori utilizzati e al numero di letture annualmente richieste).

Queste ultime spese saranno ripartite annualmente tra tutti i conduttori ed affittuari delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

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, in modo da consentire l'attivazione dell'impresa nell'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, Techem srl delle attività di seguito elencate sulla base del preventivo citato in premessa (prot. 2546/2025), che si approva:
 - fornitura ed installazione di n. 120 ripartitori di calore da installare sui termosifoni nell'ambito della ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, verso il corrispettivo complessivo di 4.284,00 € oltre all'i.v.a. 10%, incluso il comodato della relativa centralina elettronica;
 - servizio di rendicontazione a base giornaliera dei consumi di riscaldamento delle unità immobiliari presenti nel Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2030 verso il corrispettivo una tantum di 50,00 € oltre all'i.v.a. 22% per l'attivazione di un portale internet dedicato ed il corrispettivo annuo di 420,00 € oltre all'i.v.a. 22% per il servizio di rilevazione propriamente detto (spesa che sarà definita in base al numero effettivo dei ripartitori utilizzati e al numero di letture annualmente richieste);precisando le seguenti condizioni contrattuali:
 - la fornitura ed installazione dei ripartitori di calore dovrà essere ultimata entro il 31 gennaio 2026: in caso di ritardo per colpa dell'impresa sarà applicata una penale giornaliera di 30,00 € oltre all'i.v.a.;
 - il corrispettivo della fornitura ed installazione dei ripartitori di calore sarà pagato in un'unica soluzione a seguito della corretta ultimazione dell'incarico;
 - il corrispettivo del servizio di rendicontazione dei consumi sarà pagato a cadenza annua;
 - 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 dei corrispettivi dovuti all'impresa 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, in modo da consentire l'attivazione dell'impresa nell'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



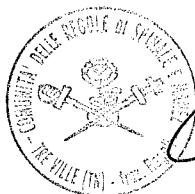
Il membro anziano
Daniele Bolza

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:

- a) la presente deliberazione è **esecutiva dal 24/09/2025**, in quanto è stata **dichiarata immediatamente esecutiva**;
- b) copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 29/09/2025 al 09/10/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani