



**DELIBERAZIONE n. 15/2026  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione della prima variante economica relativa alla “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)”.

Il giorno **28.01.2026** 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;*
- *Bertolini Onorio Vicepresidente;*
- *Bolza Daniele;*
- *Cazzolli Adriano;*
- *Fedrizzi Alessandro;*
- *Leonardi Emanuela.*

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 della prima variante economica relativa alla “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)”.

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 attualmente in avanzata fase esecutiva: specificamente, a seguito di una sospensione limitata alle festività natalizie (dal 20 dicembre 2025 all’11 gennaio 2026, ai sensi della delib. n. 320/2025), i lavori sono ripresi e dovranno essere ultimati entro il 6 giugno 2026 (termine stabilito con la delib. n. 293/2025).

In previsione di ulteriori spese tecniche da effettuare nell’ambito dell’opera risulta necessario modificare il quadro economico approvato con la delib. n. 93/2025, utilizzando parte dell’accantonamento per imprevisti, pur restando immutata la spesa complessiva dell’opera. Specificamente, il quadro economico di variante risulta il seguente:

	q.e. approvato con delib. n. 93/2025	q.e. prima variante	differenza
lavori edili	€ 452.384,48	€ 452.384,48	€ -
o.p.s. lavori edili	€ 69.554,19	€ 69.554,19	€ -
lavori da carpentiere e lattoniere	€ 354.140,16	€ 354.140,16	€ -
o.p.s. lavori da carpentiere e lattoniere	€ 2.070,63	€ 2.070,63	€ -
lavori da serramentista	€ 235.708,99	€ 235.708,99	€ -
o.p.s. lavori da serramentista	€ 462,04	€ 462,04	€ -
lavori da pittore edile	€ 227.339,79	€ 227.339,79	€ -
o.p.s. lavori da pittore edile	€ 561,64	€ 561,64	€ -
lavori da elettricista	€ 200.193,11	€ 200.193,11	€ -
o.p.s. lavori da elettricista	€ 1.732,96	€ 1.732,96	€ -
lavori da fabbro	€ 156.782,58	€ 156.782,58	€ -
o.p.s. lavori da fabbro	€ 312,64	€ 312,64	€ -
lavori da idraulico	€ 126.569,44	€ 126.569,44	€ -
o.p.s. lavori da idraulico	€ 312,64	€ 312,64	€ -
<b>totale lavori</b>	<b>€ 1.828.125,29</b>	<b>€ 1.828.125,29</b>	<b>€ -</b>
imprevisti (10%)	€ 182.812,53	€ 175.000,00	-€ 7.812,53
forniture e servizi affidati direttamente	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ -
spese per attività tecniche affidate esternamente (progettazione, relazione geologica, d.l. e contabilità, c.s.e., collaudo statico, certificazione energetica, etc.)	€ 248.230,82	€ 255.000,00	€ 6.769,18
contributi previdenziali su spese tecniche affidate esternamente (5%)	€ 12.411,54	€ 12.750,00	€ 338,46
i.v.a. (10% sui lavori e imprevisti, 22% su forniture, servizi, spese tecniche e contributi previdenziali)	€ 269.435,10	€ 270.217,53	€ 782,43
indennità per attività tecnica effettuata internamente (c.s.p.)	€ 4.908,17	€ 4.908,17	€ -
spese per pratiche amministrative (contributo di costruzione, diritti di segreteria Comune di Tre Ville, imposta di bollo, etc.)	€ 4.000,00	€ 3.999,01	-€ 0,99
arrottandamento	€ 76,55	€ -	-€ 76,55
<b>totale somme a disposizione</b>	<b>€ 771.874,71</b>	<b>€ 771.874,71</b>	<b>€ -</b>
<b>totale opera</b>	<b>€ 2.600.000,00</b>	<b>€ 2.600.000,00</b>	<b>€ -</b>

### 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, già in data odierna, il conferimento di ulteriori incarichi tecnici per l’esecuzione dell’opera;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la prima variante economica relativa alla “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)”, di cui alla delib. n. 93/2025, come definita nel quadro economico sopra riportato, evidenziando che la spesa complessiva dell’opera resta immutata (ossia 2.600.000,00 €);
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;
3. 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, già in data odierna, il conferimento di ulteriori incarichi tecnici per l’esecuzione dell’opera;
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



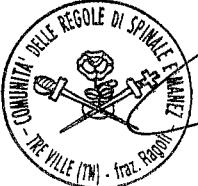
**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**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:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 28.01.2026**, 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 02.02.2026 al 12.02.2026**.

  
**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani