



**DELIBERAZIONE n. 239/2026  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione della seconda variante della “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)” e proroga dal 31 ottobre 2026 al 31 maggio 2027 del termine di ultimazione di tutti gli appalti ivi inclusi.

Il giorno **22.10.2026** 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 seconda variante della “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)” e proroga dal 31 ottobre 2026 al 31 maggio 2027 del termine di ultimazione di tutti gli appalti ivi inclusi.

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 2025 e sono attualmente in avanzata fase esecutiva; il termine finale è attualmente previsto al 31 ottobre prossimo (ai sensi della deliberazione n. 183/2026).

Con la medesima deliberazione sopra citata il dott.arch. Sebastiano Bertolini, coordinatore del pool di progettazione, è stato incaricato della direzione, misura e contabilità di tutti i lavori tranne quelli da elettricista e da termoidraulico, nonché dell’assistenza di cantiere e del coordinamento del gruppo di d.l..

Nell’autunno 2025, con la deliberazione n. 273/2025, il Comitato Amministrativo ha incaricato il medesimo dott.arch. Bertolini della redazione di una variante progettuale ai lavori in parola, principalmente al fine di realizzare alcune piccole tettoie sui lati ovest e nord dell’edificio. Il termine finale per la presentazione degli elaborati di variante, inizialmente fissato al 31 gennaio 2026, è stato prorogato prima al 30 aprile 2026 (delib. n. 31/2026) e quindi al 30 giugno 2026 (delib. n. 102/2026).

Nel frattempo, con la deliberazione n. 15/2026 il Comitato Amministrativo ha approvato una prima variante esclusivamente economica e relativa alle sole somme a disposizione incluse nel quadro economico, restando immutata la spesa per lavori e quella complessiva dell’opera.

Il 29 giugno scorso il dott.arch. Bertolini ha presentato gli elaborati tecnici della seconda variante, suddivisi in due distinte procedure amministrative (a seguito di richiesta del Comune di Tre Ville): specificamente, la prima procedura è definita nella s.c.i.a. n. 017/2026 (variante ordinaria, prot. 1639/2026) e la seconda nella s.c.i.a. n. 018/2026 (variante in corso d’opera, prot. 1640/2026).

Complessivamente, le principali modifiche dell’opera previste nelle due s.c.i.a. sono di seguito riepilogate:

- realizzazione di due tettoie, di profondità limitata, di cui una sopra l’accesso pedonale a piano terra sul lato nord e l’altra sopra l’accesso carrabile a piano seminterrato sul lato ovest;
- eliminazione dei fori di ventilazione previsti nel muro di sostegno della terrazza del bar sul lato ovest;
- realizzazione di un muretto di sostegno del camminamento di accesso alla terrazza del bar sul lato ovest;
- nell’appartamento n. 17 mancata chiusura del terrazzino esistente sull’angolo nord – ovest;
- ingrandimento dell’abbaino di accesso al tetto.
- modifica del disegno dei parapetti dei poggioli sui lati est ed ovest;
- modifica di alcune finestre sul lato ovest;
- modifica delle insegne delle attività commerciali situate nell’edificio, sui lati est ed ovest.

In considerazione delle modifiche oggetto della variante deve essere modificato il quadro economico dell’opera, in coerenza con l’elaborato economico riepilogativo presentato nei giorni scorsi dal medesimo dott.arch. Bertolini (prot. 2707/2026), evidenziante una maggior spesa per lavori di 66.860,90 € complessivi. Per coprire quest’ultima, può essere utilizzato, per pari importo, l’accantonamento per imprevisti incluso nelle somme a disposizione.

Conseguentemente, il nuovo quadro economico dell’opera risulta il seguente:

|                                                                                                                                                                                         | q.e. iniziale<br>(delib. n.<br>93/2025) | q.e. prima<br>variante (delib.<br>15/2026) | q.e. seconda<br>variante | differenza tra<br>prima e seconda<br>variante |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| lavori edili                                                                                                                                                                            | € 452.384,48                            | € 452.384,48                               | € 447.797,86             | -€ 4.586,62                                   |
| o.p.s. lavori edili                                                                                                                                                                     | € 69.554,19                             | € 69.554,19                                | € 80.460,69              | € 10.906,50                                   |
| lavori da carpentiere e<br>lattoniere                                                                                                                                                   | € 354.140,16                            | € 354.140,16                               | € 375.426,19             | € 21.286,03                                   |
| o.p.s. lavori da carpentiere e<br>lattoniere                                                                                                                                            | € 2.070,63                              | € 2.070,63                                 | € 2.070,63               | € -                                           |
| lavori da serramentista                                                                                                                                                                 | € 235.708,99                            | € 235.708,99                               | € 243.590,40             | € 7.881,41                                    |
| o.p.s. lavori da<br>serramentista                                                                                                                                                       | € 462,04                                | € 462,04                                   | € 462,04                 | € -                                           |
| lavori da pittore edile                                                                                                                                                                 | € 227.339,79                            | € 227.339,79                               | € 243.822,38             | € 16.482,59                                   |
| o.p.s. lavori da pittore edile                                                                                                                                                          | € 561,64                                | € 561,64                                   | € 561,64                 | € -                                           |
| lavori da elettricista                                                                                                                                                                  | € 200.193,11                            | € 200.193,11                               | € 220.313,80             | € 20.120,69                                   |
| o.p.s. lavori da elettricista                                                                                                                                                           | € 1.732,96                              | € 1.732,96                                 | € 1.572,97               | -€ 159,99                                     |
| lavori da fabbro                                                                                                                                                                        | € 156.782,58                            | € 156.782,58                               | € 158.371,35             | € 1.588,77                                    |
| o.p.s. lavori da fabbro                                                                                                                                                                 | € 312,64                                | € 312,64                                   | € 3.092,64               | € 2.780,00                                    |
| lavori da idraulico                                                                                                                                                                     | € 126.569,44                            | € 126.569,44                               | € 117.130,96             | -€ 9.438,48                                   |
| o.p.s. lavori da idraulico                                                                                                                                                              | € 312,64                                | € 312,64                                   | € 312,64                 | € -                                           |
| <b>totale lavori</b>                                                                                                                                                                    | <b>€ 1.828.125,29</b>                   | <b>€ 1.828.125,29</b>                      | <b>€ 1.894.986,19</b>    | <b>€ 66.860,90</b>                            |
| imprevisti (10%)                                                                                                                                                                        | € 182.812,53                            | € 175.000,00                               | € 74.866,37              | -€ 100.133,63                                 |
| forniture e servizi affidati<br>direttamente                                                                                                                                            | € 50.000,00                             | € 50.000,00                                | € 80.000,00              | € 30.000,00                                   |
| spese per attività tecniche<br>affidate esternamente<br>(progettazione, relazione<br>geologica, d.l. e contabilità,<br>c.s.e., collaudo statico,<br>certificazione energetica,<br>etc.) | € 248.230,82                            | € 255.000,00                               | € 255.000,00             | € -                                           |
| contributi previdenziali su<br>spese tecniche affidate<br>esternamente (5%)                                                                                                             | € 12.411,54                             | € 12.750,00                                | € 12.750,00              | € -                                           |
| i.v.a. (10% sui lavori e<br>imprevisti, 22% su forniture,<br>servizi, spese tecniche e<br>contributi previdenziali)                                                                     | € 269.435,10                            | € 270.217,53                               | € 273.490,26             | € 3.272,73                                    |
| indennità per attività<br>tecnica effettuata<br>internamente (c.s.p.)                                                                                                                   | € 4.908,17                              | € 4.908,17                                 | € 4.908,17               | € -                                           |
| spese per pratiche<br>amministrative (contributo<br>di costruzione, diritti di<br>segreteria Comune di Tre<br>Ville, imposta di bollo, etc.)                                            | € 4.000,00                              | € 3.999,01                                 | € 3.999,01               | € -                                           |
| arrotondamento                                                                                                                                                                          | € 76,55                                 | € -                                        | € -                      | € -                                           |
| <b>totale somme a disposizione</b>                                                                                                                                                      | <b>€ 771.874,71</b>                     | <b>€ 771.874,71</b>                        | <b>€ 705.013,81</b>      | <b>-€ 66.860,90</b>                           |
| <b>totale opera</b>                                                                                                                                                                     | <b>€ 2.600.000,00</b>                   | <b>€ 2.600.000,00</b>                      | <b>€ 2.600.000,00</b>    | <b>-€ 0,00</b>                                |

Considerando i lavori sopra dettagliati nonché la prossimità della stagione invernale, si ritiene opportuno prorogare dal 31 ottobre 2026 al 31 maggio 2027 il termine di ultimazione di tutti gli appalti affidati con la deliberazione n. 93/2025.

## IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti 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 l’esecuzione dei lavori oggetto della variante già a partire dai prossimi giorni;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la seconda variante della “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 negli elaborati predisposti dal d.l. dott.arch. Sebastiano Bertolini (prot. 1639/2026, 1640/2026 e 2707/2026) nonché nel quadro economico sopra riportato, evidenziando che la spesa complessiva dell’opera resta immutata (ossia 2.600.000,00 €);
2. di prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, dal 31 ottobre 2026 al 31 maggio 2027 il termine di ultimazione di tutti gli appalti affidati con la deliberazione n. 93/2025;
3. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi della presente deliberazione e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
4. 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 l’esecuzione dei lavori oggetto della variante già a partire dai prossimi giorni;
5. di evidenziare che avverso la presente deliberazione 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



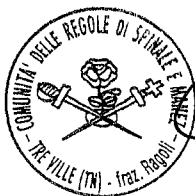
**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**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 22.10.2026**, 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 26.10.2026 al 05.11.2026**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani