REGOLE DI SPINALE E MANEZ

ORIGINALE

DELIBERAZIONE n. 250/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

OGGETTO: approvazione della contabilità finale dei lavori di "Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù".

Il giorno **05.11.2026** 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*;**
- ***Leonardi Emanuela*.**

Risultano **assenti** i signori: Fedrizzi Alessandro (giustificato)

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 contabilità finale dei lavori di "Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù".

Con la deliberazione n. 178/2024 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto dei lavori di "Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù", predisposto dal dott.arch. Sebastiano Bertolini (prot. 766/2024 e 1405/2024) ed inclusivo del piano di sicurezza e coordinamento a firma del geom. Marco Valenti (prot. 1332/2024) e del resoconto delle prove di carico effettuate da TASQ srl (prot. 1164/2024). Peraltro, con la deliberazione n. 198/2024 il Comitato Amministrativo ha rettificato e modificato il quadro economico di tale opera, stabilendo la spesa complessiva in 510.000,00 €, di cui 310.925,27 € per lavori e 199.074,73 per somme a disposizione.
Successivamente, con le deliberazioni n. 280/2024, 298/2024, 104/2025 e 150/2026 il Comitato Amministrativo ha approvato quattro varianti ai lavori, modificando il quadro economico dell'opera ma lasciando invariata la spesa complessiva sopra indicata.
La maggior parte dei lavori prevista nel progetto è stata realizzata nel 2024 ed alcuni lavori di finitura sono stati ultimati entro il 30 giugno 2026.

Tra la fine del 2024 e l'estate 2026 il medesimo dott.arch. Bertolini, nominato direttore dei lavori, ha presentato le contabilità finali delle otto lavorazioni previste nell'opera, di seguito riepilogate:
- contabilità finale dei lavori da pittore edile (prot. 3305/2024);
- contabilità finale dei lavori da serramentista in legno-alluminio (prot. 236/2025);
- contabilità finale dei lavori da serramentista in alluminio (prot. 837/2025);
- contabilità finale dei lavori da elettricista (prot. 1413/2025);
- contabilità finale dei lavori contabilità da fabbro (prot. 1578/2026);
- contabilità finale dei lavori da giardiniere (prot. 1853/2026);
- contabilità finale dei lavori da idraulico (prot. 2041/2026);
- contabilità finale dei lavori edili (prot. 2214/2026).

Infine, il 7 ottobre scorso (prot. 2550/2026) l'arch. Bertolini ha presentato al Comune di Tre Ville la dichiarazione di ultimazione e di regolare esecuzione dei lavori.
Sulla base delle contabilità finali sopra citate, il quadro economico finale dell'opera risulta il seguente:

	q.e. iniziale (delib. n. 198/2024)	q.e. prima variante (delib. n. 280/2024)	q.e. seconda variante (delib. n. 298/2024)	q.e. terza variante (delib. n. 104/2025)	q.e. quarta variante (delib. n. 150/2026)	contabilità finale	differenza tra contabilità finale e quarta variante
lavori edili	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 151.788,85	€ 144.083,34	-€ 7.705,51
o.p.s. lavori da edili	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 4.653,11	€ 2.616,43	-€ 2.036,68
lavori da serramentista in legno-alluminio	€ 93.181,11	€ 93.181,11	€ 93.181,11	€ 87.659,05	€ 87.659,05	€ 87.659,05	€ -
o.p.s. lavori da serramentista in legno-alluminio	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori da serramentista in alluminio	€ 45.871,20	€ 45.871,20	€ 45.871,20	€ 45.430,20	€ 45.430,20	€ 45.430,20	€ -
o.p.s. lavori da serramentista in alluminio	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori da fabbro	€ 7.056,56	€ 7.056,56	€ 7.056,56	€ 12.107,38	€ 12.107,38	€ 12.107,38	€ -
o.p.s. lavori da fabbro	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori da giardiniere	€ 4.716,47	€ 4.716,47	€ 4.716,47	€ 4.716,47	€ 7.398,60	€ 7.398,60	€ -
o.p.s. lavori da giardiniere	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ 167,64	€ 103,00	€ 103,00	€ -
lavori da elettricista	€ 2.745,07	€ 2.745,07	€ 2.745,07	€ 4.889,01	€ 4.889,01	€ 4.888,46	-€ 0,55
o.p.s. lavori da elettricista	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ 192,54	€ -
lavori da pittore edile e cartongessista	€ -	€ 14.000,00	€ 16.072,35	€ 16.072,35	€ 16.072,35	€ 16.072,35	€ -
o.p.s. lavori da pittore edile e cartongessista	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori da termoidraulico	€ -	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 650,00	-€ 850,00
o.p.s. lavori da termoidraulico	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totale lavori	**€ 310.925,27**	**€ 326.425,27**	**€ 328.497,62**	**€ 329.176,60**	**€ 331.794,09**	**€ 321.201,35**	**-€ 10.592,74**
imprevisti	€ 31.092,53	€ 15.592,53	€ 13.520,18	€ 11.700,00	€ 9.082,51	€ -	-€ 9.082,51
incarichi per forniture e servizi in diretta amministrazione	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00	€ 30.709,50	-€ 15.690,50
spese per attività tecniche affidate esternamente (progettazione e d.l.)	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ 25.485,76	€ -
contributi previdenziali su spese tecniche affidate esternamente	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	€ 1.019,43	-€ 0,00
indennità per attività tecniche effettuate internamente (c.s.p. e c.s.e)	€ 3.542,87	€ 3.542,87	€ 3.542,87	€ 4.932,22	€ 4.932,22	€ 4.871,89	-€ 60,33
i.v.a. 22%	€ 91.283,06	€ 91.283,06	€ 91.283,06	€ 91.031,99	€ 91.031,99	€ 83.251,54	-€ 7.780,45
spese per pratiche amministrative	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 192,00	-€ 8,00
arrotondamento	€ 51,08	€ 51,08	€ 51,08	€ 54,00	€ 54,00	€ -	-€ 54,00
totale somme a disposizione	**€ 199.074,73**	**€ 183.574,73**	**€ 181.502,38**	**€ 180.823,40**	**€ 178.205,91**	**€ 145.530,12**	**-€ 32.675,79**
totale opera	**€ 510.000,00**	**€ 510.000,00**	**€ 510.000,00**	**€ 510.000,00**	**€ 510.000,00**	**€ 466.731,47**	**-€ 43.268,53**

Pertanto, la spesa complessiva finale dell'opera è risultata pari a 466.731,47 €, con un risparmio di 43.268,53 € rispetto a quanto previsto nelle deliberazioni sopra citate.

Ad oggi sono stati effettuati i pagamenti di seguito riepilogati:

soggetto incaricato	descrizione	estremi fattura	importo (eventuale i.v.a. inclusa)
F.A.B. Serramenti srl	primo acconto lavori da serramentista in legno-alluminio escluso Bar Sissi	n. 175 del 22 novembre 2024 (prot. 3050/2024)	€ 63.853,01
	primo acconto lavori da serramentista in legno-alluminio solo Bar Sissi	n. 176 del 22 novembre 2024 (prot. 3049/2024)	€ 15.871,15
	saldo lavori da serramentista in legno-alluminio escluso Bar Sissi	n. 10 del 31 gennaio 2025 (prot. 288/2025)	€ 23.034,34
	saldo lavori da serramentista in legno-alluminio Bar Sissi	n. 11 del 31 genaio 2025 (prot. 289/2025)	€ 4.185,54
Massimo Gazzin	primo acconto fornitura con posa in opera portoni carrabili	n. 01/0000625 del 26 settembre 2024 (prot. 2571/2024)	€ 11.956,00
	saldo fornitura con posa in opera portoni carrabili	n. 01/0000834 del 13 dicembre 2024 (prot. 3269/2024)	€ 17.934,00
	finiture su fornitura con posa in opera portoni carrabili	n. 01/0000032 del 16 gennaio 2025 (prot. 215/2025)	€ 1.049,20
Festi srl	primo acconto lavori da serramentista in alluminio	n. 0000562/2024 del 25 ottobre 2024 (prot. 2814/2024)	€ 39.338,44
	saldo lavori da serramentista in alluminio	n. 0000129/2025 del 25 marzo 2025 (prot. 849/2025)	€ 16.086,41
Rigotti Pitture di Rigotti Remo	saldo lavori da pittore edile	n. 268 del 29 dicembre 2024 (prot. 33/2025)	€ 19.608,27
Carpenteria Metallica Pohl Christian e Tommaso srl	primo acconto lavori da fabbro	n. 60/2025 del 23 maggio 2025 (prot. 1424/2025)	€ 11.816,80
	saldo lavori da fabbro	n. 63/2026 del 19 giugno 2026 (prot. 1628/2026)	€ 2.954,21
Marzadri Francesco Impianti Elettrici srl	saldo lavori da elettricista	n. 121/001 del 19 maggio 2025 (prot. 1362/2025)	€ 6.198,82
Facinelli Roberto	saldo lavori da idraulico	n. 51 del 24 agosto 2026 (prot. 2227/2026)	€ 793,00
Impresa Edile Monfredini Livio e Rudi snc di Monfredini Rudi & C.	primo acconto lavori edili	n. 52 del 14 novembre 2024 (prot. 2962/2024)	€ 152.687,36
Somadossi Giorgio	saldo lavori da giardiniere	n. FPR 9/26 del 20 luglio 2026 (prot. 1903/2026)	€ 9.151,95
Ascoop Società Cooperativa	saldo servizio di pulizie	n. 1844 del 23 dicembre 2024 (prot. 3294/2024)	€ 488,00
Tasq srl	acconto prove di carico	n. 69 del 07 luglio 2025 (prot. 2136/2025)	€ 1.509,14
	saldo prove di carico	n. 81 del 31 luglio 2025 (prot. 2172/2025)	€ 4.529,25
dott.arch. Sebastiano Bertolini	progettazione esecutiva	quota parte fatt. 03PRIV/2024 e 01PRIV/2025 (prot. 919/2024 - 1519/2025)	€ 16.980,80
	acconto direzione dei lavori e contabilità	n. 12PRIV/2024 del 27 novembre 2024 (prot. 3062/2024)	€ 12.284,42
	saldo direzione dei lavori e contabilità	n. 04PRIV/2026 del 25 agosto 2026 (prot. 2236/2026)	€ 3.071,11
varie spese amministrative (imposta di bollo, diritti di segreteria al Comune di Tre Ville, tariffa servizio APSS, etc.)		-	€ 192,00
fondo per attività tecniche effettuate internamente		-	€ 1.204,86
		totale	**€ 436.778,08**

Conseguentemente, sulla base del quadro economico finale sopra riportato, risultano ancora da pagare gli importi di seguito indicati:

soggetto incaricato	descrizione	estremi fattura	importo (eventuale i.v.a. inclusa)
Impresa Edile Monfredini Livio e Rudi snc di Monfredini Rudi & C.	saldo lavori edili	n. 28 del 16 settembre 2026 (prot. 2470/2026)	€ 26.286,36
fondo per attività tecniche effettuate internamente (c.s.e.)		-	€ 3.667,03
		totale	€ **29.953,39**

Considerato che i lavori sono stati realizzati in modo conforme al progetto ed alle indicazioni del d.l., la contabilità finale dell'opera può essere approvata come da quadro riepilogativo sopra riportato.

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);
- 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 il pagamento dei corrispettivi ancora dovuti già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la contabilità finale dei lavori di "Manutenzione straordinaria dei locali ai piani seminterrato e terra del Centro Commerciale di Palù" come da quadro economico riportato in premessa, evidenziante la spesa complessiva di 466.731,47 €, con un risparmio di 43.268,53 € rispetto a quanto previsto nelle deliberazioni n. 178/2024, 280/2024, 298/2024, 104/2025 e 150/2026;
2. di pagare 26.286,36 € (i.v.a. inclusa) all'Impresa Edile Monfredini Livio e Rudi snc di Monfredini Rudi & C. a titolo di saldo del corrispettivo per i lavori edili, come da fattura citata in premessa (prot. 2470/2026);
3. di accantonare 3.667,03 € sul fondo per attività tecniche effettuate internamente in relazione al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva effettuata dal geom. Marco Valenti, responsabile dell'Ufficio Tecnico, precisando che la relativa indennità sarà corrisposta al geom. Valenti nella misura stabilita nel C.C.P.L. e nello specifico accordo sindacale vigenti;
4. 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria di effettuare i pagamenti di cui sopra nonché delle relative registrazioni contabili;
5. 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 il pagamento dei corrispettivi ancora dovuti già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi 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 05.11.2026**, 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 10.11.2026 al 20.11.206.**

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani