



DETERMINA A CONTRARRE
(art. 17 comma 1 D.Lgs 36/2023)

N. 397 REG.

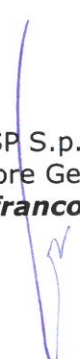
DATA 27/7/26

Dipartimento Servizi al Territorio – Settore Fabbricati

Oggetto: MESSA IN SICUREZZA ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE
DI VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI.

CIG: BB63A0C7CB
CUP: G49D23000190001

AGESP S.p.A.
Il Direttore Generale
Dott. Gianfranco Carraro



Premesso che:

- con il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 142 del 6/06/2023, "Fondo Interventi Tutela e promozione patrimonio culturale", sono state adottate le linee guida per la programmazione triennale 2023/2026, finalizzato all'assegnazione di contributi economici per la realizzazione di interventi di messa in sicurezza, adeguamento normativo, restauro e valorizzazione del patrimonio culturale di proprietà Comunale;
- sulla scorta di tale opportunità l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 425 del 19/09/2023, ha individuato la Villa Ottolini Tovaglieri quale edificio storico e di interesse culturale da candidare per l'accesso al "Fondo Interventi Tutela e promozione patrimonio culturale" di cui al Decreto sopra richiamato;
- con la sopra citata deliberazione di Giunta Comunale n. 425/2023 ha proceduto altresì all'approvazione della proposta progettuale dell'intervento denominato "Messa in sicurezza, adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri" in Busto Arsizio a firma di Agesp Attività Strumentali S.r.l., per un importo complessivo pari ad € 1.100.000,00;
- con nota prot. Comunale n. 122560 del 20/09/2023 il Dirigente del Settore 5° Opere Pubbliche/Lavori Pubblici e Centrale Unica di Committenza ha trasmesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la richiesta di accesso di contributo per il progetto in oggetto per l'importo complessivo di € 1.100.000,00;
- con nota prot. Comunale n. 151598 del 23/11/2023 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha reso noto che la proposta progettuale è stata ammessa al contributo, come si evince dal Decreto Interministeriale n. 279 del 7/11/2023, per l'intero ammontare richiesto;
- con successiva nota prot. Comunale n. 18059 del 6/02/2024 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel confermare l'assegnazione del contributo di € 1.100.000,00 per la messa in sicurezza dell'immobile di cui trattasi, ha trasmesso la bozza di convenzione;
- con nota prot. comunale n. 67188 del 21/05/2024, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso il Decreto direttoriale di approvazione della Convenzione (n. 22371 del 9 maggio 2024), che è stata sottoscritta e registrata in data 15/05/2024, tra il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti, il Comune di Busto Arsizio e Agesp Attività Strumentali S.r.l. ora Agesp S.p.A.;
- con determinazione dirigenziale n. 1121 del 09.08.2024 è stato affidato ad Agesp Attività Strumentali S.r.l. l'importo di € 189.048,09, ai fini della redazione del progetto e della direzione lavori delle opere di recupero e risanamento conservativo di cui trattasi, e contestualmente è stato accertato l'importo complessivo di € 1.100.000;
- Agesp ha provveduto ad affidare il progetto architettonico all'arch. Paolo Gasparoli e all'arch. Fabiana Pianezze, il progetto strutturale all'ing. Simone Tirinato e il coordinamento della sicurezza in progettazione all'Arch. Carlo Torretta;
- nel corso delle attività di progettazione le correlate indagini strutturali hanno consentito di

rilevare alcune criticità che non consentono l'installazione di un ascensore di collegamento tra i differenti livelli di piano come originariamente previsto nella preliminare proposta progettuale;

- tali rilievi hanno richiesto l'elaborazione di una differente soluzione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, peraltro indicata dalla locale soprintendenza come la meno invasiva rispetto alla tutela del bene culturale, e quindi limitata al solo collegamento tra l'esterno dell'edificio ed il piano rialzato del medesimo, mediante la realizzazione di una rampa il cui tratto terminale di accesso verrà munito di un servoscala;
- in conseguenza delle predette risultanze si è reso necessario l'aggiornamento del progetto in argomento, che ha comportato una rimodulazione delle tempistiche tecnico amministrative concordate con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che, con nota protocollo comunale n. 27116 del 03.03.2026, ha autorizzato, su richiesta del Comune, il differimento del termine di ultimazione lavori, e la ridefinizione del cronoprogramma operativo;

Preso atto che:

- con nota prot. comunale n. 29370 del 09.03.2026, la Soprintendenza dei Beni Culturali, a seguito dell'esame del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica trasmesso da Agesp S.p.A., ha autorizzato gli interventi, con prescrizioni, da assumere nello sviluppo della progettazione esecutiva da sottoporre in ultimo al suddetto Ente, preliminarmente all'approvazione del progetto esecutivo da parte della Stazione Appaltante, e successivamente confermata dall'Amministrazione Comunale;
- l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 25/03/2026, ha approvato il progetto di fattibilità tecnico economica relativo all'intervento di "MESSA IN SICUREZZA ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE DI VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI" contenente un quadro economico di spesa ammontante a complessive € 1.100.000,00 e dando mandato ad Agesp S.p.A. di proseguire con le attività tecnico amministrative finalizzate alla realizzazione del progetto in argomento;

Visto:

- il progetto esecutivo relativo all'intervento di "MESSA IN SICUREZZA ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE DI VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI" composto dai seguenti elaborati:

Tav 01. Inquadramento generale

Tav 02. Individuazione delle aree interessate dagli interventi puntuali di progetto

Tav 03. Interventi finalizzati all'accessibilità: piante

Tav 04. Interventi finalizzati all'accessibilità: prospetto e sezioni

Tav 05. Interventi finalizzati all'accessibilità: Sostituzione del serramento esterno

Tav 06. Intervento sul balcone. Stato di fatto e di progetto

Tav 07. Intervento sulla terrazza

Tav 08. Intervento sulla terrazza. Dettagli

Tav 09. Intervento sulle coperture e sui comignoli

Tav 10. Fotopiano e analisi dei materiali e dei degradi. Prospetto nord

Tav 11. Fotopiano e analisi dei materiali e dei degradi. Prospetto est

Tav 12. Fotopiano e analisi dei materiali e dei degradi. Prospetto sud

Tav 13. Fotopiano e analisi dei materiali e dei degradi. Prospetto ovest

Tav 14. Interventi di restauro delle facciate

D01. Relazione generale

D02. Relazione tecnica

D02a. Scheda del restauratore

D02b. Analisi diagnostica e relazione scientifica

D03. Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti

D04. Relazione di sostenibilità ambientale - Verifiche CAM

D04a. Analisi di impatto climatico

D04b. Piano di monitoraggio dell'efficacia del risanamento degrado da umidità

D05. Relazione sulla gestione delle materie - Piano di riutilizzo, riciclo e recupero dei rifiuti

D06. Cronoprogramma

D07. Schema di contratto

D08. Capitolato Speciale di Appalto

D09. Piano di Sicurezza e Coordinamento

D09a. Fascicolo dell'opera

S01. Computo metrico

S02. Computo metrico estimativo e analisi dei nuovi prezzi

S03. Elenco prezzi unitari

S04. Quadro economico generale di progetto

STR01. Relazione di calcolo strutturale, fascicolo dei calcoli e relazione dei materiali - stato di fatto

STR02. Relazione di calcolo strutturale, fascicolo dei calcoli e relazione dei materiali - progetto

STR03. Elenco prezzi strutturali

STR04. Computo metrico opere strutturali

STR05. Interventi di consolidamento strutturale

STR06. Piano di manutenzione

- il parere della soprintendenza prot. Agesp 5962 del 20.07.2026 le cui prescrizioni e condizioni saranno rispettate in fase di esecuzione dell'intervento;
- Il verbale di verifica e validazione sottoscritto dal RUP e dai progettisti in data 23.07.2026;

considerato che la spesa che si rende necessaria per l'esecuzione dell'intervento ammonta ad € 1.100.000 (IVA e somme a disposizione comprese) secondo il seguente Quadro Economico:

MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE di VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI		
CUP G49D23000190001		
QUADRO ECONOMICO PFTE		
N°	ELENCO	IMPORTO
		Euro
A)	IMPORTO A BASE DI GARA	
A.1	Lavori	€ 620.558,10
A.2	Oneri per la sicurezza	€ 86.063,07
	Totale A	€ 706.621,17
B)	SOMME A DISPOSIZIONE	
B.1	Spese Tecniche	
	Progettazione, Direzione Lavori, sicurezza in fase di progettazione/esecuzione, supporto al RUP, collaudo tecnico amministrativo, collaudo tecnico funzionale degli impianti, diagnosi energetica, certificazione energetica (ante operam e post operam) compreso degli oneri previdenziali	€ 197.261,93
B.2	Spese contratto di servizio	
	Spese di supporto tecnico ex art. 2 del contratto di servizio	€ 33.210,89
B.3	Spese per espletamento gara d'appalto	
a	Contributo ANAC - AGESP S.p.A.	€ 410,00
b	Contributo ANAC - Comune	€ 660,00
B.4	Imprevisti	
	Imprevisti	€ 36.790,79
B.5	IVA 10% su lavori e imprevisti (A+ B.4)	
	Iva su lavori e imprevisti	€ 74.341,20
B.7	IVA 22% (B.1+ B.2)	
	IVA 22%(B.1+ B.2)	€ 50.704,02
	Totale B	€ 1.100.000,00
	ARROTONDAMENTI	
	TOTALE GENERALE	€ 1.100.000,00

tenuto conto che:

- la scelta dell'impresa esecutrice avverrà ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e avrà luogo ai sensi dell'art. 50 comma 4 del predetto Decreto, da esperirsi con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;
- è stata pubblicata la manifestazione di interesse dal 23.04.2026 al 08.05.2026 e sono state sorteggiate le 10 ditte da invitare alla gara;
- la valutazione dell'anomalia delle offerte sarà effettuata utilizzando il "metodo A" dell'allegato II.2 del Codice dei contratti;
- ai fini della valutazione di congruità delle offerte, troverà applicazione l'art. 110 del D.Lgs. 36/2023, alle condizioni ivi stabilite con l'avvertenza che la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di valutare la conformità di ogni offerta che, in base a elementi

specifici, appaia anormalmente bassa. La verifica di congruità delle offerte è rimessa direttamente al Responsabile Unico Progetto. La stazione appaltante si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;

- gli elementi essenziali del contratto che si andrà a stipulare con la ditta assegnataria dei lavori, sono contenuti nel Capitolato Speciale d'Appalto, negli elaborati progettuali allegati, nonché nel presente atto;

dato atto che:

- ai sensi dell'allegato I.01 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per l'appalto di che trattasi vengono individuati:
 - codice ATECO 43.35.00
 - CPV 45454100-5
 - CCNL F012 Imprese edili e affini

dato atto che:

- il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, è individuato nella persona dell'Arch. Roberto Cavezzale;
- la spesa di €. 1.100.000,00 (I.V.A. e somme a disposizione comprese) rientra nelle prestazioni a carattere straordinario;

D E T E R M I N A

- 1) di approvare il progetto esecutivo, composto dagli elaborati indicati in premessa, che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale e di dar corso all'intervento di "MESSA IN SICUREZZA ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE DI VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI";
- 2) di approvare euro 1.100.000,00 (I.V.A. e somme a disposizione comprese), la spesa che si rende necessaria per i lavori in oggetto come da D.G.C. n. 128 del 25/03/2026.
- 3) la scelta dell'impresa esecutrice avverrà ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e avrà luogo ai sensi dell'art. 50 comma 4 del predetto Decreto, da esperirsi con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara.
- 4) la valutazione dell'anomalia delle offerte sarà effettuata utilizzando il "metodo A" dell'allegato II.2 del Codice dei contratti.
- 5) di dare atto che ai fini della valutazione di congruità delle offerte, troverà applicazione l'art. 110 del D.Lgs. 36/2023, alle condizioni ivi stabilite con l'avvertenza che la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di valutare la conformità di ogni offerta che, in base a elementi specifici, appaia anormalmente bassa. La verifica di congruità delle offerte è rimessa direttamente al Responsabile Unico del Progetto. La Stazione Appaltante si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

- 6) di dare atto che in riferimento alla stipulazione del contratto, il fine, l'oggetto e le modalità di scelta del contraente risultano determinati nelle premesse del presente atto.
- 7) di dare atto che il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, è individuato nella persona dell'Arch. Roberto Cavezzale.

AGESP S.p.A.
Dipartimento Servizi al Territorio
Il Dirigente

Arch. Roberto Cavezzale

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal stroke and a vertical loop, is written over the printed name 'Arch. Roberto Cavezzale'.