



DETERMINAZIONE DI AGGIUDICAZIONE
(art. 17 comma 5 D.Lgs. 36/2023)

N. 387 REG.

DATA 25/9/26

Dipartimento Servizi Al Territorio – Fabbricati

Oggetto: Messa in sicurezza adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri.

CIG: BB63A0C7CB
CUP: G49D23000190001

AGESP S.p.A.
Dipartimento Servizi al Territorio
Il Direttore Generale
Dott. Gianfranco Carraro

Premesso che:

- con il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 142 del 06/06/2023, 'Fondo Interventi Tutela e promozione patrimonio culturale', sono state adottate le linee guida per la programmazione triennale 2023/2026, finalizzate 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 D.G.C. 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 D.G.C. 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 Attività Strumentali S.r.l. 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 fase di progettazione all'Arch. Carlo Torretta;

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 D.G.C. 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;
- con Determina a Contrarre n. 397 del 27.07.2026 veniva approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di 'Messa in sicurezza adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri' e dato avvio alla procedura di affidamento dei lavori in oggetto mediante manifestazione d'interesse;
- con Provvedimento di Determinazione n. 1386 del 26.08.2026 il Comune di Busto Arsizio ha preso atto del progetto esecutivo relativo all'intervento 'Messa in sicurezza adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri' e ha dato atto che la spesa per l'opera risulta essere già impegnata;

Tenuto conto che:

- la scelta dell'impresa esecutrice è avvenuta ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 e ha avuto 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;

- ai fini della valutazione di congruità delle offerte, ha trovato applicazione l'art. 110 del D.Lgs. 36/2023, alle condizioni ivi stabilite con l'avvertenza che la Stazione Appaltante si è riservata la facoltà di valutare la conformità di ogni offerta che, in base a elementi specifici, è apparsa anormalmente bassa. La verifica di congruità delle offerte è stata rimessa direttamente al Responsabile Unico Progetto. La stazione appaltante si è riservata altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- la valutazione dell'anomalia delle offerte doveva essere effettuata utilizzando il 'metodo A' dell'allegato II.2 del Codice dei contratti;
- 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;
- a seguito della pubblicazione della manifestazione d'interesse avvenuta in data dal 23/04/2026 al 08/05/2026, il giorno 23/07/2026 è avvenuto il sorteggio pubblico per l'individuazione dei concorrenti che sono stati invitati alla procedura di gara in oggetto;
- dato il numero elevato di operatori economici, ai sensi dell'art. 50 comma 2 la Stazione Appaltante ha ritenuto opportuno e giustificato provvedere al sorteggio di n. 10 operatori economici da invitare alla successiva fase di gara;
- ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023, con lettera d'invito (prot. n. 6201 del 28.07.2026) venivano invitati a presentare l'offerta per i lavori che trattasi n. 10 operatori economici:

- 1) 'Auri Folia Restauri S.r.l.'
- 2) 'CO.I.D. S.r.l.'
- 3) 'Restart S.r.l.'
- 4) 'Nelson Restauri S.r.l.'
- 5) 'MARFAC'
- 6) 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale'
- 7) 'Maele Restauri S.r.l.'
- 8) 'Marmiroli S.r.l.'
- 9) 'Gruppo Restauro Conservativo S.r.l.'
- 10) 'Edilrestauri S.r.l.'

Considerato che:

- entro il termine fissato nella lettera di invito hanno presentato offerta n. 08 Operatori Economici:

- 1) 'Gruppo Restauro Conservativo S.r.l.' in RTI con 'Marchetti S.r.l.'
- 2) 'Nelson Restauri S.r.l.'
- 3) 'Restart S.r.l.'
- 4) 'MARFAC'
- 5) 'Auri Folia Restauri S.r.l.' in RTI con 'Riba Costruzioni S.r.l.'
- 6) 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale'
- 7) 'Edilrestauri S.r.l.'
- 8) 'Maelle Restauri S.r.l.'

- in data 18.08.2026 si è proceduto all'apertura e all'esame delle buste telematiche 'Documentazione Amministrativa';
- preso atto che la busta telematica 'Documentazione Amministrativa' del concorrente 'Restart S.r.l.', 'Gruppo Restauro Conservativo S.r.l.' in RTI con 'Marchetti S.r.l.', 'Auri Folia Restauri' in RTI con 'Riba Costruzioni S.r.l.' e 'MARFAC' risultano essere carenti della documentazione richiesta nella lettera d'invito ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 36/2023 (soccorso istruttorio) si è provveduto ad avviare le procedure relative richiedendo tramite piattaforma Sintel ai suddetti concorrenti, l'invio della documentazione mancante comunicando agli altri Operatori Economici il ricorso al soccorso istruttorio;
- in data 19.08.2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico 'Auri Folia Restauri' in RTI con 'Riba Costruzioni S.r.l.';
- in data 20.08.2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico 'Restart S.r.l.';
- in data 02.08.2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico 'Gruppo Restauro Conservativo S.r.l.' in RTI con 'Marchetti S.r.l.';
- in data 20.08.2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico 'MARFAC';
- in data 27.08.2026 è stata trasmessa ai concorrenti comunicazione su piattaforma Sintel, relativa all'apertura della Busta telematica 'Offerta Economica' da tenersi in data 31.08.2026;
- in data 31.08.2026 si è proceduto all'apertura e all'esame delle buste telematiche 'Offerta Economica' di n. 08 Operatori Economici analizzando i criteri di valutazione stabiliti nella lettera d'invito;

Dato atto che:

- all'apertura e all'esame delle buste telematiche 'Offerta Economica' presentata dai Concorrenti, i ribassi offerti risultano essere i seguenti:

1) 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale'	ribasso	20,594 %
2) 'Nelson Restauri S.r.l.'	ribasso	19,89 %
3) 'Maelle Restauri S.r.l.'	ribasso	19,80 %
4) 'Gruppo Restauro Conservativo S.r.l.' in RTI con 'Marchetti S.r.l.'	ribasso	19,7445 %
5) 'Restart S.r.l.'	ribasso	16,791 %
6) 'Auri Folia Restauri S.r.l.' in RTI con 'Riba Costruzioni S.r.l.'	ribasso	16,6699 %
7) 'Edilrestauri S.r.l.'	ribasso	14,25 %
8) 'MARFAC'	ribasso	9,26 %

- il metodo di calcolo di anomalia risulta essere quello indicato all'art. 54 del D.Lgs. 36/2023, con le modalità di cui all'allegato II.2 del suddetto D.Lgs. utilizzando il 'METODO A' e la soglia viene calcolata nel 21,42908 %;
- nessuna delle offerte risulta essere superiore alla soglia di anomalia;
- l'offerta dell'Operatore Economico 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale' con sede in via Repubblica, 18 – Novate Milanese (MI), riporta un costo della manodopera inferiore rispetto a quanto riportato nella documentazione posta a base di gara;
- nella busta telematica 'Offerta Economica' l'Operatore, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, ha inserito documentazione a comprova del menzionato costo inferiore;
- ai sensi dell'art. 110 co. 1 del D.Lgs. 36/2023, si è proceduto con la valutazione di congruità della manodopera offerta dall'Operatore Economico 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale';
- nella busta telematica 'Documentazione Amministrativa' l'Operatore Economico 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale' dichiarava l'applicazione del CCNL 'F015', pertanto differente da quello individuato dalla Stazione Appaltante, ovvero 'F012';
- richiamato l'art. 3, co. 2 dell'Allegato I.01 del D.Lgs. 36/2023 *'Per gli appalti relativi al settore dell'edilizia, si considerano equivalenti, nei limiti di quanto previsto dal comma 1, i contratti collettivi nazionali di lavoro classificati mediante codice unico alfanumerico CNEL/INPES F012, F015, F018'*, il CCNL indicato è da intendersi equivalente;

Rilevato che:

- alla luce di quanto sopra esposto, in data 31.08.2026, il Responsabile Unico del Progetto procedeva alla proposta di aggiudicazione;
- applicando il ribasso offerto dalla impresa aggiudicataria, il quadro economico risulta essere:

A) IMPORTO A BASE D'ASTA

1) Importo lavori soggetti a ribasso	€	492.760,36
2) Oneri sicurezza	€	86.063,07

TOTALE A	€	578.823,43
-----------------	----------	-------------------

B) SOMME A DISPOSIZIONE**1) Spese tecniche**

Progettazione, D.L., sicurezza in fase di progett/esecuz, 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
---	---	------------

2) Spese contratto di servizio

Spese di supporto tecnico ex. art. 2 del contratto di servizio	€	33.210,89
--	---	-----------

3) Spese per espletamento gara d'appalto

a) Contributo ANAC Agesp S.p.A.	€	410,00
b) Contributo ANAC Comune	€	660,00

4) Imprevisti

Imprevisti	€	164.588,53
------------	---	------------

5) I.V.A. 10% sui lavori e imprevisti (A+B4)

I.V.A. sui lavori e imprevisti	€	74.341,20
--------------------------------	---	-----------

6) I.V.A. 22% (B1+B2)

I.V.A. 22% (B1+B2)	€	50.704,02
--------------------	---	-----------

TOTALE B	€	521.176,57
-----------------	----------	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO	€	1.100.000,00
---------------------------	----------	---------------------

Considerato che:

- l'impresa suindicata risulta in regola con la documentazione richiesta ai fini dell'aggiudicazione;
- si ritiene di provvedere all'aggiudicazione;
- richiamato l'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023;
- richiamato l'art. 101 del D.Lgs. 36/2023;

DETERMINA

1. di approvare le risultanze di gara e di affidare la 'Messa in sicurezza adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri' alla 'Magistri S.r.l. Società Unipersonale', con sede in Novate Milanese (MI) via Repubblica 18, per un importo contrattuale di euro € 578.823,43 (di cui € 86.063,07 quali oneri per la sicurezza), oltre I.V.A.

Busto Arsizio li 25/08/26

AGESP S.p.A.
Dipartimento Servizi al Territorio
Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Roberto Cavezzale

