

**MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE di
VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI” – CIG: BB63A0C7CB - CUP G49D23000190001
VERBALE N.1**

Il giorno 23 luglio 2026 alle ore 10:00 presso la sede di AGESP S.p.A. in Via Marco Polo, 12 - Busto Arsizio, alla presenza del Direttore Generale – Dott. Gianfranco Carraro e del Servizio Appalti e Approvvigionamenti - Rag. Cristiana Vitali, viene effettuato il sorteggio pubblico per l'individuazione dei concorrenti che saranno invitati alla procedura di gara in oggetto, a seguito della pubblicazione della manifestazione d'interesse avvenuta in data 23 aprile 2026.

PREMESSO CHE

gli Operatori Economici che hanno manifestato interesse su piattaforma SINTEL sono i seguenti:

C.F.	Ragione Sociale	C.F.	Ragione Sociale
00752240366	ALCHIMIA Laboratorio di Restauro di Polastri Giorgio e C. s.n.c. e C. snc	03002450124	Irides restauro e conservazione S.A.S. di Ghiraldelli Luca
10590290960	AMBRA CORE SRL	00163960271	LARES LAVORI DI RESTAURO SRL
04733910287	AR Arte e Restauro Srl	02029290430	LDR DI PALLOTTO PAOLO SRL
03698390279	ARCA S.R.L. UNIPERSONALE	01998860272	LITHOS SRL
03524250242	ARCART SRL	02028570782	LUFRACO SRL
02927780730	ARES SRL	12072221000	MARFAC
02575170465	ARTEMA SRL	02078970353	MARMIROLI SRL
09460770010	AURI FOLIA RESTAURI SRL	09601940969	Magistri srl societa unipersonale
01907030389	AhRCOS S.p.A.	03157490602	Montanelli Restauri S.r.l.
02514070032	BARBERI RESTAURI SRL	10426910013	NELSON RESTAURI SRL
10605850964	BT Restauri srl	07538190724	NEOS RESTAURI SRL
PLLMLE43M22F921Z	CAMPAGNOLA RESTAURO di PelliniEmilio	01283500039	NOVARIA RESTAURI S.R.L.
04342470632	CARLO BUGLI SRL	04522730169	OM RESTAURI SRL
03125590848	CLAMAR srl	05531190873	PETRARCA SRL
01134040664	CO.I.D.SRL	01342580568	PRO. MU. RESTAURI ARTISTICI SRL
05450940878	CONSORZIO JONICO Soc. Cons.a R. L.	02016910974	Piacenti Spa
15726231002	CONSORZIO STABILE OPERA S.C.P.A.	00732060280	R.W.S. SRL
09914470159	COOPERATIVA PER IL RESTAURO Scpa	06416650015	RAVA E C. S.R.L.

06924920967	Centro di Restauro Zanolini Paola Ravenna Ida	02528260223	RESTART srl
CNFFNC61M27H235J	Conforti Francesco	02782550186	RESTAURO E ARTE srl
09405920019	Consorzio San Luca per la Cultura, l'Arte ed il Restauro siglabile Consorzio San Luca	RGGDVD81A10E017N	RIGAGLIA DAVIDE
03185890484	Cooperativa Archeologia - società cooperativa	08465630153	RIVA IMPRESA RESTAURI ITALIA SRL
03050790124	Cores4n srl	07039900720	Rossi Restauri s.r.l.
02961120108	DECORARTE SNC	SCLRRT73R30G698N	SCALESSE ROBERTO
04181080989	DELARS SRL	02777450277	SERES SRL
02838310270	DUCALERESTAURIO SRL	04925950653	Samoa Restauri Srl
01909440248	EDILRESTAURI SRL	03835830260	TECNICA RESTAURI SRL
01839550546	ESTIA	05013570238	TISATO RESTAURI S.R.L. Unipersonale
04802140873	FINRESTAURI MONUMENTALI S.R.L.	02182800223	TREVI RESTAURI S.R.L.
01496180454	FRANCESCA LAZZAROTTI RESTAURI SRL	03617370105	Tecnica Mista S.N.C.
02032490381	GEOSTRUTTURE RESTAURI SRL	08819811004	Tempus et Opera srl
06794761210	Graphite Srl	01958540930	VITA RESTAURI SRL
02143750277	Gruppo Restauro Conservativo srl	05952180965	kairos restauri Snc di Gianmaria Rossi & C.
02173520061	HABILIS S.r.l.	01864560121	laboratorio san gregorio s.r.l.
02668570399	IBIX CANTIERI SRL	02418570996	maelle restauri srl
02717220103	IMPRESA GEOM. STEFANO CRESTA SRL	04827180656	prog. res srl
08220980729	IMPRESA RESTA S.R.L.	08201140152	restauro arte sas

SI PROCEDE

Tramite l'apposita funzione della Piattaforma SINTEL, con il sorteggio di n. 10 Operatori Economici da invitare alla procedura in oggetto. Gli operatori sorteggiati, i cui nominativi rimarranno riservati sono i seguenti:

Id Sorteggio	Ragione Sociale	C.F.
0140931968	AURI FOLIA RESTAURI SRL	09460770010
0490260587	CO.I.D.SRL	01134040664
1579533186	RESTART srl	02528260223

0152392865	NELSON RESTAURI SRL	10426910013
1187629997	MARFAC	12072221000
1237048225	Magistri srl societa unipersonale	09601940969
1946758320	maelle restauri srl	02418570996
0435713558	MARMIROLI SRL	02078970353
1649610029	Gruppo Restauro Conservativo srl	02143750277
1183795912	EDILRESTAURI SRL	01909440248

Resta inteso che i soggetti potranno presentare offerta a condizione che alla data fissata per la presentazione delle offerte medesime, gli stessi risultino in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 98 del D.Lgs. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti stabiliti dall'Avviso per manifestazione di interesse.

Le operazioni di sorteggio si chiudono alle ore 10:30.

Letto, confermato e sottoscritto

Dott. Gianfranco Carraro

Rag. Cristiana Vitali




**MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE di
VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI" – CIG: BB63A0C7CB - CUP G49D23000190001
VERBALE N.2**

Il giorno 18 agosto 2026 alle ore 09:15 presso la Sede di AGESP S.p.A. in via M. Polo, 12 – Busto Arsizio, è presente l'Arch. Roberto Cavezzale - RUP;

Assiste, in qualità di Segretario verbalizzante, la Rag. Cristiana Vitali.

PREMESSO CHE

- la Società AGESP S.P.A., con determinazione a contrarre n. 397 del 27 luglio 2026, ha stabilito, tra l'altro, di procedere all'affidamento dei lavori in oggetto, mediante l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura tramite avviso pubblico di manifestazione d'interesse;
- nelle pregresse procedure di gara, aventi oggetto categorie di opere analoghe, si è registrata l'adesione di molti Operatori Economici aventi un'uniformità di requisiti, esperienza, capacità economica e maestranze molto omogenea, la Stazione Appaltante valutato che non risulta praticabile nessun altro metodo di selezione degli Operatori, per le summenzionate ragioni, ha ritenuto opportuno e giustificato provvedere al sorteggio di n. 10 Operatori Economici da invitare alla successiva fase di gara, così come disposto dall'art. 50 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;
- in data 23 luglio 2026 è avvenuto il sorteggio come da verbale di gara n. 1;
- ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. c), D.Lgs n. 36/2023, in data 28 luglio 2026, ai predetti candidati è stata inviata la lettera d'invito (n° prot. 6201) a presentare offerta nell'ambito della presente procedura, da aggiudicarsi mediante 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 sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023;
- gli operatori economici invitati a presentare offerta sono i seguenti:

Ragione Sociale	C.F.
AURI FOLIA RESTAURI SRL	09460770010
CO.I.D.SRL	01134040664
RESTART srl	02528260223
NELSON RESTAURI SRL	10426910013
MARFAC	12072221000
Magistri srl societa unipersonale	09601940969
maelle restauri srl	02418570996
MARMIROLI SRL	02078970353
Gruppo Restauro Conservativo srl	02143750277
EDILRESTAURI SRL	01909440248

- le offerte, secondo le prescrizioni recate dalla lettera d'invito dovevano pervenire, tramite piattaforma SINTEL con le modalità previste nella suddetta, entro e non oltre le ore 18:00 del

giorno 12 agosto 2026;
il RUP,

PROCEDE

- all'apertura della busta contenente l'elenco completo dei candidati e verifica la corrispondenza con l'elenco degli operatori invitati;

DÀ ATTO

- che entro il termine fissato nella lettera d'invito sono pervenute n. 8 offerte da parte dei seguenti operatori economici:

Denominazione	Indirizzo	cap	città
Gruppo Restauro Conservativo srl in RTI con MARCHETTI SRL	San Marco 3856	30125	Venezia
NELSON RESTAURI SRL	Via Antonio Bertola, 57	10122	Torino
RESTART srl	Via Miliani, 10	38086	Pinzolo (TN)
MARFAC	Via Appia Nuova, 868	00178	Roma
AURI FOLIA RESTAURI SRL in RTI con RIBA COSTRUZIONI SRL	Corso Peschiera, 191	10141	Torino
Magistri srl societa unipersonale	Via Repubblica, 18	20026	Novate Milanese (MI)
EDILRESTAURI SRL	Via Dell'impresa, Snc	36040	Brendola (VI)
maelle restauri srl	Via G. D'Annunzio, 2/91	16121	Genova

PROCEDE

- a verificare l'integrità e la regolarità della Busta telematica "Documentazione Amministrativa", accertandone la validità della firma elettronica;
- all'apertura e all'esame, della Busta telematica "Documentazione Amministrativa", contenente la documentazione prodotta dal concorrente, verificandone la completezza e l'adeguatezza, in relazione ai requisiti necessari per la partecipazione alla procedura di gara, e la correttezza delle diverse dichiarazioni e documentazioni presentate;

PRESO ATTO CHE

- la Busta telematica "Documentazione Amministrativa" dei concorrenti "RESTART srl", "Gruppo Restauro Conservativo srl in RTI con MARCHETTI SRL", "AURI FOLIA RESTAURI SRL in RTI con RIBA COSTRUZIONI SRL" e "MARFAC", risultano essere carenti di documentazione richiesta nella lettera d'invito;

PROCEDE

- a sospendere la seduta per poter avviare le procedure relative a quanto previsto all'art. 101 del D.Lgs. 36/2023 – soccorso istruttorio;

- a trasmettere comunicazione tramite piattaforma SINTEL ai suddetti concorrenti, richiedendo di presentare la documentazione mancante;
- a trasmettere comunicazione tramite piattaforma SINTEL agli altri operatori economici relativamente al ricorso al soccorso istruttorio.

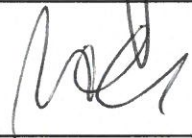
Il Presidente sospende la seduta alle ore 10:15.

Letto, confermato e sottoscritto

Arch. Roberto Cavezzale



Rag. Cristiana Vitali



**MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE di
VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI" – CIG: BB63A0C7CB - CUP G49D23000190001
VERBALE N.3**

Il giorno 31 agosto 2026 alle ore 09:15 presso la Sede di AGESP S.p.A. in via M. Polo, 12 – Busto Arsizio, è presente l'Arch. Roberto Cavezzale - RUP;
Assiste, in qualità di Segretario verbalizzante, la Rag. Cristiana Vitali.

PREMESSO CHE

- in data 18 agosto 2026 veniva sospesa la seduta di gara per poter procedere all'applicazione di quanto previsto all'art. 101 del D.Lgs 36/2023;
- in data 19 agosto 2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico "AURI FOLIA RESTAURI SRL in RTI con RIBA COSTRUZIONI SRL";
- in data 20 agosto 2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico "RESTART srl";
- in data 20 agosto 2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico "Gruppo Restauro Conservativo srl in RTI con MARCHETTI SRL";
- in data 26 agosto 2026 è pervenuta risposta dell'Operatore Economico "MARFAC";
- in data 27 agosto 2026 è stata trasmessa ai concorrenti comunicazione su piattaforma SINTEL, relativa all'apertura della Busta telematica "Offerta Economica", da tenersi in data 31 agosto 2026;

Verificato quanto sopra, il RUP,

PROCEDE

- all'ammissione dei concorrenti di cui sopra;
- all'apertura della Busta telematica "Offerta Economica" presentata dai concorrenti; legge la misura percentuale dei ribassi offerti e verifica la corrispondenza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere;

PRESO ATTO CHE

- I ribassi offerti risultano essere i seguenti:

denominazione	ribasso
Magistri srl societa unipersonale	20,594%
NELSON RESTAURI SRL	19,89%
maelle restauri srl	19,80%
Gruppo Restauro Conservativo srl in RTI con MARCHETTI SRL	19,7445%
RESTART srl	16,791%
AURI FOLIA RESTAURI SRL in RTI con RIBA COSTRUZIONI SRL	16,6699%
EDILRESTAURI SRL	14,25%
MARFAC	9,26%

- Il metodo di calcolo di anomalia risulta essere quello indicato all'art. 54 del D.Lgs. n. 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 srl societa unipersonale" con sede in Via Repubblica, 18 - Novate Milanese (MI), C.F. e P.IVA 09601940969, riporta un costo della manodopera inferiore rispetto a quanto riportato nella documentazione posta a base di gara;
- Nella busta economica dell'operatore, ai sensi dell'art. 41 co. 14 del D.Lgs. 36/2023, ha inserito documentazione a comprova del menzionato ribasso;

PROCEDE

- Ai sensi dell'art. 110 co. 1 del D.Lgs. 36/2023, con la valutazione di congruità della manodopera offerta dall'Operatore Economico "Magistri srl societa unipersonale".

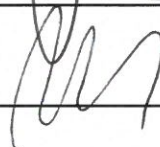
Il Presidente di gara sospende le operazioni alle ore 09:45.

Letto, confermato e sottoscritto

Arch. Roberto Cavezzale

Rag. Cristiana Vitali





**MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO RESTAURO E VALORIZZAZIONE di
VILLA OTTOLINI TOVAGLIERI” – CIG: BB63A0C7CB - CUP G49D23000190001
RELAZIONE DI CONGRUITÀ DELL’OFFERTA ECONOMICA**

Premesso che:

- Il giorno 31 agosto 2026 alle ore 09:15 presso la Sede di AGESP S.p.A. in via M. Polo, 12 – Busto Arsizio si è proceduto all’apertura delle offerte economiche relative ai lavori di “Messa in sicurezza, adeguamento normativo, restauro e valorizzazione di Villa Ottolini Tovaglieri - Busto Arsizio (VA)”;
- La ditta “Magistri srl società unipersonale” con sede in Via Repubblica, 18 - Novate Milanese (MI), C.F. e P.IVA 09601940969, offrendo un ribasso del 20,594%, è risultata la più vantaggiosa, non risultando nessuna offerta superiore alla soglia di anomalia (calcolata nel 21,42908%);
- Tuttavia, la stessa società, ha indicato un costo della manodopera inferiore rispetto a quanto riportato nella documentazione posta a base di gara;
- Nella busta economica dell’operatore è stata inserita la documentazione a comprova del costo della manodopera indicato in offerta e della sostenibilità economica dell’offerta stessa;
- Lo scostamento del costo della manodopera è pari ad un 10%;

esaminata la documentazione prodotta, si riportano le seguenti considerazioni:

Verifica del costo orario e del rispetto dei minimi

La relazione dell’operatore espone il costo della manodopera per qualifica e livello, tutti riferiti al CCNL per i dipendenti delle imprese artigiane edili ed affini (codice CNEL F015): operaio edile 2° livello € 30,41/h; restauratore di beni culturali 4° livello € 34,73/h; tecnico del restauro 4° livello € 32,69/h; restauratore di beni culturali 5° livello € 36,30/h, per complessive 7.913 ore e un costo medio ponderato di € 33,28/h.

I costi orari esposti sono stati posti a confronto con i valori della tabella del costo medio orario per i dipendenti delle imprese edili ed affini e risultano pari o superiori ai valori tabellari per i corrispondenti livelli di inquadramento.

Si dà atto, peraltro che il minor costo complessivo della manodopera non deriva da alcuna riduzione dei trattamenti economici individuali, dei minimi salariali, degli inquadramenti, né degli istituti contrattuali, previdenziali, assistenziali o assicurativi, ma esclusivamente *“come riduzione del fabbisogno complessivo di ore/uomo, a parità sostanziale di costo unitario del personale”*.

Il monte ore complessivo di 7.913 ore è compatibile con la composizione delle squadre indicata in relazione e con la distribuzione mensile delle presenze sui nove mesi di cantiere,

e rapportato all'importo offerto corrisponde a un costo medio ponderato di € 33,28/ora come già sopra indicato.

Costi della sicurezza

I costi della sicurezza derivanti da interferenze, pari a € 86.063,07, non sono stati assoggettati a ribasso. Gli oneri aziendali della sicurezza afferenti all'attività propria dell'operatore economico indicati sono stati riscontrati come integralmente considerati nell'offerta. Non sono state formulate, ai sensi dell'art. 110, comma 4, giustificazioni incidenti su tali voci.

il Responsabile del Progetto:

- verificato che il minor costo della manodopera non deriva da riduzione dei trattamenti economici, contributivi o normativi del personale, ma da una diversa determinazione del fabbisogno di ore/uomo, ammessa dall'art. 41, comma 14, del D.Lgs. 36/2023;
- ritenuto che la stessa ha adeguatamente comprovato la congruità della propria offerta, anche tenendo conto del consolidato principio enunciato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui l'attendibilità dell'offerta va valutata nel suo complesso;
- richiamati gli artt. 11, 41, commi 13 e 14, e 110 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.
- è in grado di dichiarare che il costo della manodopera esposto, dalla ditta Magistri srl società unipersonale, può essere ritenuto congruo, pertanto

PROCEDE

Con la proposta di aggiudicazione dell'appalto in oggetto all'Operatore Economico "Magistri srl società unipersonale" con sede in Via Repubblica, 18 - Novate Milanese (MI), C.F. e P.IVA 09601940969, che ha offerto un ribasso del 20,594%. L'importo di aggiudicazione è pari ad € 578.823,43 (euro cinquecentosettantottomilaottocentoventitre/43), di cui € 86.063,07 (ottantaseimilasessantatre/07), quali oneri della sicurezza, oltre IVA.

Busto Arsizio, 23 settembre 2026

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
Arch. Roberto Cavezzale

