



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 21/2025 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 20/02/2025

Oggetto: REALIZZAZIONE NUOVO POLO CIVICO - DETERMINAZIONI E ATTO DI INDIRIZZO

L'anno 2025 addì 20 del mese di 02 alle ore 16:00 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
CROCI MARIA	VICE SINDACO	Presente
BARONI GIANLUIGI	ASSESSORE	Presente
BATTAINI ANGELO	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra CANNITO NADIA in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore BATTAINI ANGELO.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'Amministrazione comunale con delibera di Giunta Comunale n. 125 del 29.10.2018, ha dato mandato agli uffici di valutare la possibilità di procedere con l'acquisto dell'immobile sito in Via Marconi n. 3/5/7, angolo parcheggio Coop, al fine di dar corso alla realizzazione di nuovi spazi e in particolare di dotarsi di un "Polo Civico";

VISTA la successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 27.11.2018 avente come oggetto: *"Acquisto immobile sito in Via Marconi angolo parcheggio Coop – Determinazioni"*, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato l'acquisto dello stabile di cui trattasi, garantendo la necessaria copertura finanziaria; immobile che è entrato a far parte del patrimonio comunale con atto di compravendita repertorio n. 11406 – n. 5100 della Raccolta del Notaio Domenico Chiofalo e si trova pertanto nella piena disponibilità dell'Ente;

PRESO ATTO che con la determinazione del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. 454 del 30.08.2019, è stato affidato allo Studio Veronesi Arching, di Malnate (VA) la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica ex art. 23 D.Lgs. 50/2016 degli edifici del Comune di Malnate utilizzati per attività istituzionali finalizzato alla riorganizzazione e razionalizzazione degli stessi, includendo l'edificio sito in Via Marconi nn. 3/5/7, denominato "Polo Civico";

PREMESSO che con la deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 21.10.2019, veniva approvato il *"PFTE per l'utilizzo degli edifici comunali di Via Volta, Via Matteotti e Via Marconi"* redatto dallo Studio Veronesi Arching, con sede a Malnate (VA), con relativi allegati, con la quale si dava inoltre mandato agli uffici competenti di procedere con le conseguenti procedure per l'affidamento di servizi tecnici di architettura e ingegneria di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori misurazioni e contabilità come previsto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30.11.2019 con la quale veniva approvata la modifica del Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2019-21 e l'elenco dei lavori per l'annualità 2019 nella quale annualità veniva inserita la realizzazione del nuovo Polo Civico per un importo complessivo pari ad €. 4.996.000,00 di cui €. 3.270.000,00 per lavori a base di gara;

VISTA la determina del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. 641 del 28.11.2019 con la quale si impegnava la spesa complessiva pari ad €. 4.996.000,00 ad appositi capitoli di Bilancio 2019 per la realizzazione del polo civico in Via Marconi;

ATTESO che conseguentemente all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica è stato dato corso alla procedura di individuazione dei professionisti per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo nonché di tutte le altre procedure necessarie per dare l'opera compiuta;

VISTA inoltre la determinazione del Responsabile della Area Gestione del Territorio n. 641 del 28.11.2019 con la quale è stata tra l'altro approvata la documentazione predisposta dal Servizio Lavori Pubblici comunale e nel contempo è stata delegata alla S.U.A. della Provincia di Varese, la gestione giuridico amministrativa della procedura di gara ai sensi degli artt. 4.1 e 6.1 della Convenzione in essere(delega 1);

ATTESO che a seguito della conclusione delle operazioni di gare e della procedura di verifica dei requisiti con la determinazione del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. 384, in data 03.08.2020, è stato conferito al Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti - RTP costituito dalla società "3+PROGETTI SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L.", in qualità di mandataria, e da "EQ INGEGNERIA - Ghibardo Cagni Zilioli Associati", Ing. Colletti Giorgio, Dott. Geologo De La Pierre Ugo, "DAP Studio / Elena Sacco – Paolo Danelli", Arch. SABIA Sara, in qualità di mandanti,



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

l'incarico professionale relativo ai servizi di architettura e ingegneria per i lavori di realizzazione del nuovo polo civico e riqualificazione urbana degli spazi esterni adiacenti;

PRESO ATTO che a seguito di tale affidamento sono state eseguite le indagini di dettaglio sulla struttura esistente ai fini della caratterizzazione strutturale e dei materiali che la compongono, specifici approfondimenti sulla natura delle fondazioni e del terreno dell'intero lotto, analisi di dettaglio che hanno evidenziato carenze statiche dell'edificio stesso con la necessità di intervenire con una ristrutturazione che prevede la sostituzione integrale delle parti ritenute non coerenti e non rispondenti alla normativa tecnica attuale;

RICHIAMATA inoltre la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 in data 13.05.2021 con la quale è stato avviato il procedimento inerente la *"Variante puntuale del Piano dei Servizi del PGT vigente, riguardante la modifica degli elaborati cartografici e la normativa del Piano con l'eventuale conseguente adeguamento dei documenti finalizzato a rendere coerenti gli elaborati del Piano delle Regole e del PGT ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i., e contestuale avvio di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"*, del Comune di Malnate (Varese)" finalizzata all'inserimento di tale edificio nel Piano dei Servizi;

RILEVATO che oltre a quanto esplicitato nel PTFE, lo scopo primario della realizzazione del nuovo Polo Civico, è espresso nel documento denominato *"la biblioteca che vorremmo"*, nel quale vengono riassunti i caratteri principali di tale struttura quale *"spazio per la biblioteca, per lo studio, per le associazioni, per incontri pubblici che ben si armonizzi con l'ambiente circostante ovvero con la Piazza e l'area giochi di pertinenza, con il palazzo comunale, i giardini adiacenti e per finire con i parcheggi attigui. Avendo come ideale una città a misura di bambino, ovvero che sia a misura per tutti, adulti, giovani, anziani, diversamente abili, anche il polo culturale deve sposare questa filosofia che lo renda inclusivo, sostenibile e bello"*;

PRESO ATTO che nella primavera 2022 al fine di formulare una sintesi sulla quale far convergere la progettazione definitiva si sono svolti numerosi incontri con gli stakeholder ed il GdP durante i quali sono state analizzate le risultanze delle indagini tecnico specialistiche e poste in relazioni le soluzioni progettuali con le aspettative, le necessità e i desiderata di tutte le componenti che contribuiranno alla gestione di tale nuovo spazio;

DATO ATTO inoltre, del perdurare dei rincari delle materie prime come riconosciuto dal Decreto 4 aprile 2022 (D.L. 50/2022) così detto *"decreto aiuti"* e nello specifico delle ***"Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori"*** con le quali è stato previsto il riconoscimento dei maggiori costi, incremento che interessa anche le opere il cui progetto è in fase di redazione conformando la necessità dell'aggiornamento dei prezzi a seguito dell'emanazione dei relativi listini regionali, aggiornamento prezzi già riconosciuta dal Codice degli appalti;

ACCERTATO che a seguito di tali necessità con la deliberazione della Giunta comunale n. 109 in data 28.07.2022 sono stati forniti ulteriori chiarimenti al gruppo di Progettazione ed approvato l'aggiornamento delle linee di indirizzo in recepimento di quanto sopra e quali integrazione del PTFE approvato con la delibera di G.C. n. 140/2019;

CONSEGUENTEMENTE il Gruppo di Progetto in data 01.08.2022 e protocollo n. 17056 ha trasmesso il progetto definitivo, documentazione sottoposta all'espressione dei necessari e previsti pareri per accertamento della conformità dei contenuti alle varie normative di settore nonché per la conseguente disamina da parte del R.U.P.;

PRESO ATTO che il quadro economico generale del progetto definitivo, quale documento facente parte del progetto di cui al punto precedente, così come pervenuto al 1 agosto 2022 prevedeva una spesa per i lavori a base di appalto pari ad €. 4.311.156,40 in luogo €. 3.270.000,00



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

originariamente previsti, incremento dei costi che definiva in via presuntiva una spesa per la realizzazione dell'opera, comprensiva delle somme a disposizione, pari ad €. 6.450.000,00;

CONDIVISA conseguentemente la necessità di incrementare la disponibilità economica per la realizzazione del progetto in parola con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29.09.2022 è stata approvata la variazione al programma Triennale delle Opere Pubbliche e formalizzato l'importo della spesa complessivi €. 6.450.000,00 di cui €. 4.996.000,00 già finanziato 2019 e per la restante integrata con parte con fondi del bilancio 2022;

VISTA la successiva determina del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. 785 del 21.12.2022 con la quale è stato formalizzato l'incremento della spesa ed impegnata la quota di €. 1.454.000,00 nell'apposito capitolo di Bilancio 2022 per la realizzazione del polo civico in Via Marconi;

PRESO ATTO che sul progetto definitivo sono stati acquisiti i pareri degli organi competenti a corredo della documentazione necessaria alla verifica del progetto stesso;

ATTESO che in considerazione della complessità e molteplicità di competenze professionali che compongono il progetto in parola, oltre alle professionalità in servizio presso l'ufficio tecnico, con la determinazione n. 46 in data 03.02.2023 è stato affidato l'incarico professionale di supporto al R.U.P. per la fase di verifica della progettazione definitiva ed esecutiva all'Arch.- Ing. Matteo Villa di Varese;

RILEVATO che a seguito delle operazioni preliminari di verifica della conformità tecnico amministrativa tenutasi tra il mese di Febbraio e di Giugno 2023 è stato trasmesso dal R.U.P. il 2° Verbale di Verifica della documentazione facente parte del progetto definitivo, con evidenziate le osservazioni al progetto in parola per la loro risoluzione o/e integrazione documentale, documento contro dedotto nel rispetto della procedura di legge dal Gruppo di Progetto e pervenuto definitivamente in data 21.06.2023, prot. n. 13254;

ATTESO che in pari data al prot. n. 13253, veniva trasmesso l'aggiornamento dei prezzi relativi alle voci d'opera che costituiscono il computo metrico del progetto, adeguate ai costi come riportati nel listino delle Regione Lombardia vigente, che esprimeva un incremento dell'importo dei lavori a base di gara e determinandoli in netti €. 4.798.259,08, il GdP richiedeva nel contempo l'aggiornamento dei costi delle prestazioni professionali prestate per la redazione del progetto stesso;

VISTA la nota 20.07.2023 prot. n.15970 con la quale il R.U.P. a seguito di numerosi incontri ha fornito riscontro alla richiesta di aggiornamento del compenso professionale e formulato, compatibilmente con i contenuti dei documenti di gara, del disciplinare e dalle prestazioni effettive prestate dai professionisti, la quantificazione del compenso professionale in complessivi netti €. 421.974,94, nonché indicazione circa la decorrenza dal 28.08.2023 del tempo utile per la consegna dell'esecutivo;

VISTA inoltre la nota datata il 25.07.2023, prot. n.16196, inviata dal GdP in accoglimento e condivisione della revisione dell'importo dell'aggiornamento della parcella professionale;

PRESO ATTO che a seguito di tali aggiornamenti il quadro economico generale viene confermato in complessivi €. 6.450.000,00, di cui per €.4.798.259,08 per lavori a base di appalto ed €. 1.651.740,92 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 90 del 27.07.2023 nella quale sono state approvate le determinazioni dell'Amministrazione e riconfermato l'importo complessivo del progetto;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DATO ATTO che a seguito della consegna degli elaborati del progetto esecutivo, avvenuta in data 26/10/2023, gli stessi sono stati sottoposti a verifica e validazione, redatta ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, conclusasi in data 22/12/2023;

RILEVATO che:

- con determina del Responsabile del Servizio n. 874 del 22.12.2023, a seguito della positiva validazione, è stato approvato il progetto esecutivo dell'opera in parola per l'importo complessivo di €. 6.450.000,00 di cui per lavori netti €. 4.796.444,23;
- con determina n. 56 in data 31.01.2024 e con successivo atto integrativo n. 120 del 06.03.2024 è stata formalizzata la decisione a contrarre, delegando la Stazione Unica Appaltante di Varese ed assunto il relativo impegno di spesa;
- la procedura di affidamento è stata svolta a cura delle SUA della Provincia di Varese sulla piattaforma regionale Sintel - Aria, avente quale termine presentazione offerte il 03.04.2024, che in successiva seduta pubblica di gara il giorno 04.04.2024 alle ore 08:45 il costituito seggio ha svolto le operazioni previste, come riassunte nel Verbale di gara trasmesso dalla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Varese prot. n. 18183/2024, dal quale è emerso che la miglior offerta è stata presentata dall'Impresa Edil Europa Srl con sede in Via Sempione, 130 a Torino P.IVA n. 03117750012 che ha offerto un ribasso pari al 14,890%;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- determina n. 305 del 13.05.2024 con la quale sono stati aggiudicati in via definitiva, i lavori all'Impresa Edil Europa Srl con sede in Via Sempione, 130 a Torino P.IVA n. 03117750012, i lavori di "Realizzazione di un nuovo Polo Civico e di nuovi uffici per l'Amministrazione Comunale per un importo pari ad € 4.366.294,19 di cui € 1.236.000,72 per costi sicurezza e mano d'opera non soggetti a ribasso, oltre I.V.A. nella misura del 4% e del 10% sulle relative opere;
- il contratto di appalto sottoscritto con l'Impresa Edil Europa Srl, il 17.07.2024 repertoriato al n. 9668 e stipulato a corpo ai sensi del D.Lgs. 36/2023;
- il processo verbale di consegna parziale dei lavori, redatto ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 49 del 07.03.2018, sottoscritto dalle parti e protocollato al n. 18534/2024;
- l'attestazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di cantierabilità, redatta ai sensi dell'art. 4 del D.M. n. 49 del 07.03.2018, protocollo n. 19417/2024;
- la notifica preliminare di cantiere n. 308255/2024;
- il verbale di consegna lavori del 01.10.2024 prot. 21629;

PRESO ATTO che nelle fasi iniziali dei lavori con particolare riferimento alle attività di demolizione la Direzione Lavori ha proposto al R.U.P., mediante apposito Ordine di Servizio, la demolizione di due pareti per le quali originariamente era stato previsto il mantenimento; disposizione resasi necessaria a seguito del puntuale rilevamento dello stato precario di integrità delle citate pareti ed in considerazione degli ulteriori e rilevanti rischi che avrebbero comportato le fasi di palificazione delle stesse durante la demolizione;

RILEVATO che tale intervento così come altri ritrovamenti (serbatoi, canalizzazioni, etc...), intervenuto nella fase di scavo e non rilevabili in sede di progettazione, si qualificano come variazioni tecniche non sostanziali e influenti ai fini del profilo architettonico del progetto;

CONSIDERATO, infine, l'esito della Comunicazione discussa nella Giunta Comunale del 13.02.2025 "*Allegato 1*", in merito alla relazione presentata dal RUP, che riconferma il mantenimento delle funzioni interne, oltre alla loro distribuzione, previste nel progetto esecutivo e, contemporaneamente, individua gli elementi passibili di ipotesi di variazione di seguito elencati:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 1) realizzare di due posti auto per persone con disabilità nell'area prevista a verde, in prossimità dell'ingresso laterale del Polo Civico verso l'edificio Coop, aventi accesso dal percorso che porta alla rampa di discesa al piano primo interrato, mentre convertire quanto in progetto in posti auto per normodotati;
- 2) realizzazione di un "campo giochi" di circa 300 mq, da realizzare in resina/anti-trauma, non recintato, da collocare nell'area sovrastante la soletta del piano interrato e in prossimità del parco giochi inclusivo. Tale spazio dovrà essere dotato di una fontanella e di impianto di illuminazione;
- 3) nell'area collocata tra lo spigolo interno dell'edificio della Polizia Locale e della Casa comunale è prevista la realizzazione di una scala di sicurezza oltre alla necessità di realizzare alcuni sotto-servizi e dei parcheggi, pertanto, si propone lo stralcio dal progetto Polo Civico e la progettazione di dettaglio in un ulteriore intervento;
- 4) area a parcheggio lato sinistro dell'attuale ingresso carraio alla Casa Comunale: si propone la trasformazione in parcheggio pubblico con posto dedicato ai portatori di HD e la realizzazione di un passaggio pedonale diretto ai giardini;
- 5) Le eventuali ulteriori sistemazioni esterne, rispetto a quanto sopra esposto, saranno definite in un separato ed autonomo intervento da programmare a seguito della conclusione dei lavori;

RITENUTO, per quanto precedentemente riportato, fornire nuove linee guida allo studio delle modifiche da apportare al progetto esecutivo approvato ed attualmente in corso di esecuzione, nonché di accogliere in un unico atto di variazione gli ordini di servizio, interventi questi che dovranno rimanere contenuti nell'importo complessivo di progetto;

DATO ATTO inoltre che relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, viene espresso il parere favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., mentre trattandosi di atto che non comporta modifiche degli impegni assunti non è necessaria l'espressione del parere da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria;

VISTO il:

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 36/2023 e il suo correttivo D.Lgs. n. 209 del 31/12/2024;
- il vigente Statuto e in particolare gli articoli che disciplinano le competenze della Giunta;

DATO ATTO della propria competenza in materia, ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., e per quanto stabilito dalla specifica disciplina in materia qui sopra richiamata;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

CON voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** che la premessa e "*l'Allegato 1*", qui integralmente richiamati, sono parte sostanziale e integrante della deliberazione di Giunta;
- 2) **DI DETERMINARE E CONTEMPORANEAMENTE DARE ATTO DI INDIRIZZO** all'ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio affinché sia riconfermato il mantenimento delle funzioni interne e la loro distribuzione previste nel progetto esecutivo e contemporaneamente sia attuata, da parte dei professionisti incaricati "3+Progetti Società di Ingegneria Srl" una modifica



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

al progetto esecutivo, tramite perizia di variante, che recepisca le seguenti linee guida dell'Amministrazione:

- realizzazione di posti auto, possibilmente due per persone con disabilità, nell'area prevista a verde, in prossimità dell'ingresso laterale del Polo Civico verso l'edificio Coop, aventi accesso dal percorso che porta alla rampa di discesa al piano primo interrato, mentre convertire quanto in progetto in posti auto per normodotati;
 - realizzazione di un "campo giochi" di circa 300 mq, da concretizzare in resina o pavimentazione anti-trauma e/o simile, non recintato, da collocare nell'area sovrastante la soletta del piano interrato e in prossimità del parco giochi inclusivo. Tale spazio dovrà essere dotato di una fontanella e di impianto di illuminazione;
 - nell'area collocata tra lo spigolo interno dell'edificio della Polizia Locale e della Casa comunale è prevista la realizzazione di una scala di sicurezza oltre alla necessità di realizzare alcuni sotto-servizi e dei parcheggi, pertanto, è necessario lo stralcio dal progetto del Polo Civico e la progettazione di dettaglio in un ulteriore intervento;
 - area a parcheggio lato sinistro dell'attuale ingresso carraio alla Casa Comunale: si chiede la trasformazione in parcheggio pubblico con posto dedicato ai portatori di HD e la realizzazione di un passaggio pedonale diretto ai giardini;
 - le eventuali ulteriori sistemazioni esterne, rispetto a quanto precedentemente esposto, dovranno essere definite in un separato e autonomo intervento da programmare a seguito della conclusione dei lavori;
 - recepimento di quanto previsto negli ODS emessi dalla D.L. che prevedono modifiche in corso di esecuzione, mutazioni che non comportano revisioni tecniche e sostanziali al progetto;
- 3) **DI DARE ATTO** che qualora il recepimento di quanto previsto al precedente punto due comporti uno scostamento in aumento dall'importo complessivo dell'opera, l'Amministrazione individuerà quanto da realizzarsi all'interno delle disponibilità del quadro economico generale di progetto e/o provvedere ad integrare o prevedere appositi stanziamenti di Bilancio;
- 4) **DI DEMANDARE**, pertanto, al Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio la realizzazione di tutte le azioni necessarie all'esecuzione di tale provvedimento;
- 5) **DI DARE ATTO** altresì che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere previsto dagli art. 49, comma 1, ed art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
CANNITO NADIA

II SEGRETARIO
TALDONE MARGHERITA