



(Provincia di Varese)

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Via Cavour n. 2. -telefono 0331-754215/278 - PEC: protocollo@pec.comune.gallarate.va.it - e-mail tecnico@comune.gallarate.va.it

**PROGETTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DEI
LAVORI DI DISLOCAZIONE DEGLI UFFICI DI POLIZIA
MUNICIPALE PRESSO L'EDIFICIO DI VIA ALEARDI-
LOTTO LAVORI EDILI**

progetto di fattibilità tecnico-economica

(Ai sensi dell'art. 41 – PARTE 6 – del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.)

Progettista firmatario: Arch.Luca Picco

RELAZIONE TECNICA

Allegato:

NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO

Art. 1. Oggetto dell'appalto

Premesso che:

- l'amministrazione del Comune di Gallarate ha la necessità di dislocare gli uffici della Polizia Locale, attualmente posti in Via Ferraris, Gallarate, in altro edificio di proprietà comunale; a tale fine sono state inizialmente prospettate due possibili nuove sedi nel territorio comunale:
 - Ex sede Gam di viale Milano;
 - Villa Marelli di via Volta.
- si è reso dunque necessario effettuare uno studio preliminare per verificare se gli edifici sopra individuati fossero o meno idonei ad ospitare la nuova sede della Polizia Locale;
- con determinazione dirigenziale 26/02/2025, n. 143, è stato affidato l'incarico professionale per la redazione di uno studio preliminare per la dislocazione degli uffici di polizia municipale all'operatore economico Arch. Silvia De Risi con sede in via Sciesa n. 40/c, 21013 Gallarate (VA) P.Iva 02438560126;
- con determinazione dirigenziale 09/04/2025, n. 247, in conseguenza di necessari ulteriori approfondimenti tecnici per la valutazione della stima economica degli interventi da effettuare, in funzione dell'adattamento ed idoneità dei suindicati edifici per ospitare gli uffici della Polizia locale, è stato affidato, alla medesima professionista, un ulteriore incarico volto all'individuazione definitiva dell'immobile più idoneo, dal punto di vista sia tecnico che economico;
- a seguito di tale ulteriore approfondimento tecnico, è stato individuato l'immobile comunale denominato "Villa Marelli", posto in Via Volta, Gallarate, quale migliore soluzione per la problematica sopra indicata;
- con riguardo a tale soluzione logistica, per l'effettuazione della dislocazione e conseguente trasferimento degli uffici della Polizia Municipale presso tale edificio di proprietà comunale, con determinazione dirigenziale 23/06/2025, n. 452 si è proceduto all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.lgs. n. 36/2023, Arch. Silvia De Risi con sede in via Sciesa n. 40/c, 21013 Gallarate (VA), dei servizi tecnico – professionali riguardanti il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progetto esecutivo e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione al medesimo professionista sopra indicato per un importo contrattuale di Euro 39.900,00 oltre IVA e oneri cassa previdenziale;

Considerato che:

- successivamente a quanto sopra descritto, l'Amministrazione comunale ha valutato una nuova soluzione alternativa a quella originariamente prospettata, più confacente alle esigenze logistiche, anche in ragione degli spazi e dei parcheggi disponibili per ospitare detti uffici della Polizia locale e maggiormente conveniente dal punto di vista economico, individuando tale possibile soluzione presso un edificio di proprietà comunale posto in Via Aleardi, 70 in territorio di Gallarate, edificio non disponibile, al momento della scelta di Villa Marelli quale edificio ritenuto idoneo ad ospitare la nuova sede della Polizia Locale, in quanto in origine sede di distacco operativo di cantiere ANAS relativo alla costruzione della "bretella di Gallarate" – variante SS.341;
- la sede di Via Aleardi, 70, entro l'anno corrente, non sarà più la sede di distacco operativo di cantiere ANAS relativo alla costruzione dell'infrastruttura stradale di cui sopra, e risulterà pertanto disponibile ad accogliere gli uffici per lo svolgimento delle funzioni di PL;
- con determinazione dirigenziale 30/10/2025, n. 722, è stato approvato, *in linea meramente tecnica*, il progetto esecutivo, relativo all'intervento di cui sopra, *il cui quadro economico viene accluso parte integrante sub. A)* alla presente deliberazione, al fine di raffrontarlo con quello relativo al P.F.T.E., oggetto della presente approvazione, riguardante la soluzione alternativa preferita dall'Amministrazione Comunale, per le ragioni sopra esposte;
- tale progettazione *approvata in linea meramente tecnica* con determinazione dirigenziale 30/10/2025, n. 722, a seguito delle valutazioni dell'amministrazione comunale di una nuova

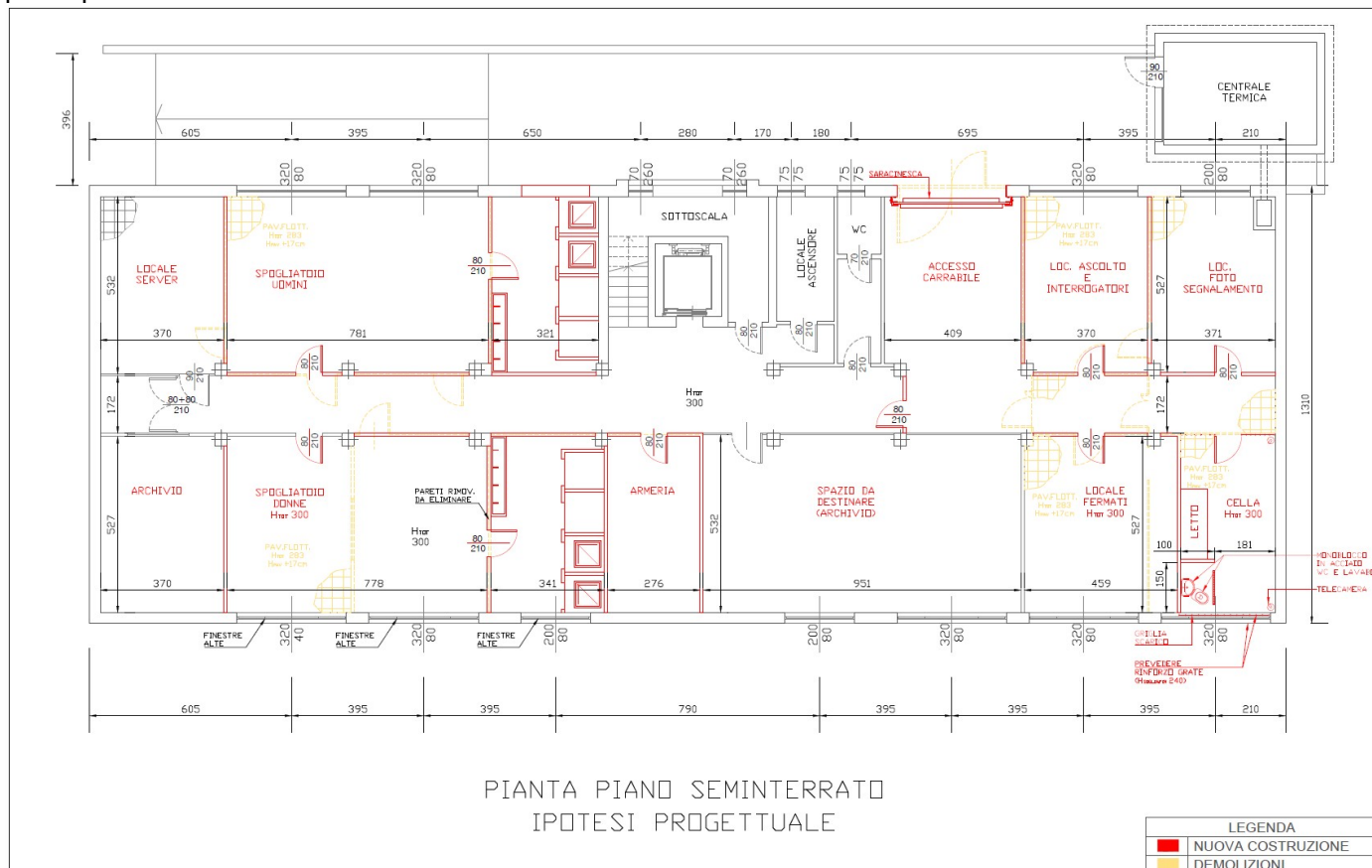
soluzione più confacente alle esigenze logistiche degli uffici della Polizia municipale e complessivamente più economica, dal punto di vista dei costi complessivi da sostenersi, che ha individuato lo stabile comunale di Via Aleardi, 70, quale immobile presso il quale dislocare tali uffici, come indicato in precedenza, risulta comunque utile al futuro utilizzo dell'edificio comunale denominato "Villa Marelli", posto in Via Volta, Gallarate, per altre future ed eventuali finalità istituzionali, in quanto tale approvazione consente di agire per effettuare la manutenzione straordinaria dell'edificio stesso, secondo le indicazioni approvate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;

- a tale fine, con atto dirigenziale in data 04/12/2025, n. 1645, sono stati individuati, ai sensi dell'art. 15, e dell'allegato I.2 del D.lgs. 31 marzo 2023, nonché in conformità all'art. 45 e relativi Allegati I.2 e I.10 a tale Decreto, i Responsabili del procedimento delle singole fasi di progettazione/affidamento/esecuzione, nonché gli altri componenti del *Gruppo di lavoro* dell'intervento in oggetto riguardante la dislocazione e conseguente trasferimento degli uffici della Polizia Municipale presso lo stabile comunale di Via Aleardi, 70;

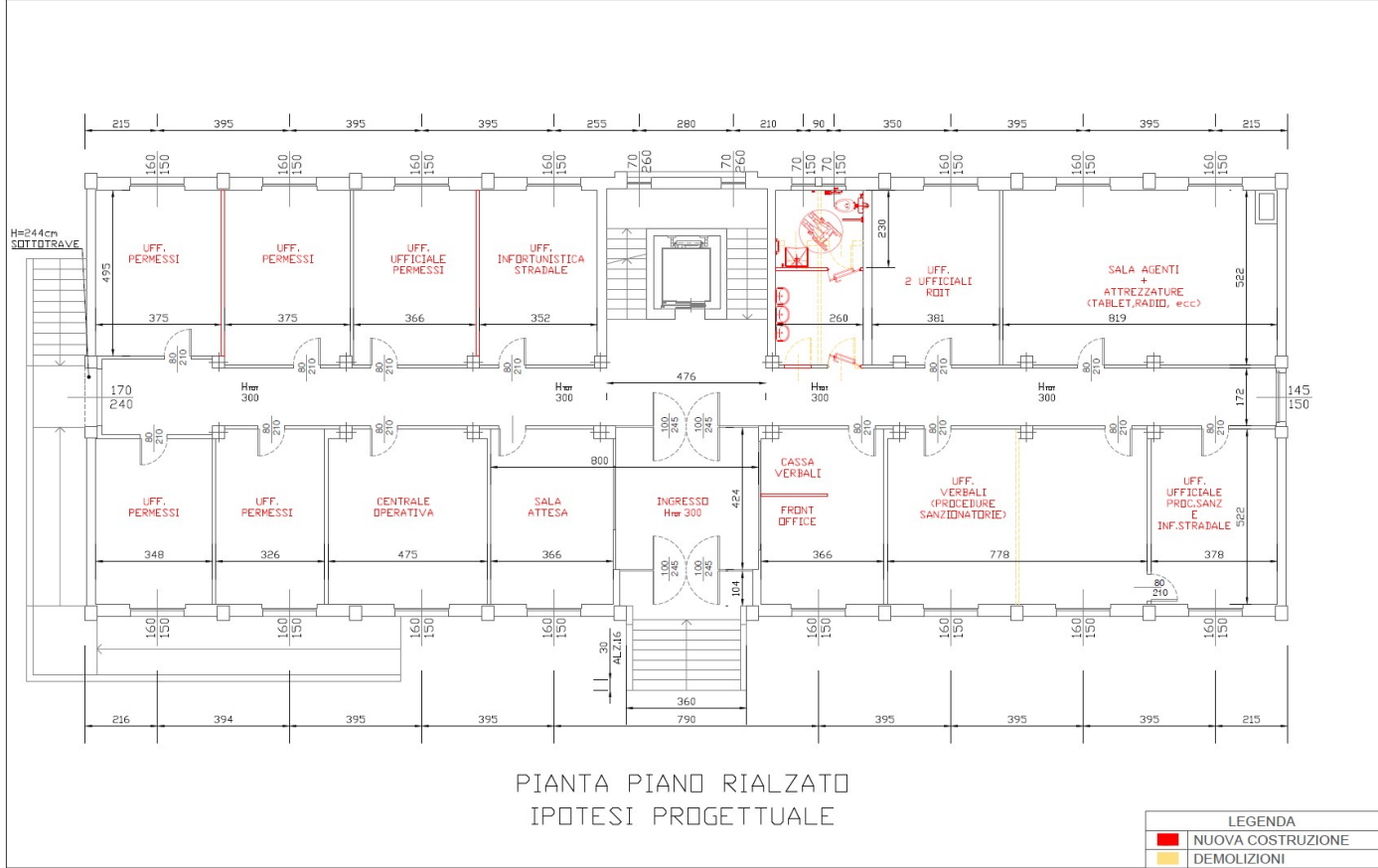
- ai sensi dell'art. 41 commi 1 e 6 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e dei relativi Allegati I.7 – Sezione II e Tabella A - Allegato I.13, ai quali tale disposizione fa esplicito rinvio, è stato predisposto dal *Gruppo di lavoro*, individuato con atto dirigenziale in data 04/12/2025, n. 1645 il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'opera in oggetto, riguardante la nuova soluzione prescelta dall'Amministrazione comunale relativa alla *dislocazione e conseguente trasferimento degli uffici della Polizia Municipale presso lo stabile comunale di Via Aleardi, 70, in Gallarate*;

Sviluppo

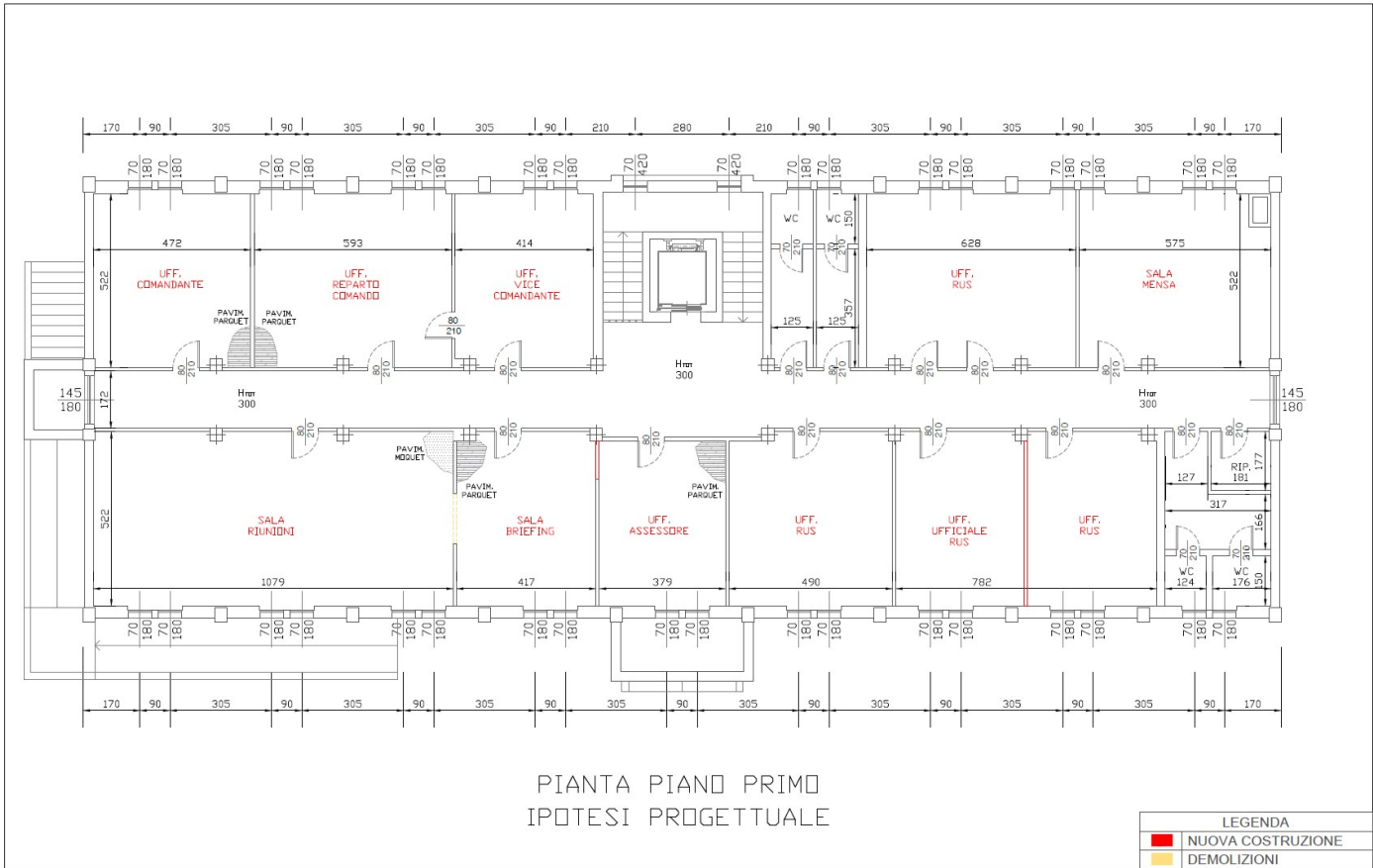
Il gruppo di lavoro ha pertanto sviluppato soluzione progettuale che prevede i seguenti interventi, evidenziati dalle coloriture afferenti le demolizioni e le parti di nuova costruzione; per il piano seminterrato:



Per il piano rialzato:



Per il piano primo:



Specificatamente

- al piano SEMINTERRATO, sarà necessario rimuovere le pavimentazioni flottanti ed altresì le pareti divisorie mobili in alluminio che non risultano conformi agli standard di legge e non consentono il soddisfacimento delle necessità delle funzioni che si andranno a creare al piano:

COMPARTO SICUREZZA:

- CELLA DI SICUREZZA;
- LOCALE FERMATI;
- LOCALE FOTO SEGNALAMENTO;
- LOCALE ASCOLTO E INTERROGATORI;

COMPARTO SPOGLIATOI:

- SERVIZI IGIENICI E DOCCE;
- SPOGLIATOI DIFFERENZIATI PER SESSO;

COMPARTO SPOGLIATOI:

- SERVIZI IGIENICI E DOCCE;
- SPOGLIATOI DIFFERENZIATI PER SESSO;

COMPARTO SERVIZIO:

- LOCALE SERVER;
- LOCALI PERTINENZIALI DI SUPPORTO;
- LOCALE SCARICO ARMA;

- al piano RIALZATO, sarà necessario adeguare i servizi igienici andando a creare un unico bagno fruibile ai portatori di handicap al fine di garantire l'accessibilità ai servizi in materia di superamento delle barriere architettoniche; risultano già presenti, rampa di accesso disabili su lato est edificio e ascensore di servizio tra i vari livelli della struttura;
gli uffici che saranno ivi collocati sono meglio individuabili nella planimetria allegata;
lavori saranno effettuati per rendere idoneo il front office e creare una maggiore possibile apertura e collegamento tra due uffici esistenti per l'uff. Verbali;
sarà altresì creata una suddivisione dell'open space presente attualmente per ricavare singoli uffici permessi per l'infortunistica stradale;
- al piano PRIMO, sarà necessario adeguare la morfologia alla massima flessibilità possibile per creare uno spazio riunioni e briefing e verranno altresì modulati un paio di altri uffici;

In via generale

Con appalto disgiunto verranno considerate le opere impiantistiche necessarie, con riguardo particolare alle opere di predisposizione di un impianto centralizzato e canalizzato di riscaldamento e raffrescamento, nonché di fornitura e posa delle relative unità trattamento aria e di produzione ACS;

l'appalto recepirà le principali necessità relative alle reti cablate strutturate e di predisposizione alle specifiche attrezzature di cui il comando di PL necessita.