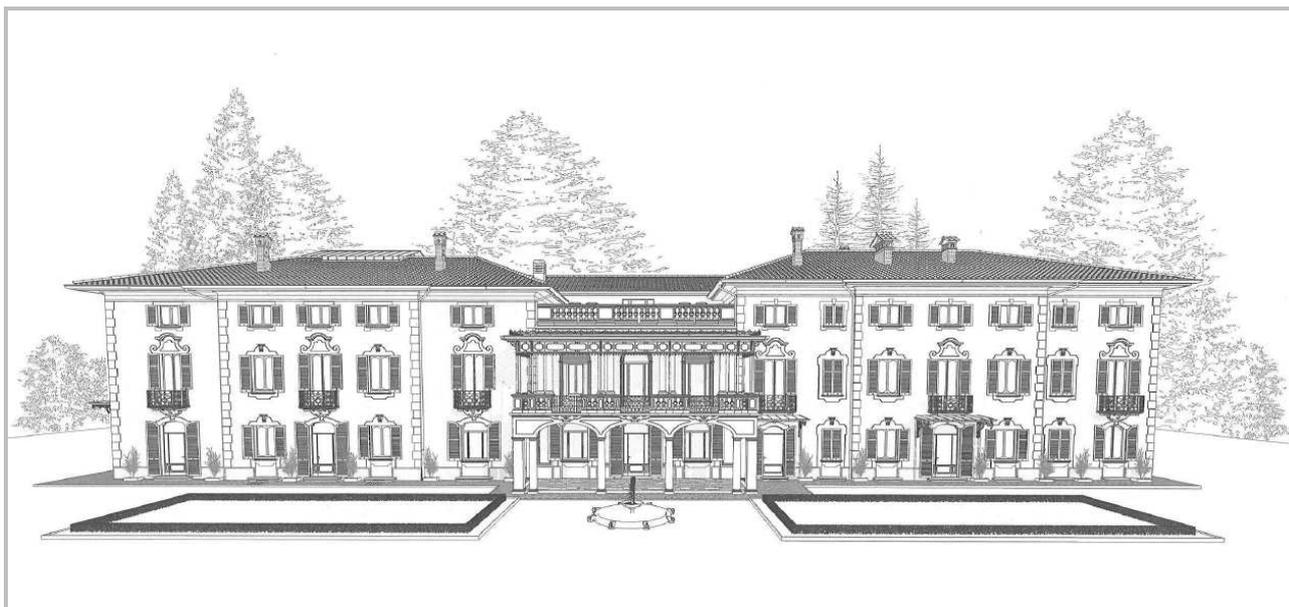




COMUNE DI  
**VARESE**

Area X  
Lavori pubblici,  
infrastrutture e reti



## VILLA MYLIUS – PROGETTO DI RESTAURO CONSERVATIVO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

**PROGETTO ESECUTIVO**

**All. A.1.1 - Relazione generale**

**Progettista**

Dott. Arch. Gianluca GARDELLI

**Responsabile Unico del Procedimento**

Dott. Ing. Giulia BERTANI

**Il Dirigente Reggente  
Capo Area X**

Dott. Arch. Gianluca GARDELLI



COMUNE DI  
**VARESE**

Assessorato  
ai Lavori Pubblici

## Sommario

Premessa .....	3
2 CENNI STORICI .....	7
3 DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	16
3.1 Caratteri generali.....	16
3.2 Inquadramento territoriale .....	17
3.3 Destinazione urbanistica.....	19
3.4 Vincoli.....	27
3.5 Aspetti paesaggistici.....	28
3.6 Caratteristiche geologiche/geotecniche.....	32
3.6.1 Inquadramento geologico .....	32
3.6.2 Inquadramento geotecnico.....	33
4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO.....	34
4.1 Approfondimento storico .....	34
4.2 Elementi architettonici.....	37
4.3 Elementi di finitura .....	41
5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	45
5.1 Indicazioni di progetto.....	45
5.1.1 Requisiti prestazionali .....	47
5.1.2 Requisiti funzionali .....	47
5.1.3 Recupero e miglioramento strutturale .....	50
5.1.4 Adeguamento igienico-sanitario.....	50
5.1.5 Dotazioni impiantistiche .....	51
5.1.6 Aspetti di prevenzione incendi .....	52

5.1.7	Superamento della barriere architettoniche .....	53
5.1.8	Requisiti acustici.....	54
5.1.9	Criteri Minimi Ambientali .....	55
5.1.10	Accessibilità e parcheggi .....	56
5.2	Modalità di intervento .....	57
5.2.1	Materiali e finiture degli interni .....	57
5.2.2	Materiali e finiture degli esterni.....	58
5.3	Manufatto cabina elettrica MT/bt.....	59
	NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	61

**AREA X^ Attività Progettazione ed Esecuzione Lavori**

Via Sacco n° 5  
21100 Varese  
C.F./P.IVA 00441340122  
Tel. +39 0332 255.249  
Fax +39 0332 255.313  
Lavori.pubblici@comune.varese.it

[www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)

## Premessa

Il Comune di Varese è titolare della proprietà del compendio denominato "Villa Mylius", costituito dal parco omonimo con annessa la **villa Torelli-Mylius** e relative pertinenze; l'intero comparto, che si estende su una superficie territoriale complessiva di circa 80.000 mq., è stato donato al Comune di Varese dalla Fondazione Cattaneo con atto in data 21/12/2007 Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Varese, con vincolo di utilizzo per quanto riguarda gli immobili ai fini di attività culturali *"per la promozione e lo svolgimento di attività culturali, museali, congressuali, di formazione, di ricerca, di studio"* e per le aree verdi a parco pubblico *"con l'obbligo di intitolarlo ad Achille Cattaneo"*.

Il comparto risulta soggetto a vincolo paesaggistico apposto con D.M. del 1° giugno 1953 e per quanto riguarda le vicissitudini relative al tale vincolo, con restrizione dello stesso, si rimanda alla specifica Relazione storica; il passaggio dell'intero complesso quale proprietà pubblica ha comportato il superamento di tale situazione e pertanto allo stato attuale la villa rientra nell'ambito dell'art.10 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" :

*art.10 co.1 "Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico."*

Risale al dicembre 2015 uno specifico "Accordo di programma" ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 267/2000 e dell'art.6 della L.R. n.2/2003, relativo alla realizzazione dell' "Accademia del gusto e delle arti" in collaborazione con la Fondazione Gualtiero Marchesi; tale accordo prevede la valorizzazione della Villa Mylius che diverrà sede di un polo di eccellenza culturale, mediante una attenta opera di riqualificazione e recupero dell'immobile e il suo adeguamento funzionale alla nuova attività cui sarà destinato (Accademia di Alta Cucina).

In tal senso è stato redatto a cura della Fondazione Marchesi il progetto preliminare relativo all'intervento di restauro e risanamento conservativo dell'immobile Villa Mylius, per un importo complessivo di € 6.450.600,00, approvato con DD 566 del 15/12/2015; con successiva DD 1173 del 15/07/2019 è stato approvato il progetto definitivo a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Varese, alla cui redazione hanno partecipato progettisti esterni per i seguenti ambiti :

intervento di restauro, a cura del Consorzio S.Luca di Torino

interventi relativi all'acustica, a cura del Gruppo Concrete di Varese

interventi strutturali, a cura dello Studio Vignolo Villa Architetti Associati di Varese

impianti elettrici, a cura Studio Vignolo Villa Architetti Associati di Varese

impianti meccanici, a cura dello Studio Tecnico Associato Ambrosetti Colombo di Varese.

# 1 GENERALITA'

L'ambito di intervento è sito in Comune di Varese in località Biumi, lungo la direttrice di Viale Aguggiari, all'interno del Parco Mylius tra Via Fiume e Via Veronese (fig.1)



*Ortofoto del territorio comunale di Varese - localizzazione dell'intervento*



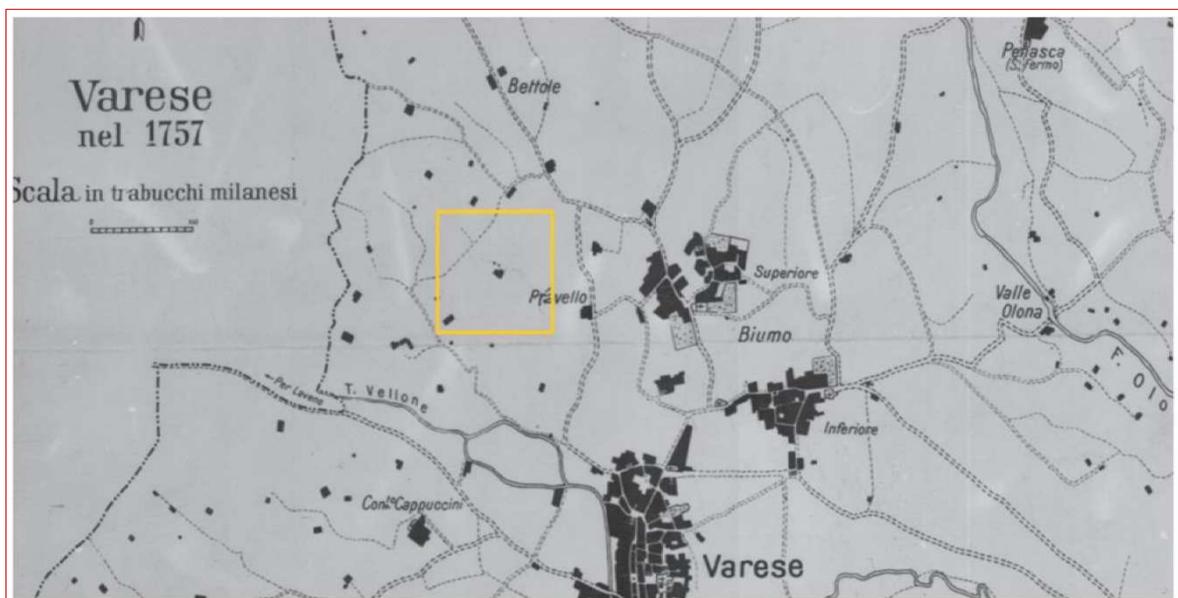
*Vista aerea del complesso*



## 2 CENNI STORICI

---

Le origini del complesso risalgono al **XVIII secolo**, intorno al 1720-30 il luogo risultava appartenere in massima parte all'istituzione religiosa dei **Padri Gesuiti di Varese**, con destinazione ad attività agropastorali. Qui campeggiavano due porzioni di edificio accostate ("sito di casa" e "casa da massaro con orto") collocate in corrispondenza del nucleo originario della villa. La parte rimanente apparteneva alle Monache di S. Maria del Monte con lotti suddivisi fra altre proprietà private.



*Estratto mappa 1757 – proprietà ecclesiastica*

Nel 1773 la proprietà venne espropriata, una parte del terreno venne donata al duca Francesco III d'Este, Signore di Varese mentre l'altra con l'annesso fabbricato venne aggiudicata al nobile contabile **Francesco Torelli**, intorno al 1775.

Nel corso degli anni successivi il fabbricato rurale venne trasformato in residenza, in particolare nel 1808 vi fu un consistente ampliamento, nell'ambito del quale venne definita l'attuale struttura costituita da un unico corpo centrale al piano terra e due corpi di fabbrica a due piani, di cui uno di stampo rurale (ala sud-ovest) e uno di impronta neoclassica (ala nord-est), a questo intervento si fa risalire la realizzazione del colonnato con trabeazione e i bugnati; al piano terra nell'ala sud venne realizzata una filanda, mentre il piano superiore era destinato ad abitazione.



*Estratto mappa Catasto Lombardo 1854 – proprietà Torelli*

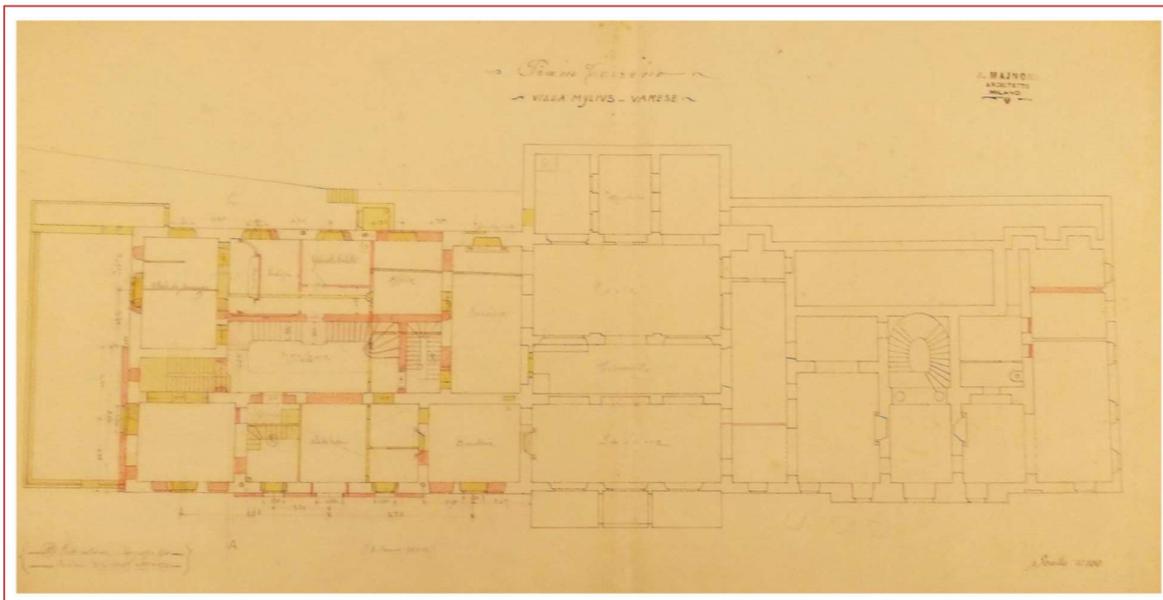
Nel **1902** l'intera proprietà passò al Cav. **Giorgio Mylius** che ne attuò la ristrutturazione affidando i lavori all'Arch. Majnoni d'Intignano.



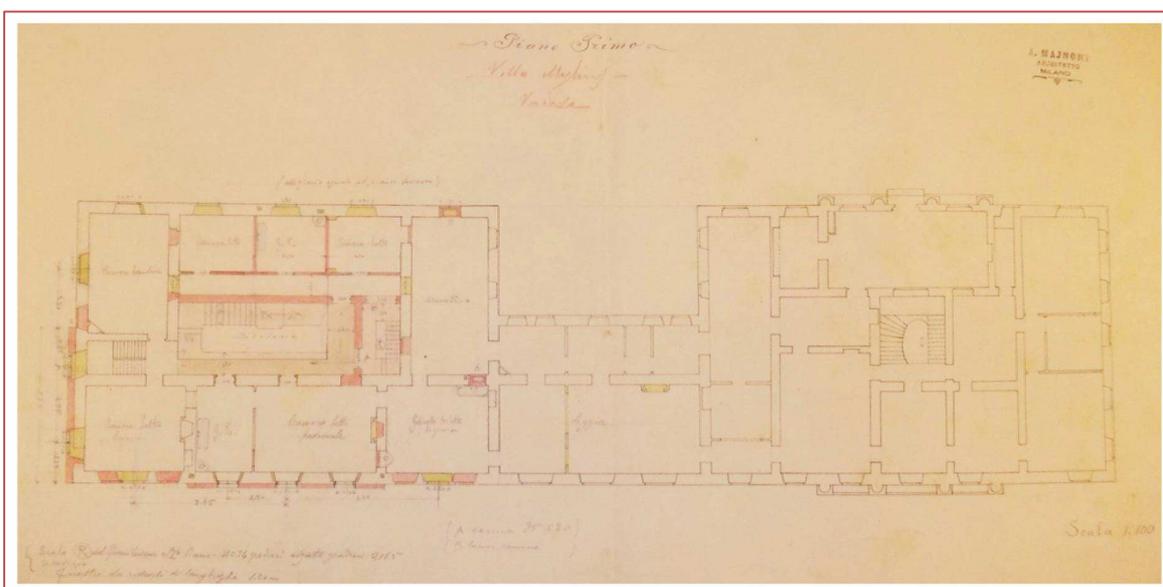
*Estratto carta del "Nistri 1934" – proprietà Mylius*

La ristrutturazione avvenuta in quegli anni comportò una radicale trasformazione dell'edificio, sia per quanto riguarda la destinazione - esclusivamente ad uso residenziale - che per quanto riguarda l'aspetto esterno, mantenutosi sino ad oggi.

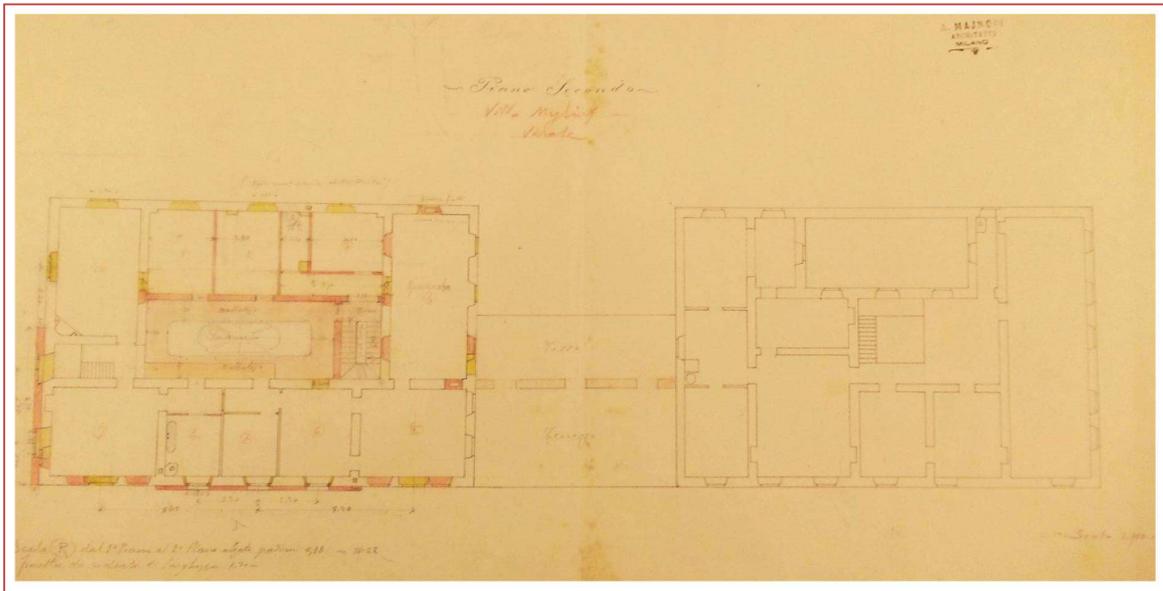
In particolare gli interventi interessarono l'**ala sud-ovest**, con la realizzazione di scala e ballatoi in legno, copertura a lucernario del **corpo centrale**, rimozione di rustici e piccole parti sul fronte sud e nella zona centrale lato ovest, nonché una radicale trasformazione delle **facciate** al fine di ricostituire una certa uniformità stilistica - (seguono documenti dal Fondo Majnoni).



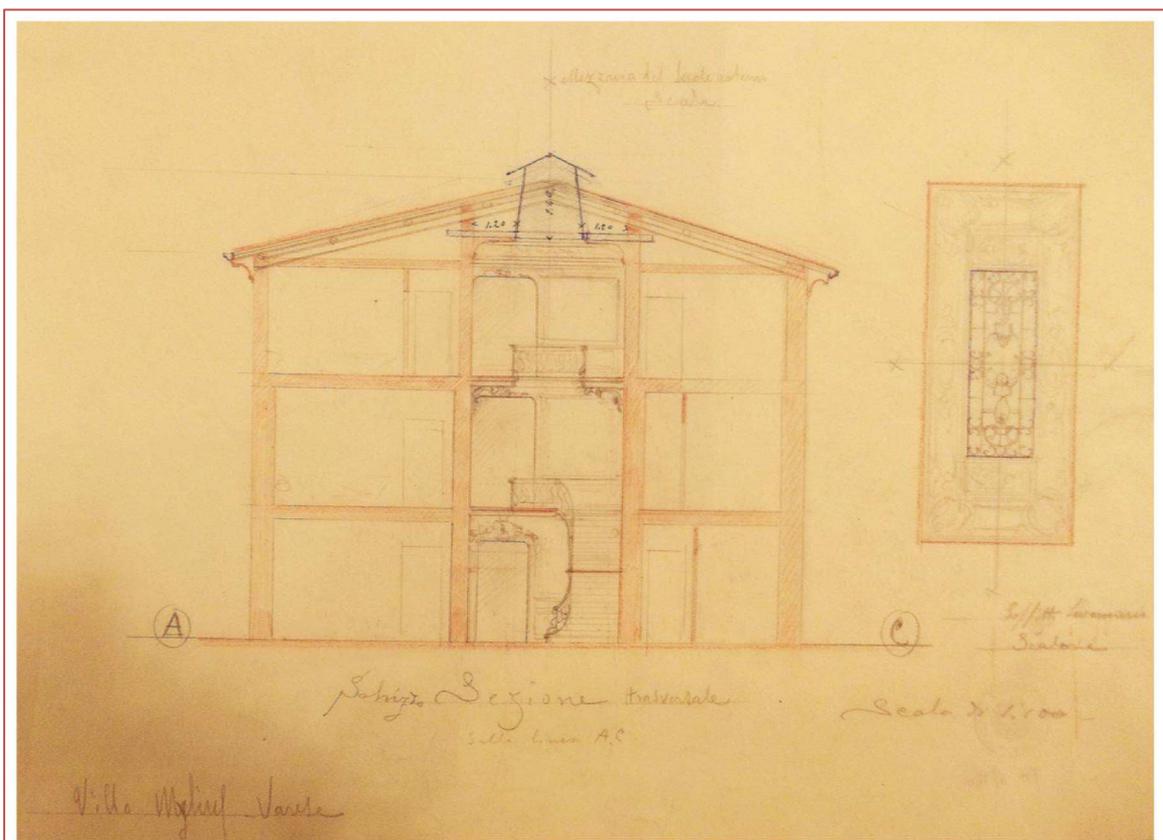
*Interventi al piano terra*



*Interventi al piano primo*



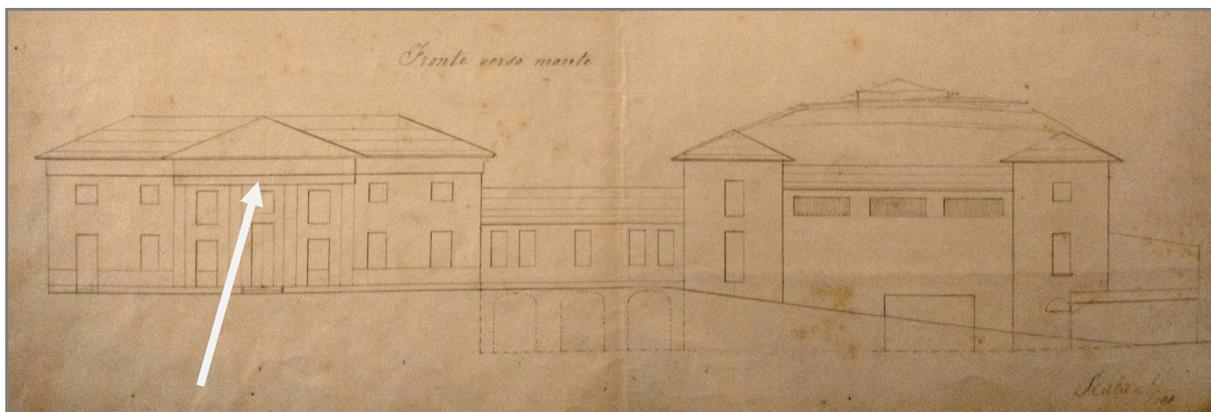
*Interventi al piano secondo*



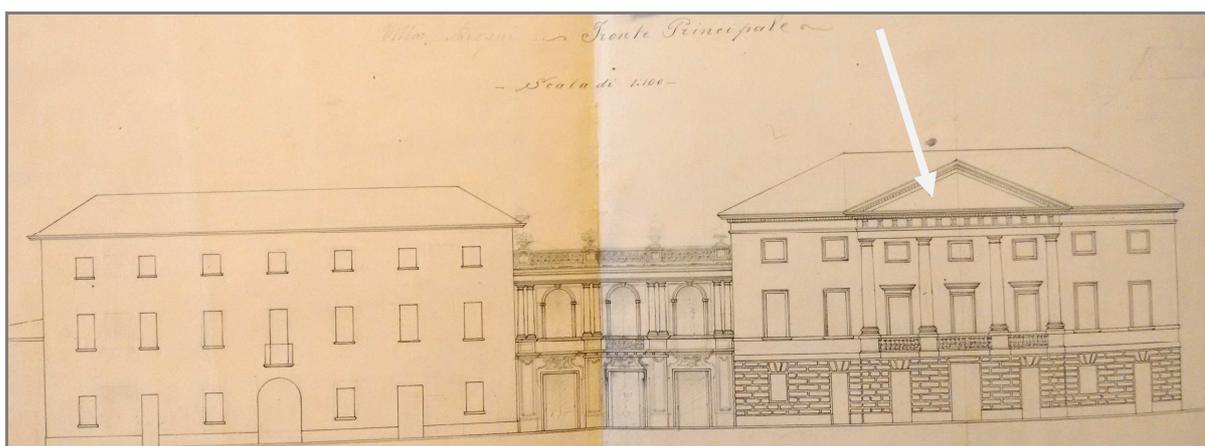
*Sezione in corrispondenza dello scalone con lucernario*

Le facciate prima del ridisegno complessivo.

Il corpo di fabbrica costituente la "villa" ottocentesca è quello di nord-est, ove si rilevano gli elementi tipici del timpano frontale poggiante su quattro imponenti colonne presenti su entrambi i fronti (quello verso monte e principale, ossia verso il parco), mentre il corpo a sud-ovest ha una connotazione ancora di tipo rurale:



Fronte verso monte



Fronte principale

L'intervento dell'Arch. Majnoni ha ridefinito stilisticamente il disegno delle facciate, in particolare del fronte principale:



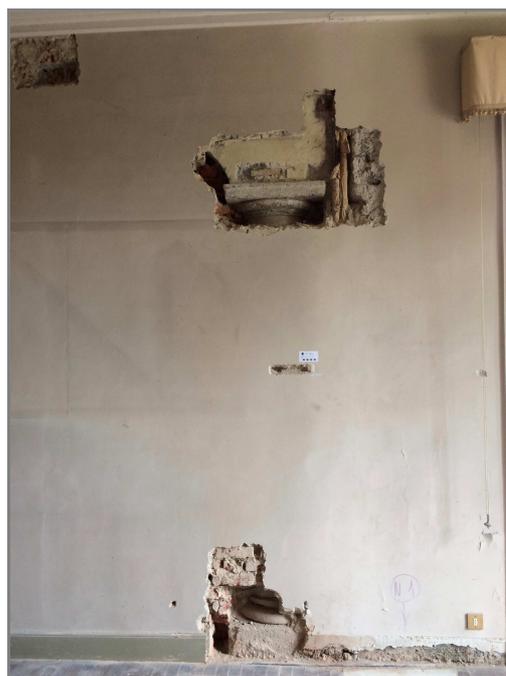


Le schede catastali relative a quel periodo documentano in particolare l'esistenza di una "veranda chiusa" al piano terreno sul lato nord-orientale dell'edificio, con la presenza di quattro colonne attualmente inglobate nella parete a chiusura dell'ambiente:



*Prospetto nord-est, colonnato piano terra*

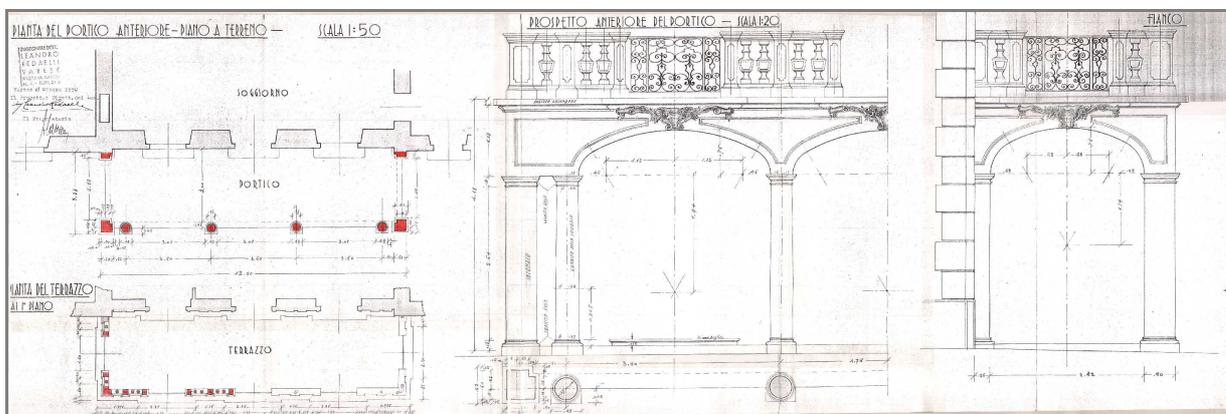
le colonne permangono integre all'interno del tamponamento, come rilevato dall'indagine svolta sulla parete interna del locale:



Nel 1950 venne realizzato il portico col soprastante terrazzo coperto nella parte centrale facciata di sud-est, mentre la tettoia di collegamento tra i due corpi di fabbrica venne sostituita operando il completamento dell'ultimo piano del corpo centrale, su progetto dello Studio Redaelli di Varese :



*Terrazzo e porticato sul fronte est*





### 3 DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

---

#### 3.1 Caratteri generali

Il complesso si estende su una superficie territoriale di circa 80.000 mq, in un ambito urbano ricco di ville e parchi di interesse storico e paesaggistico, ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico di Varese.

L'edificio è posizionato nella parte alta del parco a ridosso di una collina, col fronte del lato est che prospetta sul parco.

Attualmente l'accesso al complesso avviene prevalentemente da Via Fiume e da Via Veronese, ma è presente anche un terzo accesso carraio allo stato attuale non utilizzato, dalla Via Crotti.

I confini del comparto sono - da Nord in senso orario:

Via Crotti - altre proprietà private

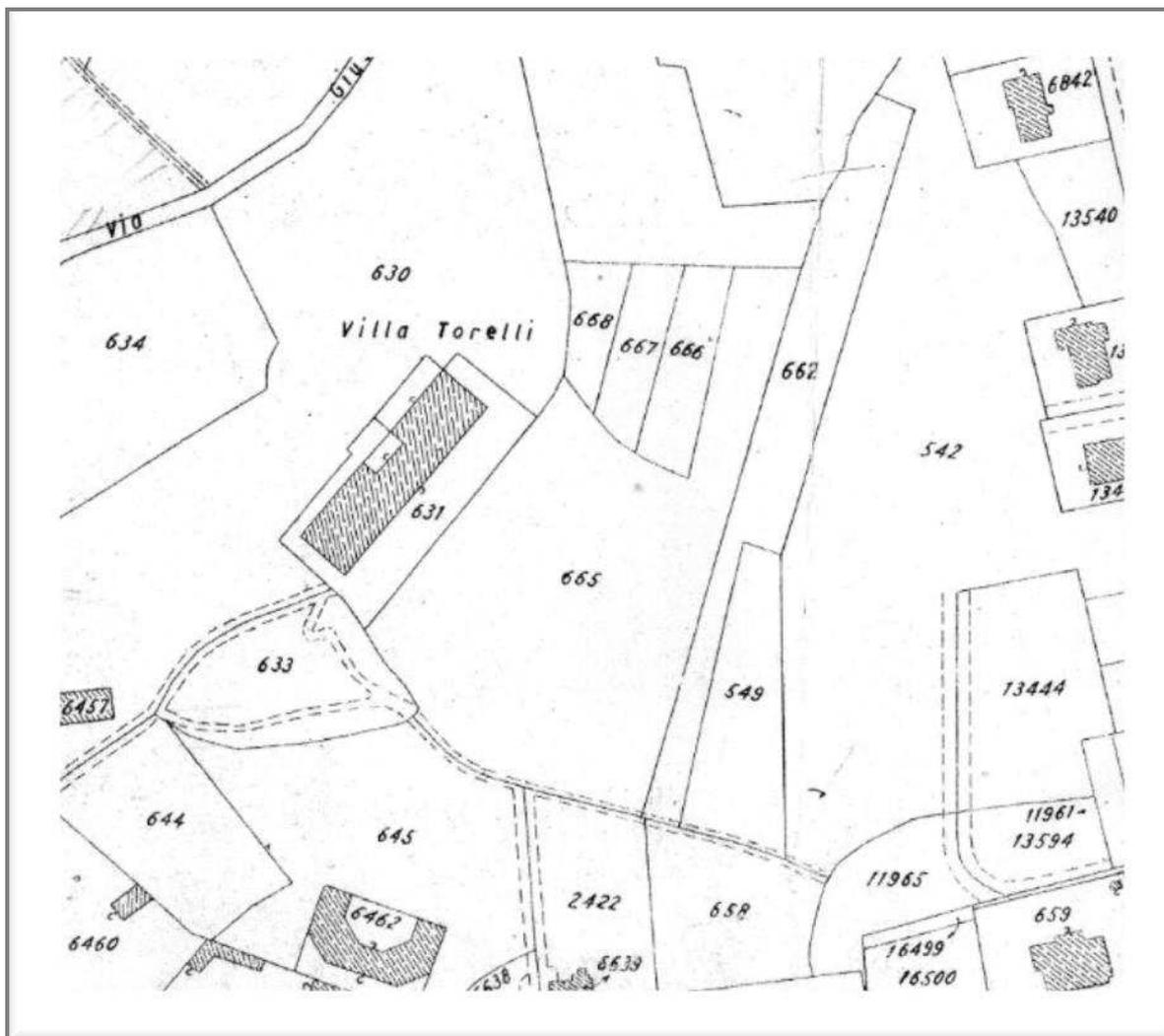
Via Veronese - altre proprietà private - Viale Aguggiari

Via Botticelli

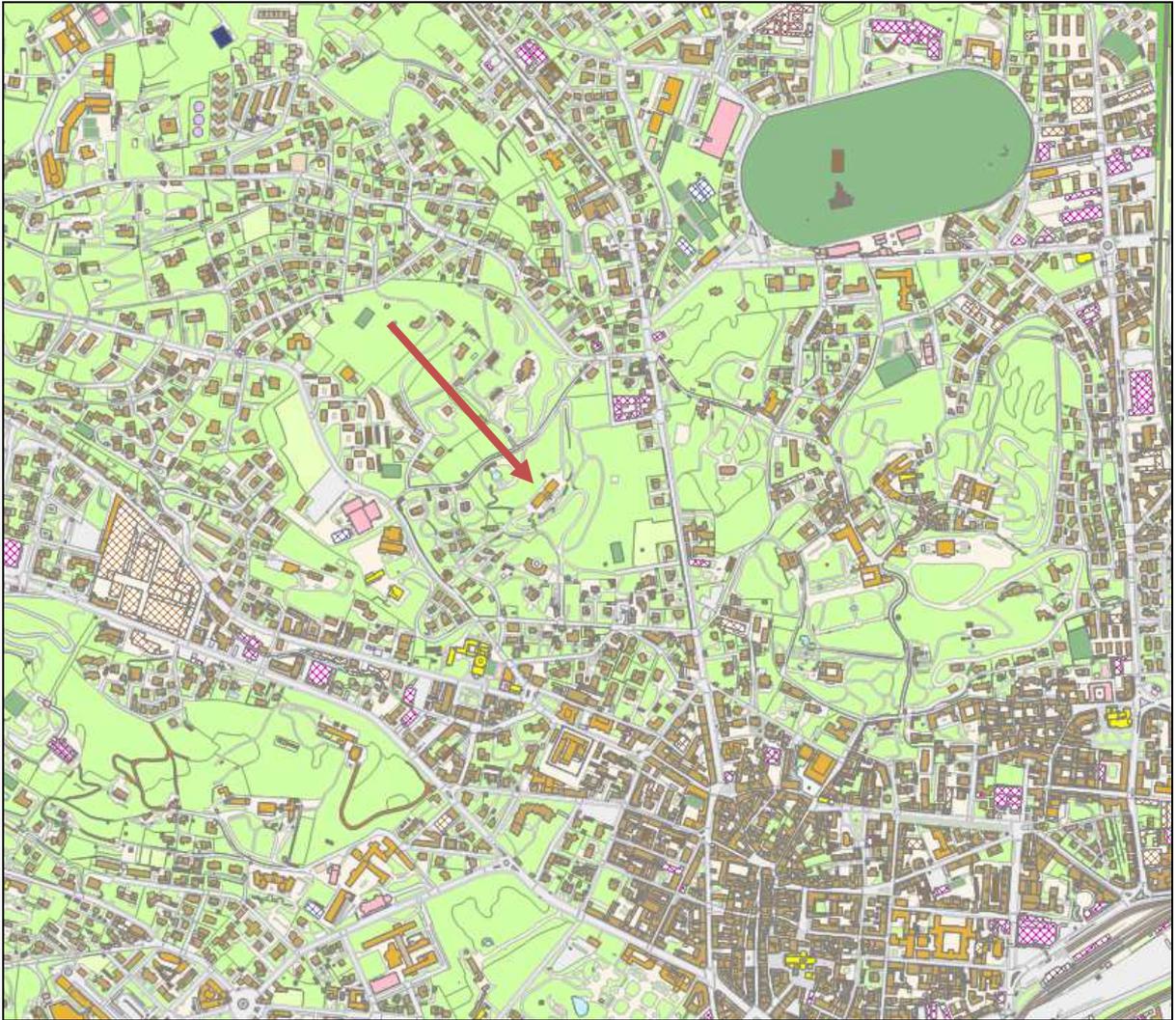
proprietà private - Via Fiume

### 3.2 Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare denominato Villa Torelli-Myl ius risulta catastalmente identificato quale "Villa padronale, disposta su quattro piani dei quali uno interrato e tre fuori terra, costituita da sette appartamenti e relative pertinenze", al Catasto Fabbricati del Comune di Varese, fg. n.6 mapp. 631 subalterni 1,2,3,4,5,6,7.



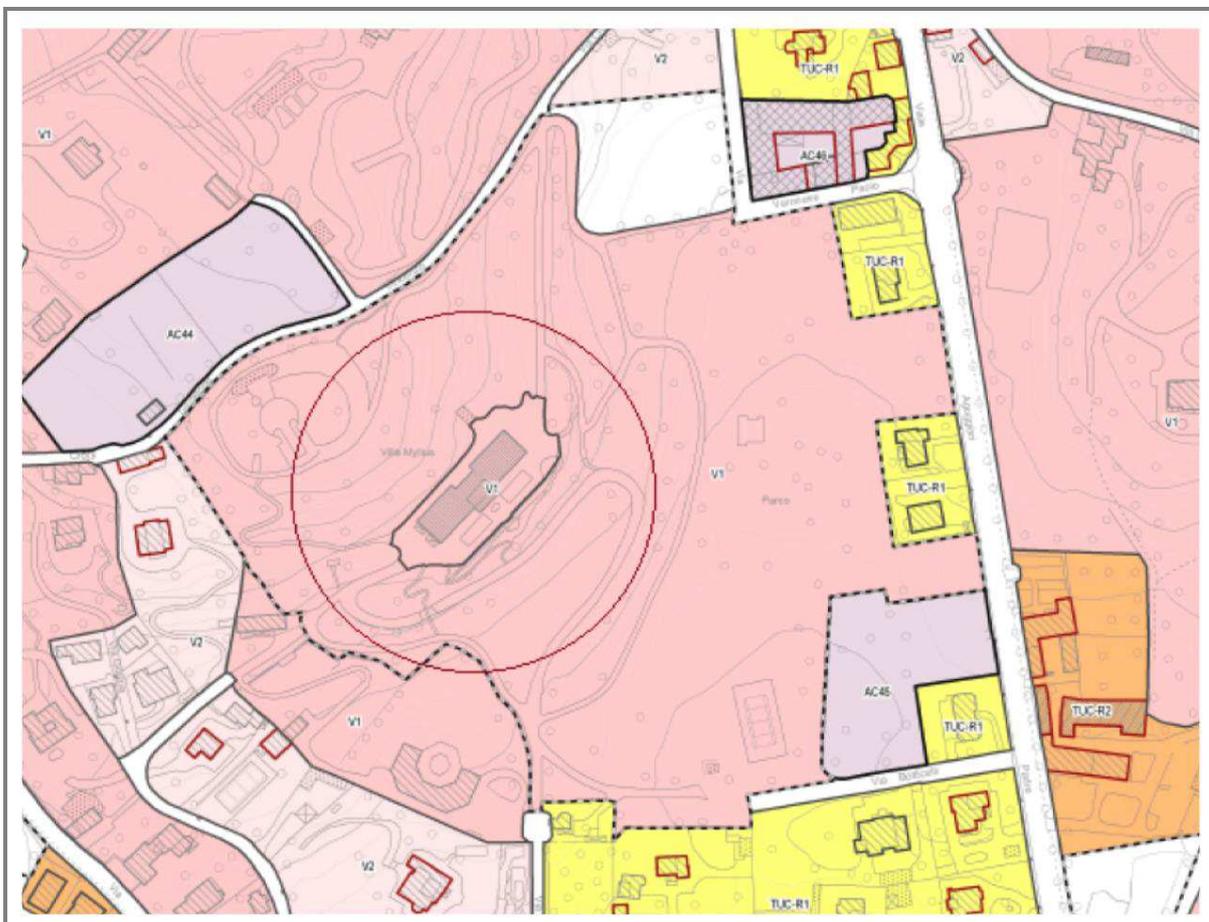
- Estratto mappa



- Database Topografico (volo 2015) -

### 3.3 Destinazione urbanistica

Il comune di Varese ha approvato il Piano di governo del territorio (PGT) con deliberazione di Consiglio comunale n.27 del 12/06/2014, in base a detto strumento urbanistico l'area oggetto di intervento risulta inquadrata come segue:



PGT Comune di Varese  
Piano delle Regole

Estratto Fig. 23 "Biumi"

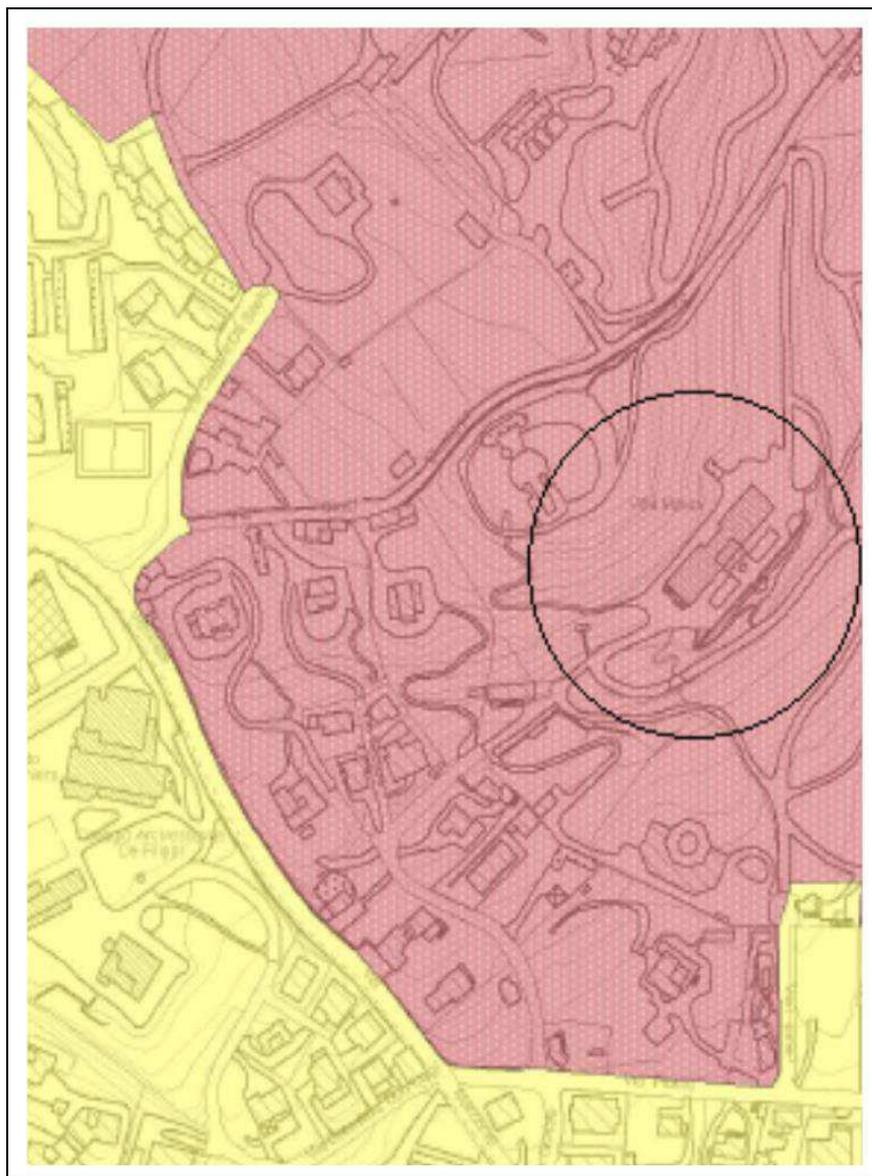
*specifica:*  
**Zona V1 - Ville e parchi**  
*di rilevante interesse storico e architettonico*



**PGT Comune di Varese  
Piano dei Servizi**

Estratto Fig. 23 "Biumi"

*specifica:  
Zona ATCOM - Attività di  
interesse comune*



**PGT Comune di Varese  
Piano delle Regole**

---

Estratto Carta della sensibilità Paesistica - Fig. 3

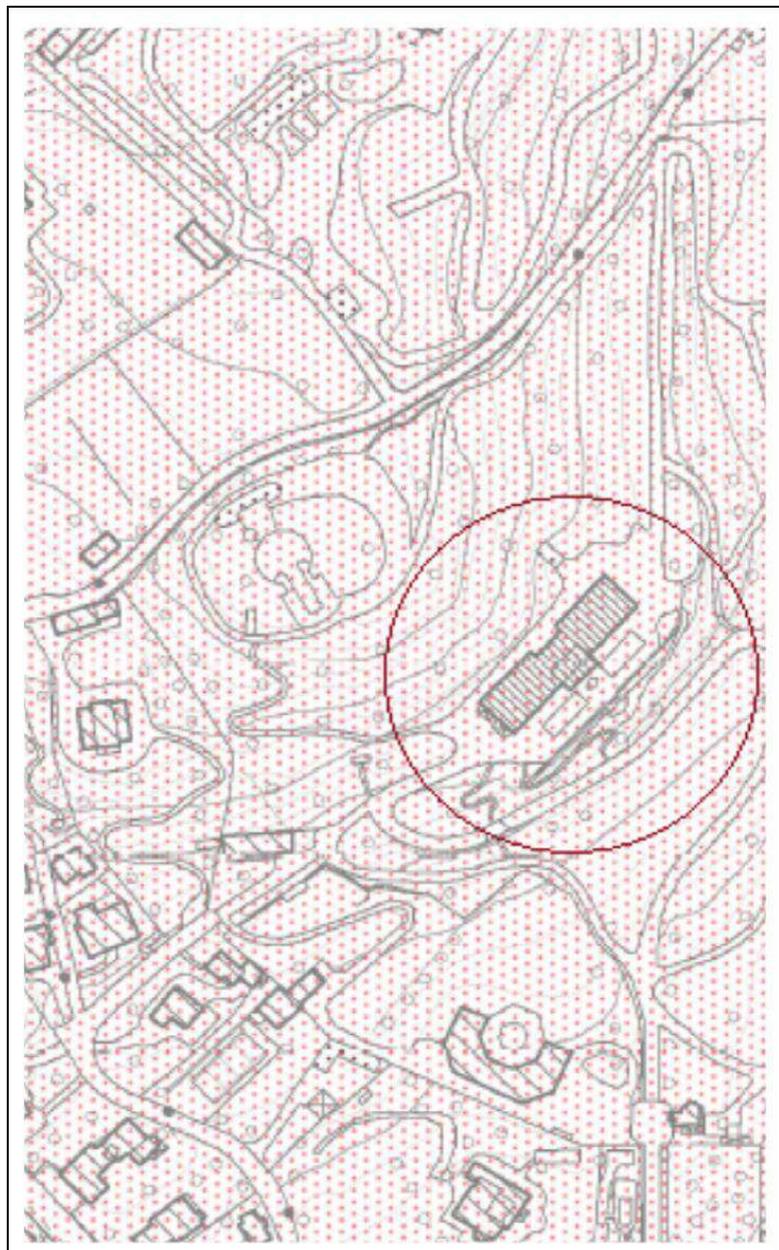
*specifica:*  
**Classe V – sensibilità molto alta**



**PGT Comune di Varese  
Piano delle Regole**

Estratto Carta dei Vincoli Culturale  
Paesaggistico e Ambientale - Fig. 3

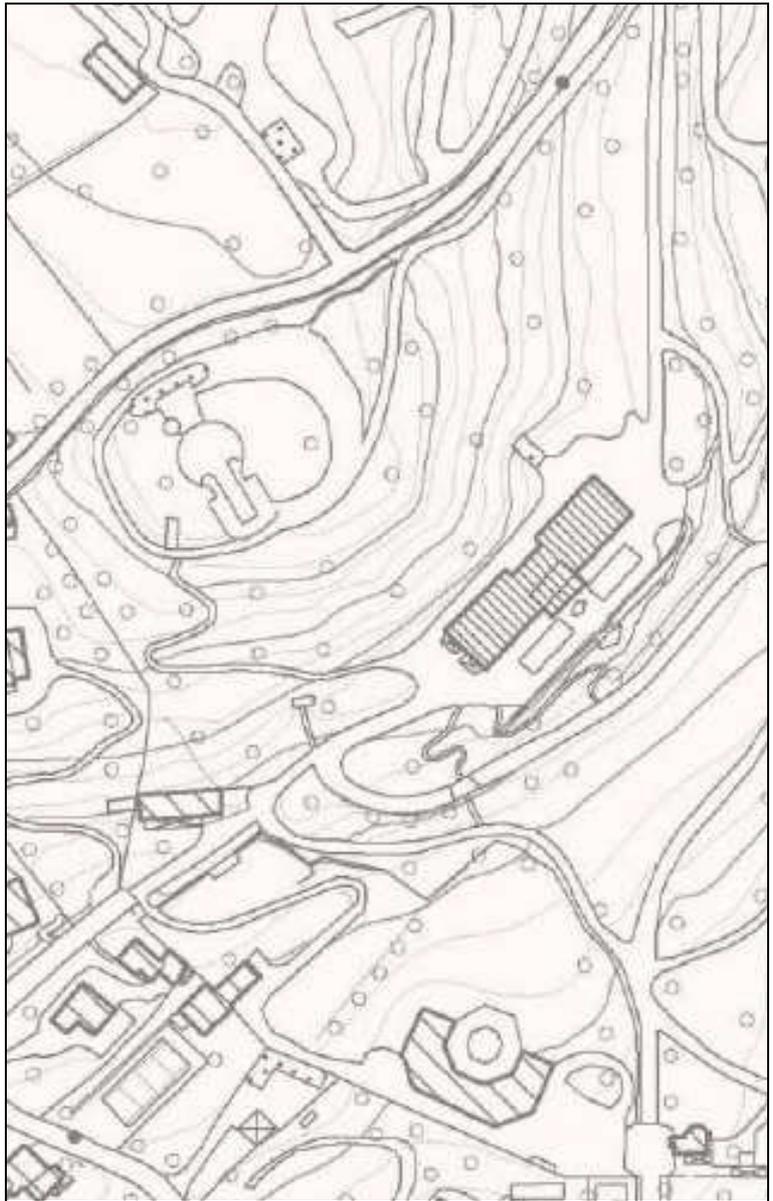
*specifica:  
Art.36 lettera b) D. lgs.42/2004  
- Bellezze individue*



**PGT Comune di Varese  
Piano delle Regole**

Estratto Carta dei Vincoli  
Antropici e Infrastrutturali - Fig. 3

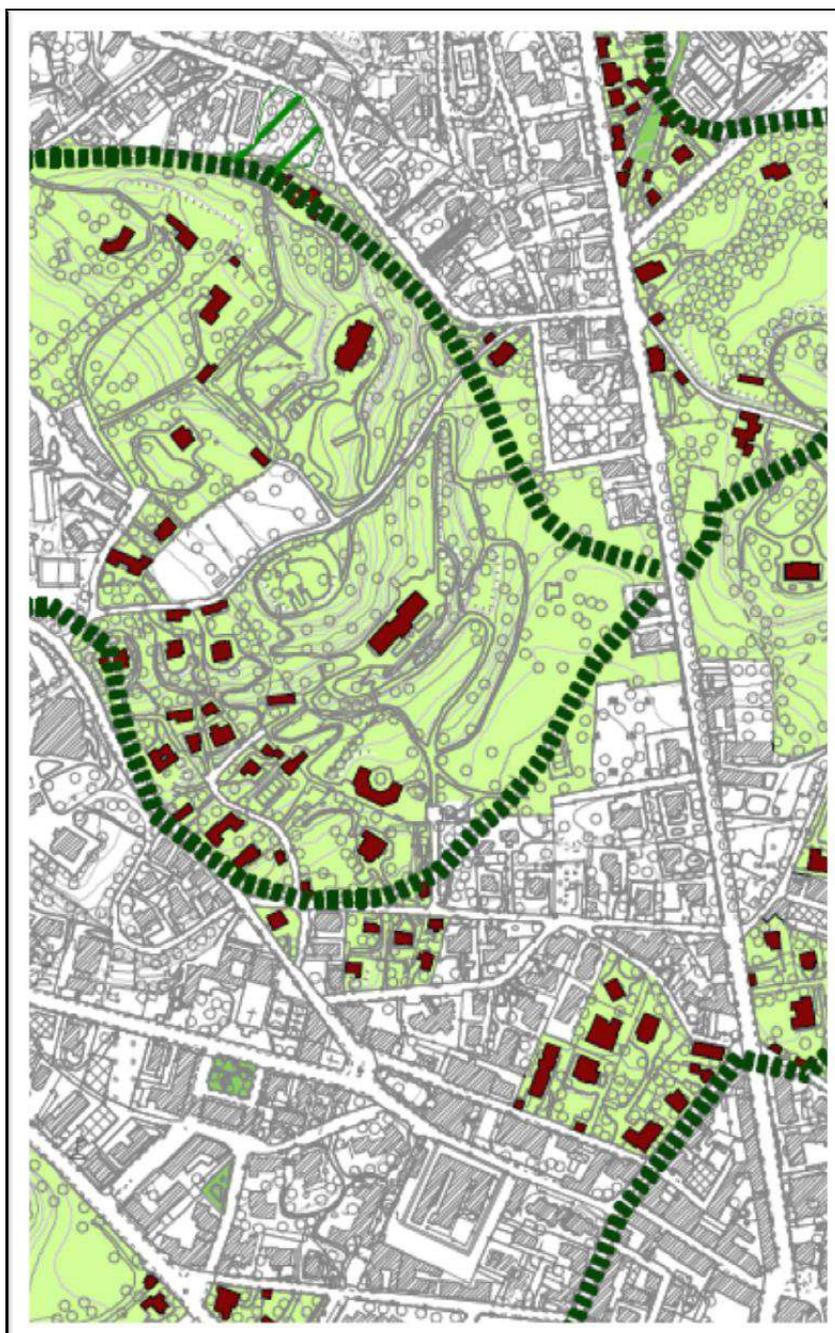
*specificamente:*  
**Centro abitato, Codice della Strada –**  
D.lgs. 285/1992 D.G.C. 28.12.2011 n.689



**PGT Comune di Varese  
Piano delle Regole**

Estratto Carta dei Vincoli  
Ecologico e Idogeologico - Fig. 3

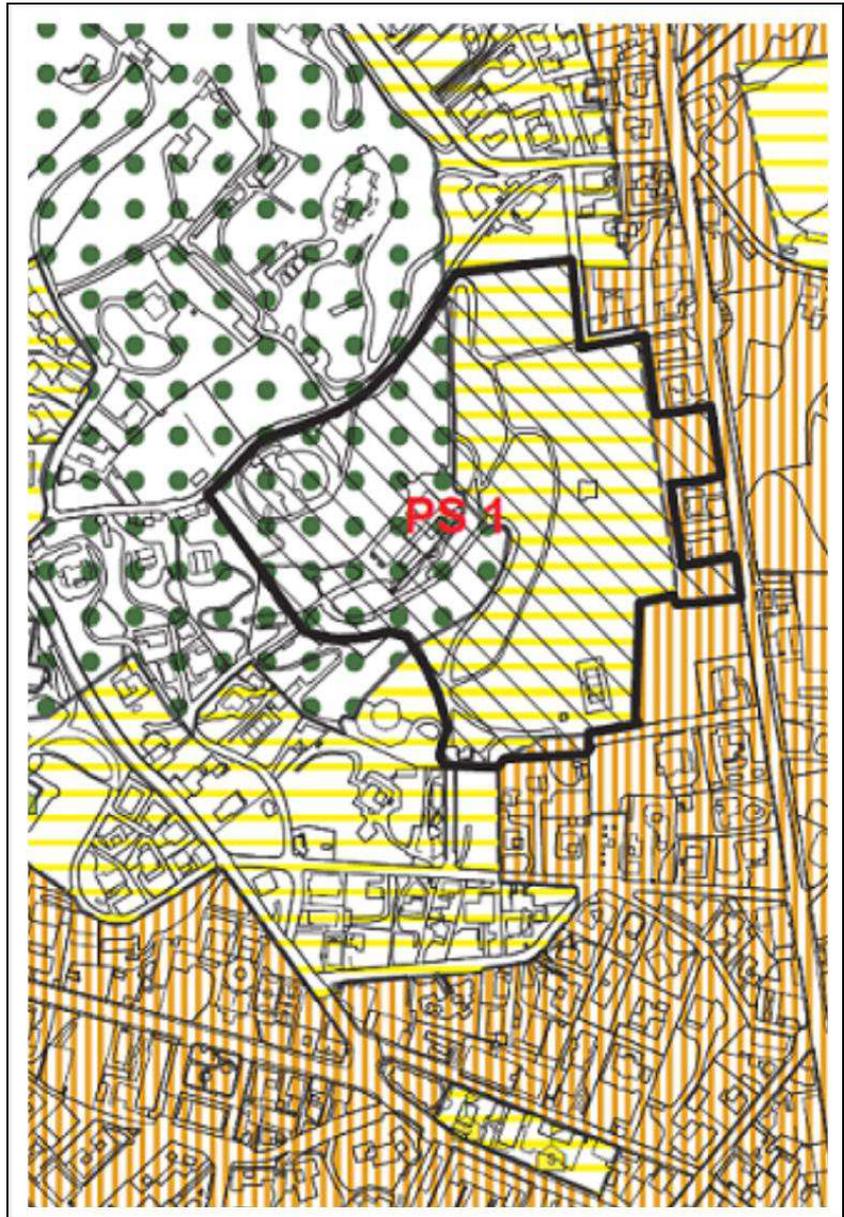
*specifica:  
Aree a rischio archeologico*



**PGT Comune di Varese  
Piano dei Servizi**

Estratto Tav.03  
Carta della rete ecologica comunale

*specifica:  
**Sistema delle ville e dei parchi**  
(città giardino varesina) come  
parte rilevante del sistema degli spazi aperti  
caratterizzante la rete ecologica comunale*



**PGT Comune di Varese**  
**Piano comunale di classificazione acustica del territorio**

Estratto C02  
Carta della rete ecologica comunale

*specificamente:*  
**CLASSE II** e in area di  
*Pubblico Spettacolo*

### 3.4 Vincoli

In relazione alla Carta dei vincoli allegata al documento di Piano di governo del territorio del comune di Varese, l'edificio oggetto di intervento ricade nei seguenti vincoli normativi:

- D.Lgs.42/2004, art. 10 in quanto "...cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali ... che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico", la relativa autorizzazione è competenza della Soprintendenza
- D.Lgs.42/2004, art 136 lett.b) "Bellezze individue", con gestione del vincolo per delega al Comune di Varese, il cui competente Ufficio qualità del Paesaggio del Comune di Varese - cui sono delegate le funzioni per la procedura di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.80 co.1 della L.R. 12/2005 - è competente per la relativa Autorizzazione paesaggistica
- l'area risulta inoltre interessata da vincolo archeologico (gestione del vincolo Ministero per i beni e le attività culturali Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia), con necessità di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art.25 D.lgs. 50/2016.

La donazione della proprietà Mylius Cattaneo al Comune di Varese, prevede inoltre una serie di oneri a carico del donatario consistenti in:

destinazione degli immobili a sede per la "promozione e lo svolgimento di attività culturali, museali, congressuali, di formazione, di ricerca, di studio..."

stipula di apposita convenzione per la disciplina dell'uso dei beni in caso di intervento di soggetti diversi dal Comune (fondazioni, associazioni, istituzioni o enti...)

destinazione del parco quale "parco pubblico" intitolato ad Achille Cattaneo

esposizione nella villa padronale in modo permanente di tre quadri (anche questi donati unitamente alla villa e al parco), attualmente custoditi dall'ex proprietario.

A fronte di quanto sopra su rileva che, per quanto riguarda la specifica funzione attribuita alla Villa, l'intervento previsto ha quale scopo una valorizzazione, attraverso un progetto culturale del Comune di Varese in collaborazione con la Fondazione Gualtiero Marchesi, denominato "Accademia del Gusto e delle arti", il tutto ha permesso di configurare un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione di Villa Mylius cui ha aderito Regione Lombardia quale co-finanziatrice del progetto

### 3.5 Aspetti paesaggistici

L'origine del compendio Villa e Parco Torelli-Mylius, oggi dedicato ad "Achille Cattaneo", risale al XVIII secolo.

L'area dell'attuale Parco era destinata per lo più a prato con coltivazione di vigneti e gelsi. I vari passaggi di proprietà succedutisi nel corso degli anni videro la progressiva trasformazione del modesto edificio iniziale che fu ampliato e destinato, al piano terreno, a filanda e quindi in parte come "casa colonica" e parte come "casa di villeggiatura".

All'inizio del Novecento la proprietà passò al cav. Carlo Giorgio Mylius, industriale della tessitura, il quale provvide ad un definitivo abbellimento della villa che figura nelle tavole catastali come "edificio urbano", ma meglio descrivibile come "villa di Delizia".

A questo periodo sono riconducibili i "parterres" attualmente presenti sul terrazzamento e la relativa fontanella centrale (epoca compresa tra il 1907 ed il 1934, come documentato dalla cartografia aerofotogrammetrica e dalla documentazione fotografica anteriore a tale periodo): queste mostrano un terrazzamento sostanzialmente diverso dalla situazione attuale, senza parterres e con balaustre classiche sormontate da statue, non v'è purtroppo più traccia degli "splendidi parterres graziosamente guarniti di superbe aiuole fiorite, nelle quali sono ben armonizzati i colori" come composti dal capo giardiniere Alessandro Motta e segnalati dal Bollettino della Società Orticola Varesina nel 1913.

Il parco posto alla base del colle dei Miogni Inferiori "[...] non teme confronti sia per quanto attiene la superficie sia per la sapiente distribuzione delle aree ornamentali e delle imponenti alberature" (Cottini Paolo, "I Giardini della Città Giardino", Edizione Lativa, pag. 77): trattasi infatti di 78.000 mq dei quali ben 64.750 di superficie a verde. In particolare il giardino paesaggistico-romantico che vediamo ora è pressoché il risultato della ristrutturazione commissionata nei primi anni del '900 dal Mylius per modificare i preesistenti appezzamenti rurali a prati da foraggio, viti e gelsi per l'allevamento dei bachi da seta della famiglia Torelli. Tutt'oggi è ancora apprezzabile il disegno del paesaggista milanese marchese Achille Majnoni d'Intignano (1855-1933): rimangono le ampie distese prative esaltate da masse arboree di conifere esotiche e latifoglie mediterranee od ornamentali. Sapientemente spaziate troviamo lungo viale Aguggiari individui adulti, secolari, di platani dell'Asia minore, sughere e lecci del Mediterraneo, cedri dell'Himalaia, del Libano e del Marocco, sequoie, falsi cipressi, abeti di montagna, secolari pini silvestri, il famoso Ginkgo biloba, ovvero tutte quelle specie diffusamente presenti anche nei parchi pubblici varesini. Pregevolissimi anche residuali esemplari di autoctoni castagni e secolari carpini bianchi nella zona a selva in fregio alla via Crotti, oltre a due esemplari di rovere

preesistenti alla trasformazione paesistica ornamentale di quello che fu un grande appezzamento agricolo produttivo. Alla base del pianoro che sorregge la Villa, oltre un centinaio di palme Liberty della Mancinuria ci ricordano la mitezza del clima insubrico accompagnando pregevolissimi esemplari di Pini domestici della costa tirrenica.

Sul compendio è stato imposto con D.M. del 1° giugno 1953 il vincolo di notevole interesse pubblico per la protezione delle bellezze naturali, ai sensi della L. 1497 del 29.06.1939, "perché la pregiata vegetazione arborea di detto immobile dona alla località una nota paesaggistica di non comune bellezza". Lungo viale Aguggiari, e lungo la via Fiume, in seguito a ricorso amministrativo sul provvedimento di apposizione del vincolo statale, vi sono state alcune lottizzazioni che hanno ridotto l'ampiezza originaria del parco Mylius a partire dagli anni '70.

La realizzazione, sulla sommità del colle dei Miogni retrostante la villa, di una piscina con sottostante locale tecnico e relativi servizi igienici e spogliatoi si presuppone risalga a metà del '900 in sostituzione di una rettangolare pre-esistente. Si legge, infatti, sulla stampa dell'epoca che a partire dal '52 si iniziò a costruire alle spalle della villa una piscina a forma d'albero, benché nella cartografia del Nistri del '53 ancora non figura. La documentazione conservata presso l'archivio privato di Pietro Porcinai testimonia inequivocabilmente la paternità dell'intervento. Ciò è documentato tanto dalla firma degli elaborati grafici di progetto, quanto dalla corrispondenza intercorsa, tra il 1951 ed il 1955, tra il paesaggista ed il cav. Achille Cattaneo. Risale infatti al 14 febbraio 1951 la lettera con cui Pietro Porcinai scrive al Comm. Achille Cattaneo dichiarandosi "lietissimo" di "sistemare il parco della Sua villa", su suggerimento del Cav. del Lavoro Silvio Mazzuchelli (proprietario di villa San Pedrino). Riporta la data del 7 aprile 1952 il disegno della piscina, che corrisponde quasi totalmente all'attuale stato di fatto, dove sono espressamente indicate le vasche circolari interne per l'allocatione delle piante acquatiche. Un anno più tardi la piscina doveva presumibilmente essere in fase di avvio, in quanto in una lettera del maggio '53 vengono inviati al Comm. Cattaneo ulteriori otto "disegni relativi alla zona piscina"; nel luglio dello stesso anno il collaboratore di Porcinai, l'arch. Enzo Vannucci, fa espresso riferimento ai lavori di costruzione dell'impianto di depurazione. Il trampolino pare invece essere un 'pezzo unico', appositamente disegnato dal Porcinai per villa Mylius, visto che viene espressamente indicato come "originalissimo" nella lettera del 1° luglio 1953 e poi realizzato su dettagliato disegno nel maggio 1954. Il progetto ideato dal Porcinai non era tuttavia limitato all'ampliamento della piscina nella conformazione odierna, ma ha riguardato tutta la sistemazione dell'area sulla collinetta: "livellamento generale", realizzazione dei lastricati in pietra e del piazzetto (a pezzi rettangolari, trapezoidali, e a

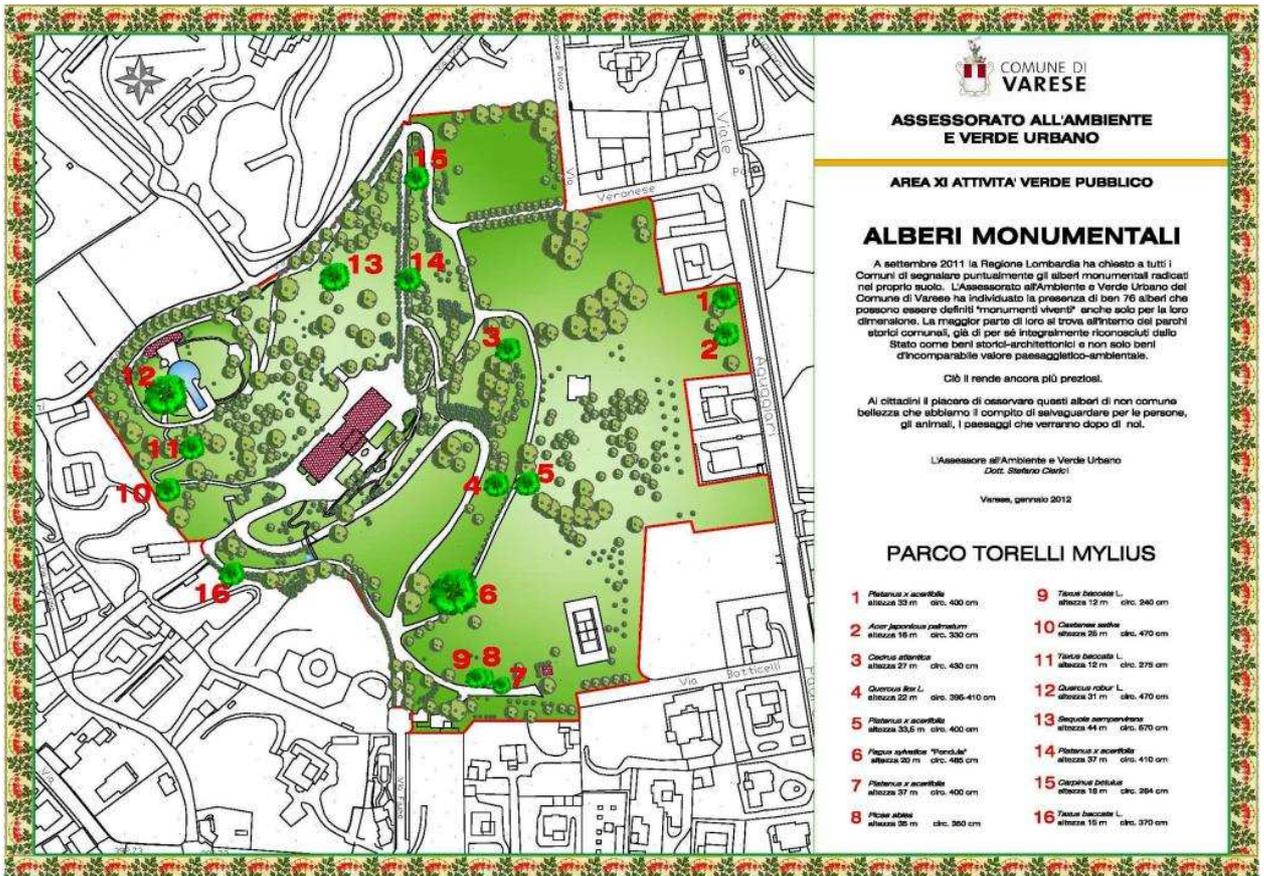
dischi difformi posti in alternanza), realizzazione del fabbricato ad uso spogliatoi con il pergolato in elementi prefabbricati, arredamento del bar, progettazione del locale depurazione e realizzazione dei relativi impianti. Il 30 maggio del 1955 l'intero progetto risulterebbe ultimato, ad eccezione "del giardinaggio ancora incompleto" e della doccia esterna. Ancora al giorno d'oggi non risultano tracce dei previsti impianti di illuminazione della vasca e del giardino, di irrigazione a pioggia e del "toboga", contemplati invece nei vari documenti.

Nella parte meridionale del parco, invece, ad un fabbricato accessorio documentato sin dal 1934 si sono aggiunti, intorno agli anni '80, per quanto desumibile dalla comparazione della documentazione cartografica disponibile, il campo da tennis e gli attigui servizi igienici, nonché il definitivo abbandono dell'accesso da via Botticelli, di recente riattivato dall'Amministrazione comunale.

Come in molti parchi urbani di Varese è rilevata anche una preziosa componente faunistica che ispira i criteri progettuali. Le scelte prendono in considerazione anche la presenza dei roditori scoiattolo (*Sciurus vulgaris*), ghio (Glis glis), quercino (*Eliomys quercinus*), moscardino (*Muscardinus avellanarius*), topo selvatico (*Apodemus sylvaticus*), oltre a insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), il toporagno comune (*Sorex araneus*), la talpa (*Talpa europea*), la crocidura (*Crocidura russula*) e dei chiroterteri quali il pipistrello serotino (*Eptesicus serotinus*). Non si esclude la presenza della civetta (*Athene noctua*), del gufo comune (*Asio otus*), dell'allocco (*Strix aluco*) mentre certa è quella delle comuni cince (paridi), pettirosso (turdide), fringuello e verzellino (fringillidi); ed ancora della ghiandaia, dell'upupa (upupide), del picchio muratore (sittide) e del picchio verde e del torcicollo (picidi).

Nel dicembre 2007 l'intero complesso è stato donato dalla Fondazione Cattaneo al Comune di Varese che pertanto ne cura la manutenzione e sta predisponendo le attrezzature del parco per soddisfare le esigenze dei sempre più numerosi frequentatori.

Si riporta di seguito la cartografia predisposta nel corso dell'anno 2011 dal Comune di Varese - Attività Verde Pubblico - relativa a "individuazione e catalogazione degli alberi monumentali a dimora all'interno del parco" in attuazione delle disposizioni della D.G.R. 1044 /2010 "Modalità per la definizione degli alberi monumentali e per la loro tutela (art. 12 L.R. 10/08)



### 3.6 Caratteristiche geologiche/geotecniche

L'area è posta all'interno del Parco di villa Mylius, tra la Via Fiume e Via Veronese.

Le indagini svolte in fase di progetto preliminare, sono dettagliatamente esposte nelle "Relazione geologica" e "Relazione geotecnica e sismica" (cfr. sopra), e sinteticamente rilevano il seguente stato di fatto.

#### 3.6.1 Inquadramento geologico

Per quanto attiene l'aspetto geologico, l'area oggetto di intervento rientra in un contesto collinare e glaciale, a margine del centro urbano densamente urbanizzato, con quota media pari a circa 410 m s.l.m., non appartiene ad aree pericolose dal punto di vista della stabilità di versante, idrogeologico ed idraulico e pertanto non è soggetta a vincoli territoriali di carattere geologico ambientale.

Dall'analisi della tavola *Geologia* contenuta componente geologica del P.G.T., si osserva che l'area di interesse è compresa nell'unità quaternaria del *Supersistema di Besnate*, (definita in accordo con la classificazione della nuova Carta Geologica d'Italia), l'unità, in questo ambito morfologico, è costituita da depositi glaciali; dal punto di vista idrogeologico, l'area ricade nel *Complesso Terrigeno*, caratterizzato da permeabilità estremamente bassa ed è sede di risorse idriche limitate di importanza locale; per quanto attiene l'aspetto idrografico l'area di interesse si colloca ai margini del settore centrale altamente urbanizzato del Comune di Varese, in tale contesto il reticolo idrico si presenta quasi totalmente artificializzato, con tratti, anche di notevole lunghezza, in scorrimento sotterraneo.

L'area su cui insiste l'edificio di Villa Mylius è azionata in classe 2 di fattibilità geologica, più specificatamente si tratta della sottoclasse 2G1 - Depositi glaciali, per la quale sono individuate modeste limitazioni di carattere geotecnico, legate alla verifica delle caratteristiche portanti dei terreni, e legate all'assetto geomorfologico e idrogeologico del territorio :

le norme geologiche di piano ammettono qualunque tipo di azione edificatoria con verifiche locali preventive alla progettazione;

Le aree di versante subito a monte e a valle dell'edificio sono azionate in classe 3 di fattibilità geologica, e risultano compresi nella sottoclasse 3AC - aree ad acclività media, per le quali sono individuate consistenti limitazioni di carattere geotecnico, legate alla dinamica gravitativa e al controllo e regimentazione delle acque superficiali:

in queste aree sono ammesse opere edificatorie di tipo residenziale e opere infrastrutturali, con verifiche locali preventive alla progettazione.

### 3.6.2 Inquadramento geotecnico

Secondo la normativa nazionale, che detta i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche ed in base alla classificazione attualmente vigente in Regione Lombardia (D.G.R. 2129/2014), l'intero territorio comunale di Varese risulta classificato in Zona Sismica 4

L'edificio di Villa Mylius ricade nell'ambito di pericolosità sismica locale Z4c - zone moreniche con presenza di depositi granulari.

Il versante a monte della villa è invece interessato dall'ambito Z3a - zona di ciglio di scarpata con altezza maggiore di 10 m, la cui area di influenza comprende la porzione di versante più acclive retrostante Villa Mylius.

In base all'indagine geognostica e geofisica, è stato definito il modello relativo all'assetto geotecnico e sismico dei terreni di fondazione:

- dal punto di vista geotecnico risulta che terreni superficiali, rilevati tra circa 2 m e 6 m di profondità, sono costituiti da litologie prevalentemente fini, poco resistenti e cedevoli; tali terreni, ove visivamente scadenti, molto probabilmente sono stati sostituiti a suo tempo con terreni migliori più grossolani, con assestamenti omogenei e ben distribuiti arealmente delle strutture in forza delle tecniche di costruzione in uso in passato, che prevedevano incrementi di carico molto lenti; i terreni più profondi risultano invece caratterizzati da materiali sovraconsolidati con caratteristiche di resistenza e deformabilità migliori e sono sede di falda idrica di versante, confinata o semiconfinata, potenzialmente risaliente; la sequenza dei terreni superficiali appoggia su substrato roccioso marnoso a partire da circa minimo 3 m e massimo 9 m di profondità;
- dal punto di vista sismico i terreni di fondazione risultano appartenere alla "categoria E" di sottosuolo (*caratterizzata da terreni di categoria C e D con  $V_s$  equivalente inferiore a 360 m/s per spessori non superiori a 20 m posti su bedrock sismico*), adeguatamente verificato secondo lo spettro normativo.

Per quanto concerne la normativa antisismica, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici delle NTC, definendo la pericolosità sismica di base in accordo alle metodologie dell'allegato A del citato decreto.

In caso di edifici strategici e rilevanti (come definiti nel D.D.U.O. 19904/03) dovrà essere previsto il 2° livello di approfondimento (Allegato 5 della D.G.R. 2616/11) in fase di pianificazione (Piano Attuativo) e il 3° livello di approfondimento in fase progettuale.

## 4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

---

### 4.1 Approfondimento storico

Con apposito incarico al "Consorzio S.Luca" di Torino, si è dato corso ad una campagna di sondaggi stratigrafici svoltasi tra aprile a giugno del 2016, al fine di approfondire la conoscenza dell'immobile e della successione delle varie modifiche, più o meno documentate, che hanno interessato la fabbrica nel corso degli anni, portando all'attuale configurazione attraverso interventi di ampliamento, riconfigurazione stilistica, adeguamenti e cambi di destinazione, suddivisione in più proprietà ecc.

I sondaggi hanno interessato in modo diffuso l'intero edificio, con approfondimenti svolti laddove sono stati via via riscontrati elementi significativi in grado di fornire ulteriori elementi di conoscenza (*foto sottostanti*).

Una prima valutazione fatta è quella relativa all'individuazione della porzione più antica del fabbricato - corpo di settentrione - dove è stato rinvenuto un dipinto nei locali posti a est e antiche pitture riferibili all'uso religioso (infatti ricordiamo che la proprietà era in capo ai Padri Gesuiti di Varese nel XVIII secolo) :



*sondaggi piano terra*

*sondaggi piano terra*



mentre altri locali al piano superiore presentano un apparato decorativo pure di interesse ma più recente (XX secolo) :

*pitture decorative al piano primo*



L'approfondimento di questo aspetto conoscitivo ha contribuito a orientare l'indirizzo progettuale in modo da garantire, nel nuovo e diverso utilizzo della Villa previsto, il rispetto e la conservazione degli elementi storici quale testimonianza dell'evoluzione temporale della fabbrica.

Il progetto ha difatti subito una profonda revisione rispetto a quanto previsto nella precedente fase di progettazione preliminare, comportando una complessiva ridefinizione del layout: le attività legate all'Accademia di cucina - preliminarmente collocate nel corpo nord della villa - reputate più impattanti e poco compatibili con gli elementi storici rilevati in questi ambienti, sono state dislocate nel corpo sud, di origini più recenti, con la collocazione delle attività maggiormente impattanti ed invasive (anche dal punto di vista impiantistico), negli ambienti posti al secondo piano, che non presentano elementi di pregio o caratteri storici rilevanti.

Dal punto di vista manutentivo si riscontrano diffusi elementi di degrado, derivanti anche dal mancato utilizzo dell'edificio da oltre un decennio: molte zone del piano terra presentano problematiche dovute alla forte presenza di umidità, con efflorescenze diffuse e degrado delle superfici, ugualmente sono presenti infiltrazioni ai piani superiori a indicare problematiche derivanti dalle coperture nonché dai terrazzi scoperti, i serramenti presentano anch'essi una molteplicità di tipologie e materiali, con necessità di un complessivo riordino:

- per l'analisi di dettaglio si rimanda alla documentazione relativa alle "indagini da restauratore" in capo al Consorzio San Luca di Torino, in particolare: "Relazione tecnica restauro" e relative "Schede tecniche", "Stratigrafie e saggi" e "Analisi degli intonaci" nonché agli elaborati grafici relativi agli interventi di restauro.

## 4.2 Elementi architettonici

La Villa, costituita da due ali a pianta rettangolare unite da un corpo centrale, configura un edificio a pianta allungata dello sviluppo di mt. 59,65 x mt. 15,80 con il lato maggiore orientato lungo la direttrice nord-est/sud-ovest; lo sviluppo del fabbricato avviene su tre piani fuori terra, è presente inoltre una parte di interrato di dimensioni ridotte rispetto al sedime dello stabile.

Come accennato in precedenza e meglio dettagliato nella relazione storica, gli interventi attuati negli anni hanno portato ad una certa omogeneità stilistica per i lati est e sud, come progettato dal Majnoni.



*Fronte Sud-Est*



*Fronte Sud-Ovest*

Sulla facciata a ovest (lato collina) permangono gli elementi di impronta neoclassica risalenti agli interventi operati nell'ambito dell'ampliamento ottocentesco:



*Fronte Nord-Ovest*

Il fronte a nord-est è caratterizzato dalla presenza di quattro colonne in pietra al piano terra, testimonianza di uno spazio parzialmente aperto e destinato a veranda, chiuso successivamente con l'inserimento di tre finestre:



*Fronte Nord-Est*

Per quanto riguarda la disposizione interna, le modifiche di destinazione d'uso e le diverse necessità abitative hanno comportato ripetute modifiche, con adattamento degli spazi in funzione dell'utilizzo venutosi a configurare nel corso degli anni; attualmente sono presenti sette unità abitative rese indipendenti tra loro da un sistema di accessi e collegamenti verticali piuttosto articolato. Questa situazione si rispecchia anche nell'allestimento interno dei vari ambienti, con presenza di numerose tipologie costruttive e finiture: così come non è definito uno schema funzionale nella distribuzione degli ambienti, ugualmente coesistono ambienti di varie dimensioni che presentano molteplici apparati decorativi quali stucchi, decorazioni murarie o ancora locali più o meno spogli, pavimenti in legno con intarsi, marmi, seminati alla veneziana o ceramiche di fattura piuttosto recente; per l'analisi di dettaglio delle diverse componenti dei singoli ambienti si rimanda al **"Libro delle stanze"** riportante una dettagliata descrizione e documentazione fotografica di tutti gli ambienti dell'edificio.

## Consistenza

- Superficie netta :
  - Superficie netta calpestabile piano interrato mq 153
  - Superficie netta calpestabile piano terra mq 653
  - Superficie netta calpestabile piano primo mq 632
  - Superficie netta calpestabile piano secondo mq 635
  - Superficie netta complessiva mq 2073
  
- Superficie lorda:
  - Superficie lorda di piano interrato mq 254
  - Superficie lorda di piano terra mq 929
  - Superficie lorda di piano primo mq 923
  - Superficie lorda di piano secondo mq 856
  - Superficie lorda complessiva mq 2962
  
- Altezza media: ml 11 (fuori terra)
  
- Volume lordo del fabbricato: mc 10441 circa vpp

### 4.3 Elementi di finitura

L'edificio è realizzato in muratura mista, l'intera superficie delle facciate è trattata ad intonaco, realizzato in modalità non del tutto uniformi sulle varie parti del fabbricato:

nella facciata di sud-est è stato rilevato un primo strato di arriccio a base di calce idraulica, intonaco a base di calce aerea e successiva coloritura a calce con ocre gialle; sul fronte di nord-ovest è presente lo stato di intonaco a base di calce aerea e diversi strati di pittura a base di calce con pigmenti ocra negli strati più vecchi e pigmento bianco titanio negli strati



superficiali, in alcune situazioni è stata rilevata la presenza di intonaco a base di calce mista a cemento, con coloritura a base di calce con pigmentazione ocra; la facciata sud-est presenta un intonaco composto da strato di arriccio e intonachino di finitura, costituito da calce aerea di tipo magnesiaco (derivante dalla cottura di calcari dolomitici), si riscontrano diverse stratificazioni di colore di cui le più vecchie caratterizzate anch'esse da calce di tipo magnesiaco; alla base del fabbricato si ritrova una zoccolatura ad intonaco strollato che riveste anche elementi in pietra presenti in maniera discontinua.

*(Per approfondimento si rimanda alle specifiche "Analisi petrografiche")*

le facciate sono arricchite da elementi decorativi in stucco di calce riferibili a diversi stili, presenti in generale sulla parte sommitale delle cornici che inquadrano porte e finestre delle facciate di est e nord-est (frutto della revisione stilistica del Majnoni); sono altresì presenti cornici, lesene, marcapiani e modanature in modalità non omogenea, realizzate con intonaco a base di calce e riferibili a epoche diverse;



materiali lapidei eterogeni costituiscono mensole, gradini, soglie e solette dei balconi, oltre che le colonne presenti ai piani terra del fronte nord - parzialmente inglobate nella muratura - e nel loggiato al primo piano dell'ala nord sul fronte verso la collina; le balaustrine in pietra artificiale si riscontrano nel terrazzo soprastante il porticato del fronte principale verso il parco;



sono presenti inoltre diversi elementi in ferro e ghisa, principalmente per le ringhiere dei balconi, grate, strutture delle pensiline vetrate e del lucernario insistente sullo scalone del corpo sud (intervento Majnoni), ma anche lampade, maniglie, campanelli;



per quanto riguarda i serramenti esterni si tratta perlopiù di infissi in legno, databili tra fine Ottocento e inizio Novecento, con alcuni rifacimenti in stile in epoca più recente, quali ad esempio le portefinestre in ferro presenti al piano terra; una nota particolare riguarda le persiane in legno che interessano quasi tutte le finestre e portefinestre, non presenti nel progetto di riconfigurazione delle facciate disegnato dal Majnoni - anche per la presenza degli scuri interni coevi agli infissi - e che si fanno risalire alla metà del XX secolo, riscontrando anche in questi una certa diversificazione probabilmente frutto di periodici rimaneggiamenti;



L'attuale manto di copertura è costituito da tegole portoghesi in laterizio a pigmentazione scura



lo stato attuale della struttura sottotetto non è condizioni ottimali, sia perché frutto di diversi rimaneggiamenti avvenuti nel corso del tempo per necessità manutentive, sia perché le problematiche dovute alle infiltrazioni di acque meteoriche possono aver localmente compromesso la capacità portante degli elementi di carpenteria primaria, ove peraltro non sono stati



riscontrati elementi costruttivi particolarmente significativi che possano rivestire carattere testimoniale; tutte le lattonerie sono in lamiera di rame.

La pavimentazione esterna su tre lati della Villa (sud-est, nord-est e sud-ovest) è realizzata in ciottoli bianchi, grigio chiari e rosso-rosa, a formare una fascia chiara centrale tra le due rosa laterali, con cordolo perimetrale in pietra grigia; la pavimentazione della zona sottostante il portico centrale sul fronte verso il parco, è costituita da mosaico ad opus incertum di pezzatura piuttosto grande nei colori nero, grigio, bianco, rosso-rosa, avorio... mentre sul fronte verso la collina è presente una zona lastricata in beola grigia.



*acciottolato bicolore bianco/rosa*



*mosaico "opus incertum"*

Si da atto infine dell'avvenuta bonifica, nel corso dell'anno 2019, dell'asbesto quale materiale isolante e coibente di alcune tubazioni, rilevato nel locale centrale termica al piano interrato e nel sottotetto.

## 5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

### 5.1 Indicazioni di progetto

L'accordo di programma stipulato nel dicembre 2015 tra Comune di Varese, Regione Lombardia e Fondazione Marchesi, prevede la realizzazione di "Accademia del gusto e delle arti" in collaborazione con la Fondazione Gualtiero Marchesi: tale accordo prevede la valorizzazione della Villa Mylius che diverrà sede di un polo di eccellenza culturale, mediante un'attenta opera di riqualificazione e recupero dell'immobile e il suo adeguamento funzionale alla nuova attività cui sarà destinato.

Gli interventi che porteranno ad una complessiva riconfigurazione degli ambienti della Villa, dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle peculiarità dell'edificio, quale bene culturale tutelato ai sensi del D.L.gs 42/2006, dovendo peraltro dovranno soddisfare tutta una serie di requisiti derivanti dalla nuova destinazione prevista nonché dalle vigenti normative di settore, nello specifico:

- requisiti prestazionali
- requisiti funzionali
- recupero e miglioramento strutturale
- adeguamento igienico-sanitario
- nuove dotazioni impiantistiche
- aspetti di prevenzione incendi
- superamento delle barriere architettoniche
- rispetto dei requisiti acustici
- accessibilità e parcheggi
- soddisfacimento dei Criteri Ambientali Minimi

Il progetto definitivo è stato sottoposto alla valutazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in data 4/12/2018, la quale si è espressa con parere prot.n.6015 in data 27/03/2019, autorizzando la proposta progettuale con una serie di prescrizioni; con successiva nota prot.n.7235 del 12/04/2019 sono stati rettificati alcuni punti espressi nella suddetta autorizzazione

Con nota in data 23/05/2019 prot.n.62753 l'Amministrazione Comunale ha sottoposto alla Soprintendenza una richiesta di variante al suddetto parere, riguardante il locale adibito a bagno (P1 31) posto al primo piano, al fine di consentire di eliminare le partizioni tra i locali P1 30-31-32 e di ampliare il "salone" in coerenza sia con le esigenze funzionali che di ripristino dell'assetto architettonico della facciata corrispondente attestata sulla balconata,

detta modifica è stata accolta favorevolmente con nota della Soprintendenza pervenuta in data 15 luglio 2019 prot.n.86630. In esito a quanto sopra è stato elaborato un aggiornamento progettuale che ha comportato una parziale modifica rispetto al layout consolidato in fase di progetto definitivo: mantenimento nella configurazione originaria del locale al piano primo P1 04 adibito a bagno e conseguente redistribuzione degli ambienti adiacenti destinati a spogliatoi e servizi igienici, nonché diversa collocazione del locale da adibirsi a “dispensa” posto al piano primo.

Per quanto concerne la verifica dell’interesse archeologico di cui l’art. 25 del Codice appalti D.lgs.50/2016 il competente Servizio delle locale Soprintendenza si è espresso favorevolmente con parere pervenuto in data 12 agosto 2019 prot.n.99042, ritenendo che *“...in considerazione dello scarso impatto sul sottosuolo dei lavori di ristrutturazione e dello stato di non particolare rischio archeologico dell’area interessata (...) non ritiene necessario l’avvio della procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico prevista per legge...”*

### 5.1.1 Requisiti prestazionali

Gli approfondimenti svolti nella conoscenza della fabbrica hanno permesso di orientare le scelte progettuali già delineate nelle fase di progetto preliminare e finalizzate al raggiungimento di adeguati standard prestazionali dell'intero impianto edilizio, che dovrà assolvere alle funzioni didattiche ed amministrative promosse dalla Fondazione Gualtiero Marchesi, oltre che soddisfare le esigenze derivanti da eventuali attività o eventi promossi dall'Amministrazione Comunale.

In sintesi dovranno essere espletate le seguenti funzioni :

attività di tipo scolastico "Accademia di alta cucina"

sale polifunzionali per lo svolgimento delle attività

sala lettura e sale dedicate a mostre ed esposizioni connesse all'attività principale

sale dedicate alla didattica dell'accademia

spogliatoi, servizi igienici e sala mensa per studenti e docenti

cucina e spogliatoio addetti al servizio della mensa

uffici amministrativi

depositi / magazzini

locali di servizio ad uso delle aule di cucina

locali per impianti tecnici.

Il tutto dovrà costituire un insieme organico che, pur nella diversificazione funzionale delle diverse zone, consenta collegamenti funzionali agevoli tra esse con l'inserimento di adeguati dispositivi di sollevamento ai piani di persone e merci.

### 5.1.2 Requisiti funzionali

Allo stato attuale l'interno del fabbricato è caratterizzato da una distribuzione degli ambienti molto articolata e complessa, suddiviso in più unità immobiliari con funzioni residenziali e caratteristiche diverse rispetto alla nuova destinazione d'uso prevista e non soddisfacenti i requisiti sopra elencati.

Per quanto riguarda i collegamenti verticali, questi risultano deficitari nello stato di fatto in quanto, pur essendo presenti diversi corpi scala - nel "corpo A" lo scalone ligneo opera dell'Arch. Majnoni ("scala A" da piano terra a primo piano) e due ulteriori corpi scala ("scala B" e "scala C" di cui il primo mancante al piano terra); nel "corpo B" la scala in legno di forma ellittica ("scala E") ed un'altra scala, di più recente esecuzione, rivestita in legno ("scala D") - nessuno di questi risulta adeguato al nuovo utilizzo per caratteristiche strutturali, dimensionali e funzionali; tutto ciò costituisce peraltro la peculiare

testimonianza storica dell'edificio che viene mantenuta nell'attuale conformazione, con la sola eccezione della "scala D" con rivestimento ligneo non presente nel periodo Mylius e ascrivibile alla proprietà Cattaneo (anni quaranta del secolo scorso) posta nel "corpo B", che verrà integralmente sostituita da una nuova scala che assolva la funzione di "scala sicura" ai fini della sicurezza antincendio.

I necessari interventi da attuarsi sono stati progettati, per quanto possibile, nell'ottica di una "reversibilità" degli stessi, così da non snaturare l'identità storica del fabbricato rendendone attuabile una parziale dismissione nel caso di riconversione della struttura, in particolare:

- gli impianti tecnici a servizio della scuola di cucina saranno realizzati ove possibile con posa "a secco" senza intervenire in linea di massima con tracce murarie per l'inserimento delle canalizzazioni;
- il blocco servizi igienici posto al piano terra a servizio dell'utenza esterna sarà realizzato con pareti modulari prefabbricate facilmente rimovibili e con la realizzazione di contropareti laddove vi sia necessità di passaggio degli impianti tecnici;
- la nuova scala (rifacimento della "scala D") prevede la parte iniziale della prima rampa strutturalmente separata dal resto e quindi rimovibile per consentire, in caso di riapertura dell'atrio a piano terra, la prosecuzione della rampa rettilinea in analogia con lo stato attuale;
- gli ambienti caratterizzati da elementi storici, documentati dalla campagna di indagini attuata, vengono preservati nella loro conformazione e caratteristiche, fatti salvi gli indispensabili interventi di consolidamenti strutturali nel rispetto della vigente normativa antisismica (consolidamento dei solai con salvaguardia dei controsoffitti lignei) e/o adeguamento igienico sanitario (realizzazione di vespai al piano terra); con la riproposizione ex-novo di alcuni elementi necessariamente da demolire (rifacimento dei pavimenti lignei);
- le porte con il relativo apparato decorativo vengono mantenute perlopiù nella loro attuale collocazione, nei pochi casi che comportano una rimozione le stesse saranno recuperate per essere ricollocate in posizione diversa in coerenza con gli ambienti nella loro conformazione complessiva.

Per quanto riguarda la distribuzione funzionale e l'organizzazione degli spazi compatibilmente con lo stato di fatto, si è operato come segue:

al piano terra sul lato nord-ovest in posizione centrale, valorizzando l'ingresso esistente, verrà creato un accesso principale, strutturato anche come spazio di accoglienza e d'orientamento delle differenti funzioni culturali, didattiche e formative; l'ingresso

presidiato fungerà anche da zona di controllo dell'edificio con posizionamento di impianti di sorveglianza.

L'accesso volutamente non avverrà dal fronte principale ma all'opposto sul fronte verso la collina, a vantaggio della inalterabilità del prospetto frontale e dell'accessibilità più diretta anche da parte di mezzi di servizio e di ospiti per la presenza del viale già esistente.

Le nuove funzioni impongono che l'accesso abbia caratteristica di centralità a vantaggio della fruibilità degli spazi e della sicurezza.

Questa azione si realizza anche restituendo a molti ambienti interni la loro spazialità e riportando in luce le superfici e le parti costruttivamente più significative.

Dall'atrio di ingresso i percorsi si diramano secondo tre modalità:

ingresso alla scuola verso l'ala nord tramite la "scala D" o mediante ascensore posto in prossimità della stessa;

accesso dalla zona centrale verso gli ambienti dedicati a sale espositive al piano terra;

ingresso verso l'ala sud agli ambienti di servizio della scuola ed il secondo ascensore per la movimentazione delle merci.

A piano terra dell'ala nord del fabbricato le sale dedicate saranno principalmente destinate alla mostra permanente dedicata a Gualtiero Marchesi, mentre gli spazi nell'ala sud sul fronte verso il parco potranno all'occorrenza ospitare esposizioni temporanee ed eventi di interesse pubblico, verrà altresì collocata una sala lettura con riposizionamento degli arredi esistenti della biblioteca; sempre nell'ala sud ma negli ambienti posti verso monte, trovano collocazione gli spazi di servizio per la scuola ossia la cucina per la preparazione dei pasti per il servizio mensa, con gli spogliatoi e servizi igienici per i relativi addetti, nonché locali deposito e magazzino con ingresso di servizio indipendente da quello principale.

Al primo piano si ha una netta distinzione funzionale tra ala nord (corpo B) e ala sud (corpo A): nella prima trovano collocazione le aule e le funzioni amministrative (uffici, presidenza, segreteria) mentre nella seconda sono ubicate le sale per la consumazione dei pasti e gli spogliatoi con relativi servizi ad uso del personale e degli studenti oltre ad un locale adibito a zona lavaggio.

Il secondo piano è interamente dedicato alla didattica, con allestimento degli spazi per la cucina-didattica nel "corpo A"; detta collocazione risulta altresì funzionale alla dotazione impiantistica necessaria con distribuzione della stessa nello spazio di sottotetto previo rifacimento dell'ultimo solaio al fine di incrementare l'altezza utile dei locali sino a mt. 3.00.

### 5.1.3 Recupero e miglioramento strutturale

Relativamente all'aspetto strutturale/statico, ai fini della corretta progettazione degli interventi di adeguamento della Villa Mylius quale Accademia di Alta Cucina – rientrante pertanto nella categoria degli “edifici rilevanti” e classificabile quindi in base alle Norme Tecniche Costruzioni di cui al DM 14/01/2018 di tipo 2 classe d'uso IV “costruzioni con funzioni pubbliche e strategiche” – sono state svolte le seguenti attività specialistiche:

- indagini geognostiche, geotecniche e prospezioni sismiche, per la corretta definizione del modello geotecnico e sismico dei terreni di fondazione, a supporto delle verifiche strutturali propedeutiche alla progettazione definitiva; per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione, “Relazione geologica” e “Relazione geotecnica e sismica”, prodotta dal Geologo Dott. Gambattista Fianza di Viggiù;
- analisi storico critica e modellazione dell'edificio allo stato di fatto, con la verifica sismica dell'esistente e la progettazione degli interventi necessari laddove riscontrate carenze strutturali (portanza dei solai con verifica del cambio di destinazione d'uso, consistenza delle murature portanti, inserimento di eventuali setti e cordoli in cemento armato...), supportata dall'esecuzione di apposite indagini conoscitive mediante effettuazione di sondaggi ove risultato necessario; quanto sopra è affidato allo Studio Villa Vignolo di Varese, si rimanda pertanto ai relativi elaborati di dettaglio (Relazioni tecniche e relativi elaborati grafici).

### 5.1.4 Adeguamento igienico-sanitario

L'attività prevista impone che vengano soddisfatti i criteri igienico-sanitari al fine di consentire l'utilizzo degli ambienti secondo le nuove modalità derivanti dalle funzioni che dovranno insediarsi, in particolare ciò riguarda:

- salubrità degli ambienti destinati a presenza di persone, pertanto laddove gli ambienti al piano terra non insistano su locali cantinati o sotterranei, deve essere presente idoneo vespaio e ove questo non sia esistente sarà necessario realizzarlo;
- a soddisfacimento di quanto sopra si rileva che una parte dell'edificio risulta cantinata, per gli ambienti che ne risultano sprovvisti verrà realizzato il necessario vespaio; ciò non sarà possibile unicamente in due situazioni in quanto la presenza di una pavimentazione di rilievo storico e architettonico, costituita da mosaico e seminato “alla veneziana” (non recuperabile in caso di demolizione della stessa) ne impone la conservazione, rilevando peraltro che tali ambienti sono esclusivamente di passaggio e non vi si svolge alcuna attività comportante la permanenza di persone, si dà comunque atto che esclusivamente in

- caso di impossibilità di recupero delle pavimentazioni stesse, si procederà alla realizzazione di vespaio previa verifica con la Soprintendenza;
- dotazione di idonei servizi funzionali alle attività previste, con realizzazione di servizi igienici e spogliatoi differenziati per l'attività scolastica e per l'attività di somministrazione pasti; in particolare sono previsti lo spogliatoio e il servizio igienico posti al piano terreno ad uso esclusivo della cucina dedicata alla preparazione dei pasti; spogliatoi suddivisi per sesso, dotati di docce e con annessi servizi igienici, dedicati agli studenti e destinati ai docenti; ulteriori servizi igienici a servizio dell'amministrazione (presidenza, segreteria, uffici...); nonché il blocco di servizi igienici al piano terra ad uso delle attività che potranno svolgersi in tali ambienti (esposizioni, mostre...);
  - adeguamento dei locali posti al secondo piano destinati allo svolgimento di attività scolastica (aule) per quanto riguarda l'altezza netta che sarà portata sino a mt.3,00 mediante rifacimento dell'ultimo solaio con modifica dell'attuale quota di intradosso.

#### 5.1.5 Dotazioni impiantistiche

In merito all'aspetto impiantistico, l'edificio risulta attualmente dotato di rete elettrica di alimentazione generale per utenza di tipo residenziale, di allacciamento alla rete idrica, mentre per quanto concerne riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria era in uso un impianto a gasolio con caldaia posta nell'ala nord-ovest al piano interrato, infine lo stabile non risulta allacciato alla rete fognaria comunale.

La nuova destinazione d'uso prevista comporta la progettazione di nuovi e più efficienti impianti in conformità delle vigenti normative in materia, in particolare:

- nuovo impianto elettrico e impianti speciali interni ed esterni (installazione di n°2 ascensori, reti elaborazione dati e telefonia, videosorveglianza, illuminazione esterna ...), con necessità della realizzazione di idonea cabina di trasformazione MT/bt in previsione della maggiore potenza impegnata: fase progettuale affidata allo Studio Villa Vignolo di Varese, per il dettaglio degli interventi si rimanda alla relativa documentazione progettuale (Relazioni tecniche e relativi elaborati);
- impianti meccanici di adduzione e distribuzione di acqua, rete antincendio e impianto di fognatura, con allacciamento alla pubblica fognatura su Via Botticelli mediante realizzazione di nuova rete fognaria di collegamento; impianti di riscaldamento e di raffrescamento mediante la combinazione di pompe di calore aria/acqua e caldaie a condensazione a gas, detti nuovi impianti troveranno collocazione nel fabbricato accessorio esistente sul lato nord-ovest : fase progettuale affidata allo Studio Ambrosetti di Varese, per

il dettaglio degli interventi si rimanda alla relativa documentazione progettuale (Relazione tecnica e relativi elaborati).

Sia per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica che per l'alimentazione delle caldaie nonché per l'allacciamento fognario, sarà necessario procedere con la posa delle relative reti dai punti di fornitura/recapito posti in Via Botticelli, ciò comporterà la necessità di operare uno scavo che interesserà il Parco per la diramazione delle relative tubazioni (che saranno posate nel rispetto delle distanze di sicurezza previste dalle specifiche norme in materia).

#### 5.1.6 Aspetti di prevenzione incendi

Per quanto attiene gli aspetti di prevenzione incendi trattandosi di ambienti destinati ad ospitare una struttura scolastica, dovranno essere adottate le necessarie misure di sicurezza antincendio e gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro; in base all'utenza prevista la scuola risulta essere di "tipo 0 - presenza contemporanea fino a 100 persone" e con rischio di incendio basso.

Nello specifico i criteri di prevenzione incendi si intendono soddisfatti nel rispetto dei seguenti parametri:

- strutture orizzontali e verticali con resistenza al fuoco non inferiore a REI 30
- impianti elettrici realizzati a regola d'arte e conformi alle vigenti normative
- garanzia dell'esodo sicuro degli occupanti in caso di emergenza
- lunghezza delle vie di esodo compreso tra 45 e 60 m
- tutte le uscite di sicurezza dotate di maniglioni antipánico.

La via di esodo ai piani primo e secondo costituita dal rifacimento della "scala D" quale scala protetta di nuova realizzazione: resistenza al fuoco REI 60, larghezza pari a cm.120 e rampe con numero di alzate non superiore a 14 e non inferiore a 3, il vano scala compartimentato sarà dotato di porte antincendio munite di dispositivo di auto chiusura, con uscita al piano terra direttamente all'esterno.

Ai fini di una maggiore tutela si ritiene altresì di adottare ulteriori accorgimenti ai fini della sicurezza antincendio:

- i depositi, pur con ridotto carico d'incendio, avranno resistenza al fuoco REI 60 e areazione permanente pari ad 1/40 della relativa superficie
- pulsante di allarme antincendio in prossimità di ciascuna uscita di sicurezza
- rivelatori di fumo negli ambienti cucina e nei depositi
- dotazione di estintori ogni 150 mq. di superficie al piano.

Si dà atto infine che la totalità delle attività svolte nell'ambito della Villa sono ascrivibili ad unico soggetto (nello specifico la Fondazione Marchesi) senza pertanto necessità di ulteriori compartimentazioni tra attività diverse.

Per quanto attiene la realizzazione del nuovo impianto termico con installazione di nuove caldaie, ai sensi del D.P.R. 151/2011 detta attività è inquadrata al punto 74.1.A dell'Allegato I al decreto "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW (fino a 350 kW)", in merito al quale sarà espletata la relativa pratica di Prevenzione Incendi.

### 5.1.7 Superamento della barriere architettoniche

Gli interventi previsti fanno altresì riferimento al quadro normativo attuale in materia di superamento delle barriere architettoniche e, pur nel rispetto dei vincoli oggettivi derivanti da uno stato di fatto riferibile ad un edificio storico con proprie specifiche esigenze di conservazione e tutela, sono stati adottati tutti quegli accorgimenti necessari al fine di rendere fruibili gli spazi da parte di persone con ridotte capacità motoria e sensoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi, in particolare :

- collegamenti verticali

dotazione di impianti di sollevamento costituiti da due ascensori conformi alla normativa nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- servizi igienici

tutti e tre i livelli sono stati attrezzati con servizi igienici adeguati fruibili dalle diverse utenze; negli ambienti al piano terra gli spazi interessati da area espositiva sono dotati di idoneo servizio igienico collocato nel "corpo B"; al primo piano "corpo B" in prossimità dell'ascensore vi è un servizio igienico allestito per persone diversamente abili, un ulteriore bagno con caratteristiche analoghe si trova collocato nel "corpo A" a servizio sia degli spogliatoi che della mensa, presenti in questo corpo di fabbrica; lo stesso avviene al secondo piano con due bagni posti rispettivamente nei due corpi "A" e "B" a servizio delle aule didattiche;

- percorsi e porte di accesso alle aule sono di larghezza adeguata, mentre i dislivelli esistenti tra le due ali dell'edificio (che presentano differenti quote sia al primo che al secondo piano) sono superabili con rampe la cui pendenza è contenuta entro l'8%.

### 5.1.8 Requisiti acustici

La progettazione in materia di requisiti acustici passivi risulta necessariamente applicabile anche in presenza di interventi in edifici vincolati nonostante le difficoltà e le complessità che si incontreranno.

La zona oggetto di intervento, ed in particolare la zona in cui insiste il fabbricato, è ricadente in zona II, come da attribuzione del nuovo Piano di Classificazione acustica del territorio varesino. Tale classe, ai sensi della Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997 è riferita alla seguente categoria:

*“aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali”.*

Inoltre secondo lo stesso strumento di classificazione comunale, la villa e il parco appartengono ad un ambito speciale individuato come area destinata a pubblico spettacolo, nella fattispecie area PS 1 Villa Mylius, dentro le quali occasionalmente si prevedono tolleranze differenti.

Partendo da uno stato di fatto relativo ad un immobile vincolato, ci si trova ad operare con un vincolo di partenza derivante dal mantenimento e dalla conservazione di elementi strutturali esistenti, ed anche laddove si intervenga con rifacimento delle parti strutturali gli interventi si devono necessariamente adeguare senza stravolgere lo stato di fatto, ciò costituisce un ostacolo al raggiungimento di elevati standard in materia di requisiti acustici.

In considerazione degli interventi che si andranno ad eseguire sull'immobile, si prevedono comunque una serie di interventi allo scopo di migliorare e mitigare l'impatto del fattore acustico, intervenendo nei seguenti ambiti:

isolamento aereo - con impiego di idoneo materiale fonoisolante nelle strutture orizzontali;

isolamento da calpestio - mediante posa di idonea guaina anticalpestio sottopavimento;

clima acustico interno - posa di controsoffitto fonoassorbente fattibile nei solai di nuova formazione, e con elementi quali pannelli o idonei corpi illuminanti ove non ciò non sia possibile;

impianti - adozione di specifici accorgimenti per gli impianti di nuova realizzazione (elementi autonomi distanziati dalle strutture per ridurre al minimo la propagazione del rumore), nonché di tubazioni di scarico di tipo silenziato;

per quanto riguarda l'isolamento acustico della facciata si potrà fare ben poco, stante i vincoli presenti e la necessità di mantenere l'aspetto del fabbricato nel suo complesso e col mantenimento degli infissi esistenti.

Per le valutazioni inerenti gli aspetti di acustica architettonica ed ambientale, in conformità alle vigenti normative, si rimanda allo studio specifico svolto dalla Società Gruppo Concrete Acoustics Srl di Varese (Relazione interventi acustica).

### 5.1.9 Criteri Minimi Ambientali

Il criterio di “sostenibilità ambientale nei consumi della Pubblica Amministrazione” si pone come obiettivo il soddisfacimento di una particolare categoria di requisiti di carattere ambientale, definiti minimi in quanto si intende dare una indicazione omogenea agli operatori economici al fine di garantire una adeguata risposta da parte del mercato alle richieste della Pubblica Amministrazione attraverso l’attuazione dei cosiddetti appalti “verdi”.

Il Codice appalti (Dlgs 50/2016) prescrive con l’Art.34 co.1, che i bandi debbano obbligatoriamente contenere i criteri minimi ambientali per cui *“le amministrazioni devono far riferimento ai CAM nella stesura dei documenti di gara e devono anche indicare il maggior punteggio da assegnare alle offerte che presentano un minor impatto sulla salute e sull’ambiente”*.

Ciò ha comportato, unitamente alle innovazioni tecnologiche e commerciali, l’aggiornamento dei criteri ambientali minimi (CAM), avvenuto con il decreto D.M. 11 gennaio 2017 “Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l’edilizia e per i prodotti tessili” che ha incrementato le previsioni relative alle percentuali minime di applicazione dei CAM negli appalti pubblici, e con successivo D.M. 11 ottobre 2017 “Criteri ambientali minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici” che all’Allegato 1 definisce nuovi criteri riferiti all’edilizia (in sostituzione del precedente Allegato 2).

Tre sono gli obiettivi fondamentali dei CAM :

- efficienza e risparmio nell’uso delle risorse (in particolare, energia ed emissioni di CO2)
- riduzione dell’uso di sostanze pericolose
- riduzione quantitativa dei rifiuti prodotti

raggiungibili attraverso :

- la riduzione degli sprechi e ottimizzazione delle risorse impiegate (materiali ed energetiche);
- la diffusione di modelli di acquisto e di consumo attenti agli impatti ambientali e all’uso di risorse attraverso pratiche di buona gestione.

Lo sviluppo progettuale sarà pertanto conforme a quanto sopra esposto per quanto applicabile.

#### 5.1.10 Accessibilità e parcheggi

Il complesso della Villa Mylius è attualmente servito da diversi accessi:

da Est lungo la direttrice Viale Aguggiari, si diramano l'ingresso di Via Veronese e Via Botticelli, da Sud vi è l'ingresso dalla via Fiume, tutti questi accessi sono già in uso per il normale svolgimento delle attività; vi è poi un ulteriore ingresso carraio con cancello in ferro sulla Via G.V. Crotti sul lato Nord del comparto, quest'ultimo allo stato di fatto risulta chiuso ma con possibilità di utilizzo in casi di eccezionale rilevanza e per motivi di sicurezza.

Il parco circostante la Villa, aperto al pubblico dal 2008, è già oggetto di studi da parte del Comune di Varese per migliorarne la fruibilità a vantaggio della cittadinanza. La nuova funzione di polo culturale che si intende attuare col recupero della Villa contribuirà alla valorizzazione dell'intero comparto, che risulterà quindi pienamente fruibile dall'intera cittadinanza, anche in considerazione del fatto che il parco si trova in prossimità del centro cittadino e raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Per quanto riguarda la reperibilità di spazi a parcheggio necessari all'aumento di ricettività, si rileva che è ora disponibile un parcheggio multipiano posto nella vicina Via Staurenghi a circa 700 mt dal comparto e con capacità ricettiva pari a **315** posti auto, oltre alla possibilità di usufruire dello spazio sito in Via Bertini in merito al quale è in corso di definizione una convenzione pubblico/privato per il relativo progetto di completamento ed utilizzo ad uso pubblico.

## 5.2 Modalità di intervento

I diversi ambiti operativi contemplano una molteplicità di lavorazioni dove assume particolare rilievo l'approccio relativo agli interventi di recupero e restauro che, come ribadito più volte, saranno di tipo conservativo, mentre laddove ciò non risulti possibile per l'entità dell'adeguamento necessario, gli interventi verranno attuati nel rispetto di quanto preesistente e con impiego di tecniche e materiali coerenti con la storicità del manufatto.

In particolare si interverrà come segue:

### 5.2.1 Materiali e finiture degli interni

Le lavorazioni di maggiore entità sono quelle che riguardano le strutture orizzontali, in quanto la presenza di solai lignei con situazioni locali di elevato degrado, ne impone un complessivo adeguamento, ciò avverrà ponendo particolare attenzione all'intradosso delle strutture che presentano solai in legno decorati che verranno mantenuti con interventi di consolidamento all'estradosso, laddove non si riscontrano elementi che siano da conservare si procederà alla sostituzione degli esistenti con solai in laterocemento o misti, mentre le strutture voltate saranno mantenute.

Interventi di consolidamento riguarderanno inoltre lo scalone ligneo ed i relativi ballatoi nel "corpo A" (progetto Majnoni) da attuarsi nel pieno rispetto dell'apparato decorativo esistente; sarà smantellata la scala in legno presente nel "corpo B" (scala D) con relativo rifacimento in conformità dei requisiti minimi legati alla prevenzione incendi, la nuova scala avrà struttura in cemento armato rivestito ad intonaco con pedate rivestite in pietra locale.

La realizzazione di vespai al piano terra nelle parti non cantinate, comporterà la rimozione completa delle attuali pavimentazioni in parquet con recupero del materiale ove possibile per il reimpiego nell'ambito dell'intervento o rifacimento ex-novo in conformità dell'esistente; dove invece presente il seminato "alla veneziana", il recupero dello stesso sarà attuato previo intervento di deumidificazione e, in caso di situazione particolarmente compromessa, si procederà col rifacimento a modello dell'esistente previa verifica con la Soprintendenza, con esecuzione di vespaio in modo da preservare lo stesso dall'umidità di risalita e dal conseguente deposito superficiale di sali solubili (causa principale del degrado della pavimentazione); ai piani primo e secondo oggetto di intervento sui solai, per i locali ove non risulti possibile la realizzazione dei massetti di posa visti gli esigui spessori a disposizione conseguenti anche al mantenimento dei soffitti lignei decorati, saranno eseguite pavimentazioni con parquet prefinito posato a colla.

Gli infissi interni (porte e scuri alle finestre del piano terra) saranno in linea di massima mantenuti nello stato attuale e recuperati sia dal punto di vista funzionale che strutturale, ponendo particolare attenzione alla conservazione degli elementi riscontrati ascrivibili al XIX secolo, la tinta di finitura sarà concordata con la Soprintendenza.

### 5.2.2 Materiali e finiture degli esterni

Gli intonaci esterni presentano situazioni discontinue dovute alle diverse fasi esecutive e ad interventi manutentivi in epoche diverse, il recupero dell'esistente sarà attuabile previa revisione delle superfici deteriorate, rimozione delle parti incongrue (rappezzi con intonaco cementizio) e successivo reintegro con intonaco a base di calce, infine sulle superfici risanate e consolidate si prevede una tinteggiatura a base di calce con pigmentazione nella gamma delle ocre sui toni chiari per cornici e rilievi modanati, in tonalità più scura, analoga all'esistente sul fronte prospettante il Parco, per quanto riguarda la campiture (questa fase comporterà l'esecuzione di campionatura dei colori da sottoporsi alla Soprintendenza); gli elementi di decoro in stucco richiedono interventi di ripulitura, consolidamento e integrazione ove necessario con ritocco pittorico finale; le persiane in legno sono presenti sulla maggior parte delle aperture e risalgono alla metà del XX secolo, necessitano in generale di un complessivo intervento di riordino e restauro al fine di ripristinarne sicurezza, funzionalità ed integrità; detti interventi allo stato attuale non sono stati inseriti nel progetto esecutivo ma potranno trovare attuazione ai sensi dell'art.106 comma 1 lett.a) del Codice dei Contratti Pubblici,

Gli infissi esistenti saranno oggetto di intervento di recupero per quanto riguarda finestre e porte finestre, con asportazione degli strati di vernice più superficiali sino alla finitura originaria e successiva pitturazione con tinta chiara da concordarsi con la Soprintendenza.

La copertura sarà oggetto di un completo rifacimento nel rispetto dell'attuale geometria, la gronda esistente sarà invece conservata (con opportuni interventi di puntellamento) così da mantenere inalterata l'attuale linea di imposta, il nuovo manto di copertura sarà costituito da tegole portoghesi nella coloritura bruna, a riproposizione della tipologia esistenti; le lattonerie in lamiera di rame saranno mantenute ove possibile o rifatte in analogia di foggia e materiale; per quanto riguarda il lucernario insistente sullo scalone ligneo sarà necessario procedere con un rifacimento e adeguamento della parte vetrata al fine di garantirne la sicurezza complessiva.

### 5.3 Manufatto cabina elettrica MT/bt

A completamento dell'intervento occorre procedere con la realizzazione di un piccolo fabbricato accessorio destinato ad ospitare la cabina elettrica di trasformazione MT-bt, necessaria a garantire l'idonea alimentazione alla Scuola per la quale si prevede una potenza stimata in 450 Kw. A seguito di valutazioni effettuate con l'Ente erogatore la fornitura potrà avvenire da Viale Aguggiari con diramazione in Via Botticelli, sul cui confine verrà realizzato il manufatto, che pertanto risulterà direttamente accessibile da strada.

Il nuovo fabbricato dovrà avere dimensioni pari a mt. 6,50 x 4,00 con altezza media interna pari a mt.2,50 con caratteristiche analoghe all'esistente fabbricato accessorio che ospita i servizi igienici posto in prossimità:

pareti esterne trattate ad intonaco tinteggiato, copertura a due falde con manto in coppi, serramenti in ferro su fronte strada (verso il parco le facciate sono cieche).



*fabbricato esistente servizi igienici*

Al fine di mitigare l'impatto visivo del suddetto fabbricato per un ottimale inserimento ambientale, si procederà con la messa a dimora di alberature che presentino caratteristiche botanico-vegetazionale coerenti con l'insieme del Parco.

La collocazione della cabina elettrica lungo il confine con via Botticelli dovrà prevedere la rimozione di due *Magnolia x soulangeana* Soul.-Bod., radicate lungo il perimetro del parco.

A compensazione di tale rimozione e per mascherare il nuovo manufatto si utilizzerà un gruppo di 5 piante di osmanto (*Osmanthus fragrans* Lour.), appartenenti alla famiglia delle Oleaceae: arbusto sempreverde, di origini asiatiche, alto fino a 3 m, con foglie ovali verde scuro lucido, che contrastano con i piccoli fiori a 4 lobi, bianchi o gialli, riuniti in gruppetti vicino alle estremità dei rami, e il cui profumo, molto intenso, si sente anche a una certa

distanza. Fiorisce, in maniera discontinua, dalla primavera all'autunno, pianta già presente all'interno del parco di villa Mylius e in altri i parchi storici comunali di Varese.

Gli scavi che verranno effettuati all'interno del parco per gli allacciamenti elettrici e fognari della Villa verranno realizzati nel rispetto degli apparati radicali degli alberi presenti, come previsto dall'art.4 del vigente 'Regolamento comunale per la tutela, la conservazione e lo sviluppo dei parchi, giardini e aree verdi del Comune di Varese' (approvato con D.C.C. n. 53 del 23.10.2012 e s.m.i.).

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1° agosto 2011 , n. 151. *“Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell’articolo 49, comma 4 -quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.”*

D.M. n°569 del 20.05.1992 *“Regolamento contenente norme di sicurezza antincendio per gli edifici storici e artistici destinati a musei, gallerie, esposizioni e mostre”* .

D.P.R. n°418 del 30.06.1995 *“Regolamento concernente norme di sicurezza antincendio per gli edifici di interesse storico-artistico destinati a biblioteche ed archivi”* .

L. n. 13 del 9 gennaio 1989 *“Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”*;

DM LLPP n236 del 14 giugno 1989 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”*;

L. n 104 del 5 febbraio 1992 *“Legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”*;

DPR 24 luglio 1996 n. 503 *“Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*.

Legge 26 ottobre 1995 n. 447 *“Legge quadro sull’inquinamento acustico”*

D.P.C.M. 5 dicembre 1997 *“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*

L.R. n. 13 del 10 agosto 2001: *“Norme in materia di inquinamento acustico”*

D.G.R. n. VII/8313 del 8 marzo 2002

UNI EN 12354-1 (novembre 2002) *“Acustica in edilizia. Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti”*

UNI EN 12354-3 (novembre 2002) *“Acustica in edilizia. Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall’esterno per via aerea”*

UNI /TR 11175 (novembre 2005) *“Acustica in edilizia. Guida alle norme serie*

*UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici. Applicazioni alla tipologia costruttiva nazionale”*

Legge 05/11/1971 n.1086 *“Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio e armato normale e precompresso ed a struttura metallica”*;

D. Min. LL.PP. 14/02/92 *“Norme tecniche per l’esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche”*;

D. Min. LL.PP. 09/01/96 *“Norme tecniche per il calcolo, l’esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche”*;

D. Min. LL.PP. 16/01/96 *“Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi”*;

D.Min. 16/01/96 *“Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”*;

Circolare Min. 04/07/96 *“Istruzioni per l’applicazione delle Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996”*;

Circolare Min. 15/10/96 *“Istruzioni per l’applicazione delle Norme tecniche per il calcolo, l’esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato e precompresso e per le strutture metalliche di cui al decreto ministeriale 9 gennaio 1996”*;

Circolare Min. LL.PP. 10/04/97 n.65 *“Istruzioni per l’applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996”*;

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n.3274, *“Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”*;

Ord. P.C.M. 2 ottobre 2003, n. 3316 *“Modifiche ed integrazioni all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”*;

D.M. 14 gennaio 2008, *“Norme tecniche per le costruzioni”*;

Circ. Min. Infrastrutture e Trasporti 2 febbraio 2009 n.617. C.S.LL.PP. *“Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008”*.

Legge 1°Marzo 1968 n. 186;

Legge 18 Ottobre 1977 n. 791;

Decreto 22 Gennaio 2008 n. 37;

D.Lgs. 9 Aprile 2008 n. 81;

D.Lgs. 3 Agosto 2009 n. 106;

D.Lgs 22 Gennaio 2004 n.42 (*“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*)

D.Lgs. 18 Aprile 2016 n.50 (*“Codice appalti”*)

Decreto 11 ottobre 2017 (CAM)

Norme CEI;

Tabelle UNEL;

Norme UNI-CIG;

Norme di armonizzazione emanate dal CENELEC;

Prescrizioni di autorità locali, comprese quelle dei VV.F.;

Prescrizioni ed indicazioni dell'Ente ENEL o altra Azienda distributrice dell'energia elettrica.