

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 323 in data 14 maggio 2025

INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 DEL CAPITOLO REPowerEU DEL PNRR DESTINATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

APPROVAZIONE N. 10 DOCUMENTI DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ("DOCFAP") AI SENSI DELL'ALLEGATO I.7 AL D.LGS. N. 36/2023 E NOMINA RUP.

il Direttore Generale

Richiamati:

- il Regolamento (UE) 2023/435 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27/02/2023, che modifica il Regolamento (UE) 2021/241 per quanto riguarda l'inserimento di capitoli dedicati al piano *REPowerEU* nei piani per la ripresa e la resilienza;
- il D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., recante «Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia»;
- il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2015 adottato in attuazione dell'art. 4 co. 1 del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., recante «Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici»;
- la L. n. 208/2015, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)», e in particolare, l'art. 1 co. 826, che ha attribuito alla società Cassa depositi e prestiti S.p.A. la qualifica di Istituto Nazionale di Promozione relativo al Fondo europeo per gli investimenti strategici, al polo europeo di consulenza sugli investimenti e al portale dei progetti di investimento europei;
- il D.L. n.77/2021, recante «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure», convertito, con modificazioni, dalla L. 29 n.108/2021;
- il D.L. n. 13/2023, recante «Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune», convertito, con modificazioni, dalla L. n. 41/2023 e, in particolare, l'articolo 2 che ha istituito la Struttura di missione PNRR presso la Presidenza del Consiglio dei ministri;
- il D.L. n. 19/2024, recante «Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)», convertito, con modificazioni, dalla L. 56/2024, ne, in particolare, l'articolo 4 contenente disposizioni in materia di organizzazione della Struttura di missione PNRR presso la Presidenza del Consiglio dei ministri;
- la L. n. 207/2024, recante «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025- 2027» e, in particolare, l'art. 1 co. 513 per il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17 - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili della Missione 7 - REPowerEU del PNRR;

Considerato che:

- Il *Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione*, di concerto con il *Ministro dell'economia e delle finanze*, ha emanato decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri di

prossima pubblicazione, per definire la tipologia di interventi agevolabili nell'ambito dell'Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR all'Edilizia residenziale pubblica;

- l'obiettivo è quello di sostenere le ristrutturazioni a beneficio delle famiglie vulnerabili e a basso reddito e di alleviare la povertà energetica, mediante strumento finanziario volto a incentivare investimenti privati sulle ristrutturazioni energetiche dell'ERP, che determinano un miglioramento dell'efficienza almeno del 30 %;
- l'Aler Bergamo Lecco Sondrio intende aderire all'iniziativa, proponendo, per edifici di sua proprietà, interventi agevolabili in ragione della loro idoneità a determinare un miglioramento minimo dell'efficienza energetica superiore alla soglia prevista;

Acquisita dal Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- l'Aler Bergamo Lecco Sondrio è proprietaria di un vasto patrimonio immobiliare destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica, costituito da n. 9.723 alloggi distribuiti sulle tre unità operative gestionali;
- l'azienda intende intercettare i fondi della misura *Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR per la riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica* di proprietà, ricorrendo all'istituto del partenariato pubblico-privato (PPP) di tipo contrattuale ai sensi del co. 3 dell'art. 174 del D.Lgs. n. 36/2023 attraverso la Concessione, nella forma della finanza di progetto, e del Contratto di rendimento o di prestazione energetica EPC (art. 200 del Codice), previa sollecitazione del mercato al fine di individuare soggetti privati promotori delle iniziative;
- con il supporto degli uffici MS e Patrimonio, sono stati individuati complessivamente n. 37 *cluster* (sistemi "edificio-impianto"), costituiti da fabbricati edificati a partire dalla metà degli anni '70, dotati di impianti di riscaldamento/produzione di acqua calda sanitaria centralizzati o autonomi da centralizzare, non allacciati a reti di teleriscaldamento e che necessitano di opere di manutenzione straordinaria rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- poiché l'art. 1 del citato decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri prevede che il "*progetto di investimento*" sia costituito da un programma di interventi di miglioramento energetico riferito a uno o più edifici di valore compreso tra i 10 e i 30 mln €, i cluster sono stati raggruppati in dieci lotti (corrispondenti a dieci *progetti di investimento*), ricompresi nel range sopra indicato e in funzione della loro collocazione sul territorio;
- il co. 2 dell'art. 37 e il co. 1 dell'art. 175 del D.Lgs. n. 36/2023 prevedono che il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali contengano i lavori da realizzare tramite concessione o partenariato pubblico-privato e che i lavori di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza europea siano inseriti nell'elenco triennale dopo l'approvazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali;
- tenuto conto dei tempi ristretti per l'attuazione del programma, che presuppone la pubblicazione dell'avviso pubblico di sollecitazione ai soggetti privati interessati a farsi promotori dei progetti di investimento entro la fine del corrente mese di maggio, con il supporto degli uffici MS e Patrimonio sono stati predisposti dieci Documenti di fattibilità delle alternative

progettuali, uno per lotto, per l'inserimento delle iniziative *de quo* nella programmazione triennale 2025-2027;

- in considerazione delle citate tempistiche, per la redazione dei DOCFAP è stato disposto:
 - o che tutte le attività di rilievo, di accertamento, di indagine e di diagnosi siano interamente demandate agli operatori economici, ai fini della stesura del progetto di fattibilità ex art. 6-bis dell'allegato I.7 al Codice, del piano economico e finanziario e della specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, quali requisiti di partecipazione all'avviso pubblico di sollecitazione;
 - o di assumere l'importo di € 97.000,00/alloggio quale stima parametrica del costo di realizzazione tecnica dei lavori e l'importo di € 33.000,00/alloggio quale stima parametrica delle somme a disposizione del quadro economico, sulla scorta di intervento simile di eco-efficiamento di recente progettazione riguardante un edificio in Albino (BG) – via Sottocorna n. 38/41/43;
 - o di stabilire che la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione dei progetti di investimento in argomento proviene in parte dall'*Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR per la riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica* e in parte dai soggetti privati attuatori della misura, senza oneri a carico di Aler;
- dalle valutazioni effettuate, l'importo complessivo stimato delle iniziative risulta pari a € 148.720.000,00, come di seguito articolato, per la riqualificazione energetica di 1.144 appartamenti distribuiti sulle unità di Bergamo, Lecco e Sondrio:

U.O.G.	LOTTO	CLUSTER	LOCALITA'	INDIRIZZO	N. ALLOGGI	STIMA SOMMARIA Q.E. DEL CLUSTER	STIMA SOMMARIA Q.E. DEL LOTTO	
BERGAMO	BG-1	1	BERGAMO	Via D. Savio, n. 20-22	20	8.710.000,00 €	€ 15.730.000,00	
				Via D. Savio, n. 12-14-16	27			
				Via D. Savio, n. 18-24	20			
	BG-2	2	BERGAMO	Via P. Rovelli, n. 36 a-b - via L. Tolstoj, n. 6	54	7.020.000,00 €	€ 17.420.000,00	
				Via Rosolino Pilo, n. 32-34-36	29	3.770.000,00 €		
				Via Rosolino Pilo, n. 38-40-42-44	33	4.290.000,00 €		
	BG-3	3	BERGAMO	Via P. Ruggeri da Stabello, n. 33-33 a/g	72	9.360.000,00 €	€ 10.920.000,00	
				Via A. Muzio, n. 2-4	12	1.560.000,00 €		
				Via G. L. Lagrange, n. 6-8-10-12	40	5.200.000,00 €		
	BG-4	1	TREVIGLIO	Via dell'Azzanella, n. 31-33-35	17	4.160.000,00 €	€ 13.650.000,00	
				Via dell'Azzanella, n. 37-39	15			
				Via Contessa Piazzoni, n. 21	20			2.600.000,00 €
				Via Del Bosco, n. 27	27			3.510.000,00 €
	BG-5	2	TREVIGLIO	Via Peschiera, n. 38/c	29	3.770.000,00 €	€ 16.900.000,00	
				Via Peschiera, n. 40/c	29	3.770.000,00 €		
Via Padova, n. 12-14-16				31	4.030.000,00 €			
Via Della Pace, n. 7 / V. G. Fattori, n. 1-3-5-7-9-11				63	8.190.000,00 €			
Via Forze Armate, n. 5-7-9				27	4.680.000,00 €			
Via A. G.B. Crippa, n. 36	9							
SONDRIO	SO-1 Sondrio e Alta Valle	1	SONDRIO	Via Don Guanella, 54	54	7.020.000,00 €	€ 15.080.000,00	
				Via Gramsci, 4	51	6.630.000,00 €		
				Via Viola Semogo, 5	11	1.430.000,00 €		
	SO-2 Sondrio e Bassa Valle	1	SONDRIO	Via Torelli, 55	19	7.150.000,00 €	€ 17.680.000,00	
				Via Torelli, 57	18			
				Via Torelli, 59	18			
				Via Paribelli, 25	30			
		2	SONDRIO	Via Paribelli, 25A	30	7.800.000,00 €		
				DELEBIO	Via Don Guanella, 12	9		1.170.000,00 €
				DELEBIO	Via Don Guanella, 12	12		1.560.000,00 €
LECCO	LC-1 Lecco	1	LECCO	Via Buozzi 6	14	1.820.000,00 €	€ 15.210.000,00	
				Via Buozzi 8	14	1.820.000,00 €		

LC -2 Sponda Ovest del lago	3	LECCO	via Buozzi 10	14	1.820.000,00 €	€ 13.520.000,00
	4	LECCO	via A. Moro 6	75	9.750.000,00 €	
	1	VALMADRERA	Via Promessi Sposi dal 123 al 127	26	3.380.000,00 €	
	2	OGGIONO	Via Per Annone 3 A	6	780.000,00 €	
	3	OGGIONO	Via Per Annone 3 B	6	780.000,00 €	
	4	CIVATE	Via Baselone 8	14	1.820.000,00 €	
	5	MALGRATE	Via S. Leonardo 9	16	2.080.000,00 €	
	6	GALBIATE	Via Rondegallo 6/8	12	1.560.000,00 €	
	7	GALBIATE	Via S. Giuseppe 6/8	12	1.560.000,00 €	
	8	GALBIATE	Via S. Giuseppe 10/12	12	1.560.000,00 €	
	LC-3 Calolziocorte	1	CALOLZIOCORTE	Via G. Di Vittorio 8/10/12/14/16/18/20/22	66	
2		CALOLZIOCORTE	Via Lavello 1/g	13	1.690.000,00 €	
3		CALOLZIOCORTE	Via Cavour 13	18	2.340.000,00 €	
TOTALE				1.144	€ 148.720.000,00	

- occorre provvedere alla nomina del Responsabile Unico del Progetto (RUP) per ciascuno dei dieci lotti in argomento (progetti di investimento), nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 dell'allegato I.2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli del vicario del Dirigente dell'Area Tecnica, ing. Massimo Ruotolo, del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti e Affari Generali, dott.ssa Lorella Sossi e del Dirigente dell'Area Amministrativa, dott.ssa Mariagrazia Maffoni, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

Visto l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Determina

- di approvare i Documenti delle alternative progettuali dei dieci lotti (progetti di investimento) citati in premessa e conservati agli atti, redatti ai sensi dell'allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023 ai fini dell'inserimento, nella programmazione triennale 2025-2027, delle iniziative individuate per la candidatura ai fondi di cui all'*Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR per la riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica*;
- richiamato l'art. 4 dell'allegato I.2 del Codice che prevede che, nelle procedure di affidamento di lavori particolarmente complessi, il RUP possiede, oltre a un'esperienza professionale di almeno cinque anni nell'ambito delle attività di programmazione, progettazione, affidamento o esecuzione di appalti e concessioni di lavori, una laurea magistrale o specialistica nelle materie oggetto dell'intervento da affidare nonché adeguata competenza quale Project Manager, acquisita anche mediante la frequenza, con profitto, di corsi di formazione in materia di Project Management, di nominare Responsabili Unici dei Progetti (RUP):
 - per i lotti BG-1, BG-2, BG-3, BG-4 e BG-5 l'ing. Massimo Ruotolo;
 - per i lotti SO-1, SO-2, LC-1, LC-2 e LC-3 l'arch. Lino Antonio Saligari.
- di demandare agli uffici di competenza lo svolgimento di tutti gli atti necessari ai fini dell'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D. Lgs. n. 82/2005)