

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 404 in data 30 giugno 2025

PROCEDURA APERTA EUROPEA, AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO, A CORPO, DI GESTIONE (CONDUZIONE, FUNZIONAMENTO, MANUTENZIONE ORDINARIA, SORVEGLIANZA, ASSISTENZA TECNICA, TERZO RESPONSABILE) AI SENSI DEL D.P.R. 74/2013 E DELLA D.G.R. 3502/2020 E S.M.I. DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI, DEGLI IMPIANTI IDRICI AUTOCLAVE E DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI A SERVIZIO DEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ ED IN AMMINISTRAZIONE DI ALER BERGAMO LECCO SONDRIO, DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA A SERVIZIO DELLE SEDI DELLE TRE U.O.G. DI ALER BERGAMO LECCO SONDRIO E DEI SERVIZI, A MISURA, DI MANUTENZIONE CORRETTIVA A GUASTO E STRAORDINARIA.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI SERVIZIO E DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA E AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DELLA GARA DI APPALTO.

il Direttore Generale

Premesso che:

- i contratti in essere, aventi ad oggetto il servizio di gestione (conduzione, funzionamento, manutenzione, sorveglianza, assistenza tecnica e terzo responsabile) degli impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria centralizzati dei fabbricati di proprietà e in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio, risultano di prossima scadenza;

Acquisita dal R.U.P., ing. Massimo Ruotolo, nominato con determinazione D.G. n. 305/2023, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- si rende necessario provvedere al nuovo affidamento del servizio di gestione (conduzione, funzionamento, manutenzione, sorveglianza, assistenza tecnica e terzo responsabile) degli impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria centralizzati dei fabbricati di proprietà e in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio, per tutte e tre le U.O.G. per la durata di cinque anni;
- risulta necessario ampliare il servizio *de quo* inserendo gli impianti idrici di pressurizzazione autoclave e gli impianti fotovoltaici di recente installazione, i quali necessitano di una manutenzione periodica al fine di garantire livelli ottimali, rispettivamente, di qualità e pressione dell'acqua ad uso sanitario e di producibilità di energia elettrica da energia solare;
- si ritiene opportuno accorpate in un unico Capitolato Speciale d'Appalto le prestazioni elencate in premessa in quanto affini per CCNL di riferimento, CPV da applicare all'appalto e tipologia di interventi manutentivi;
- l'acquisto in oggetto è inserito nel Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2025/2027, da ultimo approvato con Provvedimento del Presidente n. 19/2025, identificato con CUI S00225430164202400023 per il lotto 1 di Bergamo, CUI S00225430164202400024 per il lotto di 2 di Lecco e CUI S00225430164202400025 per il lotto 3 di Sondrio, per il periodo di sessanta mesi e l'importo complessivo, quantificato sulla base del fabbisogno storico, pari a euro 5.430.000,00 interamente finanziato con stanziamenti di bilancio;
- gli strumenti contrattuali attivi presso ARIA, ai quali l'Azienda deve ricorrere in via prioritaria ai sensi delle Direttive regionali per l'anno 2025, approvate con DGR XII/4277 del 30/04/2025, e CONSIP non contemplano convenzioni per il servizio in oggetto;

- essendo mancanti le categorie merceologiche oggetto del servizio, è pertanto possibile procedere autonomamente all'acquisizione, ai sensi della normativa vigente;
- il contratto dovrà prevedere una condizione risolutiva in caso di diniego da parte del contraente a adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER, che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza;
- in relazione alle esigenze manutentive territoriali e del numero degli impianti, nonché per il notevole numero storico di interventi riscontrati in media sul patrimonio aziendale, è opportuno suddividere l'appalto in tre lotti funzionali, ex art. 3, comma 1, lettera s) dell'allegato I.1 al d.lgs. 36/2023, autonomi a livello operativo e territoriale, corrispondenti ai territori delle tre U.O.G. di Bergamo, Lecco e Sondrio;
- il Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione alloggi della U.O.G. di Bergamo, arch. Emma Vecchiarelli, ha predisposto, ai sensi dell'art. 41, comma 12 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il relativo progetto di servizio, costituito dai seguenti documenti:
 1. ELENCO ELABORATI
 2. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE I: PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO
 3. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE II: PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI
 4. RELAZIONE TECNICA GENERALE
 5. ELENCO DELLE CONSISTENZE
 6. ELENCHI PREZZI DI RIFERIMENTO
 7. QUADRI ECONOMICI, AMMONTARE DELL'APPALTO E STIMA DELL'INCIDENZA DELLA MANODOPERA
 8. STIMA DEI CANONI
 9. ORDINATIVO DI INTERVENTO TIPO
 10. CRONOPROGRAMMA
 11. PROGRAMMA DI MANUTENZIONE
 12. DUVRI
 13. SCHEMA CONTRATTO UFFICIALE ROGANTE
- l'importo complessivo posto a base di appalto ammonta ad euro 4.238.270,63 articolato come segue:

LOTTI	A.1		A.2	A.3	A.4	A	
	SERVIZI a corpo e a misura		REPERIBILITÀ a corpo	IMPORTO A BASE DI GARA A.3=A.1+A.2	COSTI SICUREZZA a corpo e a misura	BASE D'APPALTO A=A.3+A.4	
	soggetti a ribasso				non soggetti a ribasso		
1	U.O.G. BERGAMO	1.904.650,00 €	1.103.120,00 €	19.617,90 €	1.924.267,90 €	57.139,50 €	1.981.407,40 €
2	U.O.G. LECCO	1.205.940,00 €	652.752,00 €	12.421,18 €	1.218.361,18 €	36.178,20 €	1.254.539,38 €
3	U.O.G. SONDRIO	963.495,00 €	558.796,00 €	9.924,00 €	973.419,00 €	28.904,85 €	1.002.323,85 €
TOTALE		4.074.085,00 €	2.314.668,00 €	41.963,08 €	4.116.048,08 €	122.222,55 €	4.238.270,63 €

- l'appalto comporta un quadro economico complessivo dell'importo di euro 5.400.000,00 interamente finanziato con stanziamenti di bilancio ed articolato come segue:

Servizio di manutenzione impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo		1.198.655,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	958.924,00 €
Servizio di rilievo semestrale consumi installati presso gli stabili ALER- a corpo		406.430,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	325.144,00 €
Servizio di manutenzione impianti riscaldamento e raffrescamento Sedi - a corpo		107.500,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	86.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti installati presso gli stabili ALER - a misura		2.250.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	900.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti di riscaldamento e raffrescamento Sedi - a misura		111.500,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	44.600,00 €
Oneri per reperibilità impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	39.707,38 €
Oneri per reperibilità impianti Sedi - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	2.255,70 €
Oneri per reperibilità totali (soggetti a ribasso)		41.963,08 €
Totale a base di gara		4.116.048,08 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		48.152,55 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		67.500,00 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	115.652,55 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		3.225,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		3.345,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi totali (non soggetti a ribasso)	3%	6.570,00 €
Totale a base d'appalto - impianti installati presso gli stabili ALER		4.010.444,93 €
Totale a base d'appalto - impianti Sedi ALER		227.825,70 €
Totale a base d'appalto		4.238.270,63 €
Contributi (spese reversibili) per Autorità Competenti e Regione Lombardia - a misura (non soggetto a ribasso, importo massimo a disposizione)		72.819,00 €
Contributo (spese reversibili) per acquisto e gestione SIM telefoniche per il telecontrollo delle centrali termiche e per la trasmissione dei dati degli impianti fotovoltaici		91.955,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	218.105,00 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	249.927,10 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	66.647,23 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	16.661,81 €

Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		1.730,00 €
I.V.A. impianti installati presso gli stabili ALER (calcolata su C.R.T. impianti installati presso gli stabili ALER e oneri reperibilità)	10%	393.762,59 €
I.V.A. impianti Sedi (calcolata su C.R.T. impianto Sede e oneri reperibilità)	22%	50.121,65 €
I.V.A. totale		443.884,25 €
Totale Somme a disposizione		1.161.729,37 €
Totale costo di intervento		5.400.000,00 €

- per ciascun lotto, coincidente con il territorio delle singole U.O.G., si riporta di seguito il quadro economico per la durata quinquennale del contratto:

LOTTO 1		
Servizio di manutenzione impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo		565.240,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	452.192,00 €
Servizio di rilievo semestrale consumi installati presso gli stabili ALER- a corpo		225.410,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	180.328,00 €
Servizio di manutenzione impianti riscaldamento e raffrescamento Sedi - a corpo		62.500,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	50.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti installati presso gli stabili ALER - a misura		1.000.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	400.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti di riscaldamento e raffrescamento Sedi - a misura		51.500,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	20.600,00 €
Oneri per reperibilità impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	18.443,70 €
Oneri per reperibilità impianti Sedi - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	1.174,20 €
Oneri per reperibilità totali (soggetti a ribasso)		19.617,90 €
Totale a base di gara		1.924.267,90 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		23.719,50 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		30.000,00 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	53.719,50 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		1.875,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		1.545,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi totali (non soggetti a ribasso)	3%	3.420,00 €
Totale a base d'appalto - impianti installati presso gli stabili ALER		1.862.813,20 €
Totale a base d'appalto - impianti Sedi ALER		118.594,20 €
Totale a base d'appalto		1.981.407,40 €

Contributi (spese reversibili) per Autorità Competenti e Regione Lombardia - a misura (non soggetto a ribasso, importo massimo a disposizione)		32.476,50 €
Contributo (spese reversibili) per acquisto e gestione SIM telefoniche per il telecontrollo delle centrali termiche e per la trasmissione dei dati degli impianti fotovoltaici		42.850,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	102.046,93 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	116.935,85 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	31.182,89 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	7.795,72 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		660,00 €
I.V.A. impianti installati presso gli stabili ALER (calcolata su C.R.T. impianti installati presso gli stabili ALER e oneri reperibilità)	10%	183.033,67 €
I.V.A. impianti Sedi (calcolata su C.R.T. impianto Sede e oneri reperibilità)	22%	26.090,72 €
I.V.A. totale		209.124,39 €
Totale Somme a disposizione		543.072,30 €
Totale costo di intervento		2.524.479,69 €

LOTTO 2		
Servizio di manutenzione impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo		337.040,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	269.632,00 €
Servizio di rilievo semestrale consumi installati presso gli stabili ALER- a corpo		68.900,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	55.120,00 €
Servizio di manutenzione impianti riscaldamento e raffrescamento Sedi - a corpo		20.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	16.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti installati presso gli stabili ALER - a misura (importo massimo a disposizione)		750.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	300.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti di riscaldamento e raffrescamento Sedi - a misura (importo massimo a disposizione)		30.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	12.000,00 €
Oneri per reperibilità impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	11.906,18 €
Oneri per reperibilità impianti Sedi - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	515,00 €
Oneri per reperibilità totali (soggetti a ribasso)		12.421,18 €
Totale a base di gara		1.218.361,18 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		12.178,20 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		22.500,00 €

Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	34.678,20 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		600,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		900,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi totali (non soggetti a ribasso)	3%	1.500,00 €
Totale a base d'appalto - impianti installati presso gli stabili ALER		1.202.524,38 €
Totale a base d'appalto - impianti Sedi ALER		52.015,00 €
Totale a base d'appalto		1.254.539,38 €
Contributi (spese reversibili) per Autorità Competenti e Regione Lombardia - a misura (non soggetto a ribasso, importo massimo a disposizione)		24.625,50 €
Contributo (spese reversibili) per acquisto e gestione SIM telefoniche per il telecontrollo delle centrali termiche e per la trasmissione dei dati degli impianti fotovoltaici		24.415,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	64.398,87 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	73.794,83 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	19.678,62 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	4.919,66 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		660,00 €
I.V.A. impianti installati presso gli stabili ALER (calcolata su C.R.T. impianti installati presso gli stabili ALER e oneri reperibilità)	10%	117.789,89 €
I.V.A. impianti Sedi (calcolata su C.R.T. impianto Sede e oneri reperibilità)	22%	11.443,30 €
I.V.A. totale		129.233,19 €
Totale Somme a disposizione		341.725,67 €
Totale costo di intervento		1.596.265,05 €

LOTTO 3		
Servizio di manutenzione impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo		296.375,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	237.100,00 €
Servizio di rilievo semestrale consumi installati presso gli stabili ALER- a corpo		112.120,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	89.696,00 €
Servizio di manutenzione impianti riscaldamento e raffrescamento Sedi - a corpo		25.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	80%	20.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti installati presso gli stabili ALER - a misura (importo massimo a disposizione)		500.000,00 €
di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	200.000,00 €
Servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria su impianti di riscaldamento e raffrescamento Sedi - a misura (importo massimo a disposizione)		30.000,00 €

di cui manodopera (non soggetta a ribasso)	40%	12.000,00 €
Oneri per reperibilità impianti installati presso gli stabili ALER - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	9.357,50 €
Oneri per reperibilità impianti Sedi - a corpo (soggetti a ribasso)	1%	566,50 €
Oneri per reperibilità totali (soggetti a ribasso)		9.924,00 €
Totale a base di gara		973.419,00 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		12.254,85 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		15.000,00 €
Oneri per la sicurezza impianti installati presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	27.254,85 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		750,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi - servizi di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria a misura (non soggetti a ribasso)		900,00 €
Oneri per la sicurezza impianti Sedi totali (non soggetti a ribasso)	3%	1.650,00 €
Totale a base d'appalto - impianti installati presso gli stabili ALER		945.107,35 €
Totale a base d'appalto - impianti Sedi ALER		57.216,50 €
Totale a base d'appalto		1.002.323,85 €
Contributi (spese reversibili) per Autorità Competenti e Regione Lombardia - a misura (non soggetto a ribasso, importo massimo a disposizione)		15.717,00 €
Contributo (spese reversibili) per acquisto e gestione SIM telefoniche per il telecontrollo delle centrali termiche e per la trasmissione dei dati degli impianti fotovoltaici		24.690,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	51.659,20 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	59.196,41 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	15.785,71 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	3.946,43 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		410,00 €
I.V.A. impianti installati presso gli stabili ALER (calcolata su C.R.T. impianti installati presso gli stabili ALER e oneri reperibilità)	10%	92.939,03 €
I.V.A. impianti Sedi (calcolata su C.R.T. impianto Sede e oneri reperibilità)	22%	12.587,63 €
I.V.A. totale		105.526,66 €
Totale Somme a disposizione		276.931,41 €
Totale costo di intervento		1.279.255,26 €

- l'affidamento in oggetto sarà disposto tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., da aggiudicarsi con corrispettivo determinato in parte a corpo e in parte a

misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023;

- l'Ufficio Appalti ha pertanto provveduto a predisporre la necessaria documentazione di gara;
- sulla base della proposta del RUP e sentiti i Dirigenti di riferimento del personale coinvolto, sono stati individuati i gruppi di lavoro dei singoli lotti con Determinazione DG n. 403 del 27/06/2025;
- ai sensi degli artt. 114 del d.lgs. 36/2023 e 32, comma 2 dell'Allegato II.14 al medesimo decreto, propone l'istituzione dell'Ufficio di Direzione dell'Esecuzione del Contratto, secondo la seguente composizione:

- U.O.G. BERGAMO – dott. ing. Daniele Lupi
- U.O.G. LECCO – geom. Marco Brena
- U.O.G. SONDRIO – per. ind. Corrado Venturini

nonché di individuare, quali figure di supporto al R.U.P., la dr.ssa Barbara De Pedrini, Responsabile dell'Ufficio Segreteria Tecnica della U.O.G. di Bergamo e la sig.ra Francesca Ronchetti Responsabile dell'Ufficio Segreteria Tecnica delle U.O.G. di Lecco e Sondrio e la dr.ssa Silvia Bellini, Responsabile dell'Ufficio Appalti, Contratti e Assicurazioni;

Preso atto che:

- l'art. 17, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- il contratto avrà ad oggetto il servizio, a corpo, di gestione degli impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria centralizzati, degli impianti idrici autoclave e degli impianti fotovoltaici a servizio dei fabbricati di proprietà ALER ed in amministrazione, degli impianti di riscaldamento e climatizzazione estiva a servizio delle sedi delle tre U.O.G. e dei servizi, a misura, di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria;
- sarà posto a base di gara il progetto di servizio approvato con il presente atto;
- l'importo complessivo a base di gara è pari a euro 4.238.270,63, al netto dell'IVA, di cui euro 2.314.668,00 per costi della manodopera ed euro 122.222,55 per costi della sicurezza, questi ultimi due non soggetti a ribasso d'asta;
- per l'affidamento del servizio sarà espletata la procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023;
- l'appalto sarà aggiudicato con corrispettivo determinato parte a corpo e parte a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1, del d.lgs. 36/2023;
- l'offerta vincherà il concorrente per 270 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione;
- ai sensi dell'art. 25 del Codice, la gara sarà espletata in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia;

Richiamate le Direttive regionali per l'anno 2025, approvate con DGR XII/4277 del 30/04/2025, ai sensi delle quali le ALER:

- sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori, nel quadro delle disposizioni del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nuovo Codice degli appalti;
- sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA;

- qualora le procedure di acquisto necessarie non rientrino nella programmazione di ARIA S.p.a., sono tenute a valutare l'esecuzione di una gara aggregata;
- le procedure effettuate in via autonoma dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall'art. 1, comma 6, della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari, 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;

Visti:

- il progetto di servizio predisposto dal Progettista, arch. Emma Vecchiarelli;
- la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
- il d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

DETERMINA

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di approvare il progetto di servizio, redatto dal Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione alloggi, arch. Emma Vecchiarelli, ai sensi dell'art. 41, comma 12 del d.lgs. 36/2023, conservato agli atti, relativo all'appalto per l'affidamento del servizio, a corpo, di gestione (conduzione, funzionamento, manutenzione ordinaria, sorveglianza, assistenza tecnica, terzo responsabile) ai sensi del D.P.R. 74/2013 e della D.G.R. 3502/2020 e s.m.i. degli impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria centralizzati, degli impianti idrici autoclave e degli impianti fotovoltaici a servizio dei fabbricati di proprietà ed in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio, degli impianti di riscaldamento e climatizzazione estiva a servizio delle sedi delle tre U.O.G. di ALER Bergamo Lecco Sondrio e dei servizi, a misura, di manutenzione correttiva a guasto e straordinaria, articolato in tre lotti funzionali, per la durata di sessanta mesi e per l'importo complessivo a base d'appalto pari ad euro 4.238.270,63 dettagliato nella seguente tabella:

LOTTI	A.1		A.2	A.3	A.4	A	
	SERVIZI a corpo e a misura		REPERIBILITÀ a corpo	IMPORTO A BASE DI GARA A.3=A.1+A.2	COSTI SICUREZZA a corpo e a misura	BASE D'APPALTO A=A.3+A.4	
	soggetti a ribasso				non soggetti a ribasso		
1	U.O.G. BERGAMO	1.904.650,00 €	1.103.120,00 €	19.617,90 €	1.924.267,90 €	57.139,50 €	1.981.407,40 €
2	U.O.G. LECCO	1.205.940,00 €	652.752,00 €	12.421,18 €	1.218.361,18 €	36.178,20 €	1.254.539,38 €
3	U.O.G. SONDRIO	963.495,00 €	558.796,00 €	9.924,00 €	973.419,00 €	28.904,85 €	1.002.323,85 €
TOTALE		4.074.085,00 €	2.314.668,00 €	41.963,08 €	4.116.048,08 €	122.222,55 €	4.238.270,63 €

2. di approvare il Quadro Economico complessivo del progetto di servizio per il costo totale di euro 5.400.000,00, a valere interamente su "stanziamenti di bilancio", articolato come in premessa;
4. di approvare la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;

5. di autorizzare l'indizione della procedura di appalto per l'affidamento del servizio in oggetto di cui al progetto approvato con il presente atto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., da aggiudicarsi con corrispettivo determinato parte a corpo e parte a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1, del d.lgs. 36/2023;
6. di istituire, in ragione della particolare importanza delle prestazioni, ai sensi dell'art. 114, comma 8, del d.lgs. 36/2023, l'Ufficio di direzione dell'esecuzione del contratto secondo la seguente composizione:
 - U.O.G. BERGAMO – dott. ing. Daniele Lupi
 - U.O.G. LECCO – geom. Marco Brena
 - U.O.G. SONDRIO – per. ind. Corrado Venturininonché di individuare, quali figure di supporto al R.U.P., la dr.ssa Barbara De Pedrini, Responsabile dell'Ufficio Segreteria Tecnica della U.O.G. di Bergamo e la sig.ra Francesca Ronchetti Responsabile dell'Ufficio Segreteria Tecnica delle U.O.G. di Lecco e Sondrio e la dr.ssa Silvia Bellini, Responsabile dell'Ufficio Appalti, Contratti e Assicurazioni;
7. di demandare agli Uffici l'esecuzione di quanto con la presente determinato.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

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