

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 678 in data 30 ottobre 2025

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

APPROVAZIONE N. 3 DOCUMENTI DI FATTIBILITÀ 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;
- il Decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, adottato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze il 9 aprile 2025 (cd. DM 9 aprile 2025);

- le Regole operative per l'accesso alla misura M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP);
- il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza energetica del 7 agosto 2025 (cd. DM 7 agosto 2025);

Considerato che:

- 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 e 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;

Acquisita dal Dirigente Progetti Speciali dell'Area Tecnica, Ing. Massimo Ruotolo, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- ALER Bergamo Lecco Sondrio con Determinazione del Direttore Generale n. 323 del 14 maggio 2025 ha approvato i Documenti delle alternative progettuali di dieci lotti (progetti di investimento), 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*;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio con Determinazione del Direttore Generale n. 345 del 23 maggio 2025 ha approvato l'avviso pubblico, ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., atto a sollecitare i privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, e tramite il Contratto di rendimento o di prestazione energetica EPC ex art. 200 del Codice, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del PPP, di cui all'art. 175, comma 1, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 che degli ulteriori incentivi previsti dal Conto Termico, e il relativo allegato "Istanza" depositati agli atti;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio con Determinazione del Direttore Generale n. 564 del 19 settembre 2025 ha individuato, su proposta della Commissione, all'uopo nominata, congiuntamente con il RUP, come rispondenti ai fabbisogni e all'interesse dell'Azienda ai fini delle valutazioni di cui all'articolo 193 comma 6 del D.Lgs. 36/2023, le seguenti proposte per i lotti BG-1, BG-2, BG-4 e BG-5:
 - **LOTTO BG1:** G.B.C. SRL - GRUPPO BERGAMO COSTRUZIONI Società Benefit;
 - **LOTTO BG2:** STEA SRL;
 - **LOTTO BG4:** SICEBERGAMO SRL SOCIETA' BENEFIT;
 - **LOTTO BG5:** STEA SRL;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio con Determinazione del Direttore Generale n. 582 del 26 settembre 2025 ha individuato, su proposta della Commissione, all'uopo nominata,

congiuntamente con il RUP, come rispondenti ai fabbisogni e all'interesse dell'Azienda ai fini delle valutazioni di cui all'articolo 193 comma 6 del D.Lgs. 36/2023, la seguente proposta per il lotto LC-3:

• **LOTTO LC-3: CONSORZIO STABILE INTESA;**

- le risultanze dei giudizi comparativi delle due Commissioni congiuntamente con i RUP, hanno comportato che per i lotti BG-3, LC-1, LC-2, SO-1 e SO-2 non si sono individuate proposte ritenute di interesse pubblico e pertanto si procede, con la massima sollecitudine, ad avviare una seconda procedura di evidenza pubblica per i lotti per i quali non si è individuato un promotore;
- i due RUP congiuntamente hanno provveduto a redigere, per quanto di competenza, n. 3 DOCFAP, ampliando ed accorpendo gli edifici dei lotti non aggiudicati nel seguente modo:

LOTTO	CLUSTER	LOCALITA'	N. ALLOGGI
BG	1	Bergamo – Via Muzio, n. 2-4-6	12
	2	Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 31-33-35	17
		Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 37-39	15
	3	Bergamo - Via San Giovanni Bosco, n. 52-54-56-58	48
	4	Bergamo - Via Cerasoli 9 a/b/c/d	53
TOTALE LOTTO 1 PROVINCIA DI BERGAMO			145
LC	1	Lecco – Via Buozzi, n. 6	14
	2	Lecco – Via Buozzi, n. 8	14
	3	Lecco – Via Buozzi, n. 10	14
	4	Lecco – Via A. Moro, n. 6 A/B/C/D/E	75
	5	Valmadrera – Via Promessi Sposi, n. 123/127	26
	6	Malgrate - Via San Leonardo, n. 9	16
TOTALE LOTTO 2 PROVINCIA DI LECCO			159
SO	1	Sondrio – via Don Guanella, n. 54	54
	2	Sondrio – Via Gramsci, n. 4	51
	3	Sondrio – via Torelli 55/57/59	55
	4	Sondrio – via Paribelli 25/25A	60
TOTALE LOTTO 3 PROVINCIA DI SONDRIO			220
TOTALE COMPLESSIVO LOTTI BG-LC-SO			524

- rendendoli più appetibili considerando edifici ubicati nei Comuni capoluogo di Provincia e relativamente distanti l'uno dall'altro con caratteristiche omogenee di consistenza edilizia: fabbricati edificati a partire dalla metà degli anni '70/'80, dotati di impianti di riscaldamento/produzione di acqua calda sanitaria centralizzati o autonomi da centralizzare, non allacciati a reti di teleriscaldamento;
- con il supporto degli uffici MS e Patrimonio, sono stati individuati complessivamente n. 14 *cluster* (sistemi "edificio-impianto") raggruppati nei lotti denominati Provincia di Bergamo, Provincia di Lecco e Provincia di Sondrio;
- 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 tre lotti (corrispondenti a tre *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 ottobre, con il supporto degli uffici MS e Patrimonio sono stati predisposti tre 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 € 85.000,00/alloggio quale stima parametrica del costo di realizzazione tecnica dei lavori e l'importo di € 25.000,00/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*, in parte dal Conto Termico 3.0 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 € 57.640.000,00, come di seguito articolato, per la riqualificazione energetica di 524 appartamenti distribuiti sulle unità di Bergamo, Lecco e Sondrio:

LOTTO	CLUSTER	LOCALITA'	N. ALLOGGI	Stima Costo di realizzazione tecnica	Stima Somme a disposizione	STIMA SOMMARIA COSTO COMPLESSIVO QE
				(85.000 €/alloggio)	(25.000 €/alloggio)	
BG	1	Bergamo – Via Muzio, n. 2-4-6	12	1 020 000,00	300 000,00	1 320 000,00
	2	Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 31-33-35	17	1 445 000,00	425 000,00	1 870 000,00
		Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 37-39	15	1 275 000,00	375 000,00	1 650 000,00
	3	Bergamo - Via San Giovanni Bosco, n. 52-54-56-58	48	4 080 000,00	1 200 000,00	5 280 000,00
	4	Bergamo - Via Cerasoli 9 a/b/c/d	53	4 505 000,00	1 325 000,00	5 830 000,00
TOTALE LOTTO 1 PROVINCIA DI BERGAMO			145	12 325 000,00	3 625 000,00	15 950 000,00

LC	1	Lecco – Via Buozzi, n. 6	14	1 190 000,00	350 000,00	1 540 000,00
	2	Lecco – Via Buozzi, n. 8	14	1 190 000,00	350 000,00	1 540 000,00
	3	Lecco – Via Buozzi, n. 10	14	1 190 000,00	350 000,00	1 540 000,00
	4	Lecco – Via A. Moro, n. 6 A/B/C/D/E	75	6 375 000,00	1 875 000,00	8 250 000,00
	5	Valmadrera – Via Promessi Sposi, n. 123/127	26	2 210 000,00	650 000,00	2 860 000,00
	6	Malgrate - Via San Leonardo, n. 9	16	1 360 000,00	400 000,00	1 760 000,00
TOTALE LOTTO 2 PROVINCIA DI LECCO			159	13 515 000,00	3 975 000,00	17 490 000,00
SO	1	Sondrio – via Don Guanella, n. 54	54	4 590 000,00	1 350 000,00	5 940 000,00
	2	Sondrio – Via Gramsci, n. 4	51	4 335 000,00	1 275 000,00	5 610 000,00
	3	Sondrio – via Torelli 55/57/59	55	4 675 000,00	1 375 000,00	6 050 000,00
	4	Sondrio – via Paribelli 25/25A	60	5 100 000,00	1 500 000,00	6 600 000,00
TOTALE LOTTO 3 PROVINCIA DI SONDRIO			220	18 700 000,00	5 500 000,00	24 200 000,00
TOTALE COMPLESSIVO LOTTI BG-LC-SO			524	44 540 000,00	13 100 000,00	57 640 000,00

- occorre provvedere alla nomina del Responsabile Unico del Progetto (RUP) per ciascuno dei tre 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 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;

Visto 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 i Documenti delle alternative progettuali dei tre lotti (progetti di investimento) citati in premessa e conservati agli atti, redatti ai sensi dell'allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023, 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*;
2. 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 il lotto BG l'ing. Massimo Ruotolo;
 - per i lotti LC e SO l'arch. Lino Antonio Saligari.

3. 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)