

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 774 del 27 novembre 2025

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER SITI IN LECCO, VIA DELL'EREMO N. 26-28, DA DESTINARE AD HOUSING UNIVERSITARIO. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA (PFTE). CUP B13E25000290008.

il Direttore Generale

Premesso che:

- il Ministero dell'Università e della Ricerca ha approvato, con Decreto n. 481 del 26/02/2024, l'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, in attuazione della Riforma 1.7 - "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti" prevista dalla Missione 4, Componente 1 "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca, dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 e del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437;
- il Ministero dell'Università e della Ricerca riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Il contributo è riconosciuto in una unica soluzione in esito alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi per l'assegnazione agli studenti universitari che rispettano tutti i requisiti definiti dal Decreto stesso;
- gli interventi finanziati nell'ambito del decreto concorrono al conseguimento del target PNRR M4C1-30 in scadenza al 30 giugno 2026, che prevede la creazione di 60.000 posti letto aggiuntivi;
- al fine di raggiungere gli obiettivi del PNRR gli interventi oggetto del finanziamento dovranno:
 - essere coerenti con obiettivi e finalità del Regolamento (UE) 241/2021, con la strategia generale e con la scheda di dettaglio della Componente del PNRR e della Riforma 1.7 - "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti";
 - essere conformi al principio di *non arrecare un danno significativo all'ambiente* (DNSH), ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 852/2020, in coerenza con gli orientamenti tecnici predisposti dalla Commissione europea (Comunicazione della Commissione europea 2021/C58/01);
 - riguardare immobili situati all'interno o in prossimità del territorio di capoluoghi di provincia che ospitano sedi di una o più istituzioni universitarie statali e non statali, legalmente riconosciute, ivi compresi gli istituti superiori ad ordinamento speciale e le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica, anche non statali, che devono risultare dall'immobile oggetto di intervento agevolmente raggiungibili;
 - riguardare immobili che possano permettere la realizzazione di alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore per un numero di posti letto non inferiore a n. 20 (venti) unità, anche frazionatamente, purché ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui, in coerenza con gli standard minimi qualitativi individuati dall'Allegato C del

Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437 e ss.mm.ii., così come integrati dall'Allegato C del presente decreto, con modalità e tempistiche compatibili con la messa a disposizione dei posti letto per l'assegnazione entro i termini di rendicontazione del target M4C1-30 in scadenza al 30 giugno 2026;

- riguardare immobili nella piena ed esclusiva disponibilità attuale dei soggetti gestori, ovvero per i quali alla data di presentazione della richiesta di contributo sono state avviate le procedure di cessione della disponibilità;
- gli interventi non devono comprendere l'approvvigionamento di caldaie a gas naturale;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 675 del 29/10/2025 è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.), riguardante l'intervento di manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà Aler siti in Lecco, via dell'Eremo nn. 26-28, da destinare ad housing universitario;
- il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto, ed è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse;
- l'intervento risulta inserito nel Programma triennale dei lavori pubblici e nell'elenco annuale approvato con Provvedimento del Presidente n. 54 del 30 ottobre 2025, così come da ultima modifica;

Considerato che:

- le tempistiche del Decreto, all'art. 6 comma 2, prevedono: *“termini di realizzazione compatibili, al più tardi, con la messa a disposizione dei posti letto entro la scadenza del termine di rendicontazione del target M4C1-30 fissata per il 30 giugno 2026”*;

Acquisita dal Responsabile Unico del Progetto, Arch. Lino Antonio Saligari, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- l'Azienda intende procedere all'affidamento in concessione ai sensi dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici per la redazione della progettazione esecutiva, l'esecuzione dei lavori e la successiva gestione dei n. 196 posti letto, raggruppati in 45 appartamenti;
- per quanto sopra, è stato redatto, ai sensi dell'art. 6 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) dell'intervento di *Manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà Aler siti in Lecco, via dell'Eremo nn. 26 (scale A/B/C/D/E/F) e 28 (A/B/C/D) da destinare ad housing universitario*, elaborato sulla scorta del Documento di indirizzo alla progettazione approvato con Determinazione n. 675 del 29/10/2025;
- il PFTE, a firma dell'Arch. Chiara Bordoni e dell'Arch. Lino Antonio Saligari (CSP), è conservato agli atti dell'Ufficio MS e Patrimonio delle UOG di Lecco e Sondrio e consta dei seguenti documenti:
 - 101 Elenco elaborati
 - 102 Disciplinare descrittivo e prestazionale
 - 103 a Piano di sicurezza e coordinamento del PFTE e stima dei costi della sicurezza

- 103 b Fascicolo dell'opera
- 104 a Computo metrico estimativo preliminare dell'opera
- 104 b Analisi di massima nuovi prezzi
- 105 Piano preliminare di manutenzione
- 201 Relazione generale, quadro economico e cronoprogramma
- 202 Relazione tecnica di applicazione dei CAM e principi DNSH
- 300 Opere edili: localizzazione dei servizi
- 301 a Opere edili: inquadramento territoriale, urbanistico e catastale
- 301 b Opere edili: planimetria generale edificio via dell'Eremo 26 – scale A/B/C/D/E/F
- 301 c Opere edili: planimetria generale edificio via dell'Eremo 28 – scale A/B/C
- 301 d Opere edili: planimetria generale edificio via dell'Eremo 28 – scala D
- 302 Opere edili: documentazione fotografica
- 303 Opere edili: TIPOLOGIE A1 - A1 3da: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 304 Opere edili: TIPOLOGIE A2 - A3: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 305 Opere edili: TIPOLOGIA B: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 306 Opere edili: TIPOLOGIE C1 - C1 1da: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 307 Opere edili: TIPOLOGIA C2: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 308 Opere edili: TIPOLOGIE D1 - D1 2da: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 309 Opere edili: TIPOLOGIE D2 – D3: stato di fatto, progetto e stato comparativo
- 310 Opere edili: dettaglio costruttivo
- 400 Impianti elettrici: TIPOLOGIE A1 - A1 3da – A2 – A3: schema piante FM, luci, ausiliari e particolari
- 401 Impianti elettrici: TIPOLOGIE B – C1 – C1 1da – C2: schema piante FM, luci, ausiliari e particolari
- 402 Impianti elettrici: TIPOLOGIE D1 - D1 2da - D2 - D3: schema piante FM, luci, ausiliari e particolari
- 403 Impianti elettrici: Schema tipo unifilare QE
- 500 Impianti meccanici - produzione ACS/AFS e raffrescamento: schema dell'impianto
- 501 Impianti meccanici - produzione ACS/AFS e raffrescamento: schema di distribuzione TIPOLOGIE A1 - A1 3da – A2 – A3
- 502 Impianti meccanici - produzione ACS/AFS e raffrescamento: schema di distribuzione TIPOLOGIE B – C1 – C1 1da – C2
- 503 Impianti meccanici - produzione ACS/AFS e raffrescamento: schema di distribuzione TIPOLOGIE D1 - D1 2da - D2 - D3;
- come si evince dal quadro economico di seguito riportato, la spesa ammonta complessivamente a € 6.746.500,00, di cui € 3.913.465,36 ammissibile al finanziamento PNRR target M4C1-30 (derivante dall'importo massimo finanziabile pari a € 19.966,66 a posto letto) e € 2.833.034,64 a carico del futuro concessionario:

				costo medio parametrico	
				a posto letto 196	ad alloggio 45
A	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)		4.688.500,00	23.920,92	104.188,89
	1	STIMA DEI LAVORI	4.098.400,00	20.910,20	91.075,56
	2	STIMA COSTI DELLA SICUREZZA	2% 100.100,00	510,71	2.224,44
	3	STIMA ARREDAMENTO, ELETTRODOMESTICI, COMPONENTI D'ARREDO	490.000,00	2.500,00	10.888,89
B	SOMME A DISPOSIZIONE		44% 2.058.000,00	10.500,00	45.733,33
	1	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	1% 46.885,00	239,21	1.041,89
	2	IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)	10% 445.407,50	2.272,49	9.897,94
	3	ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)	5% 234.425,00	1.196,05	5.209,44
	4	SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)	10% 468.850,00	2.392,09	10.418,89
	5	SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO	1% 46.885,00	239,21	1.041,89
	6	INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice	2% 93.770,00	478,42	2.083,78
	7	SPESE DI PUBBLICITA'	0,05% 2.367,85	12,08	52,62
	IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE		15% 719.409,65	3.670,46	15.986,88
	8	1 IVA su lavori e sicurezza	10% 419.850,00	2.142,09	9.330,00
8	2	IVA su fornitura di arredamento, elettrodomestici e complementi di arredo	22% 107.800,00	550,00	2.395,56
	3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini	22% 10.314,70	52,63	229,22
	4	IVA su imprevidi	10% 44.540,75	227,25	989,79
	5	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10% 23.442,50	119,60	520,94
	6	IVA su spese tecniche	22% 103.147,00	526,26	2.292,16
	7	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22% 10.314,70	52,63	229,22
C COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)			6.746.500,00	34.420,92	149.922,22
di cui:					
1	SPESE MASSIME AMMISSIBILI A FINANZIAMENTO		58% 3.913.465,36	19.966,66	
2	SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO		42% 2.833.034,64	14.454,26	

- a seguito dell'attività di verifica del progetto con esito positivo, in data 25/11/2025 è stato emesso il verbale di validazione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente Progetti Speciali dell'Area Tecnica, Ing. Massimo Ruotolo, e del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti, Affari Generali e Amministrativa, Dott.ssa Lorella Sossi, 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 il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica dell'intervento di *Manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà Aler siti in Lecco, via dell'Eremo nn. 26 e 28 da destinare ad*

housing universitario, redatto ai sensi dell'art. 6 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. e conservato agli atti dell'Ufficio MS e Patrimonio delle UOG di Lecco e Sondrio;

2. di approvare il relativo quadro economico come riportato in premessa, per un importo complessivo pari a € 6.746.500,00, di cui € 3.913.465,36 ammissibile al finanziamento PNRR target M4C1-30 e € 2.833.034,64 a carico del futuro concessionario;
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)