

**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       | ad alloggio         |                         |
| <b>A</b> | <b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)</b>                                 | <b>4.688.500,00</b> |                     |                         |
| 1        | STIMA DEI LAVORI  | 4.098.400,00        |                     |                         |
| 2        | STIMA COSTI DELLA SICUREZZA   | 2%                  | 100.100,00          |                         |
| 3        | STIMA ARREDAMENTO, ELETTRODOMESTICI, COMPONENTI D'ARREDO                    |                     | 490.000,00          |                         |
| <b>B</b> | <b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>   | <b>44%</b>          | <b>2.058.000,00</b> |                         |
| 1        | RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI  | 1%                  | 46.885,00           |                         |
| 2        | IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)                                     | 10%                 | 445.407,50          |                         |
| 3        | ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi) | 5%                  | 234.425,00          |                         |
| 4        | SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)                 | 10%                 | 468.850,00          |                         |
| 5        | SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO                    | 1%                  | 46.885,00           |                         |
| 6        | INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice                          | 2%                  | 93.770,00           |                         |
| 7        | SPESE DI PUBBLICITA'  | 0,05%               | 2.367,85            |                         |
| <b>8</b> | <b>IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE</b>                                       | <b>15%</b>          | <b>719.409,65</b>   |                         |
| 1        | IVA su lavori e sicurezza   | 10%                 | 419.850,00          |                         |
| 2        | IVA su fornitura di arredamento, elettrodomestici e complementi di arredo   | 22%                 | 107.800,00          |                         |
| 3        | IVA su rilievi/accertamenti/indagini  | 22%                 | 10.314,70           |                         |
| 4        | IVA su imprevisti   | 10%                 | 44.540,75           |                         |
| 5        | IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice            | 10%                 | 23.442,50           |                         |
| 6        | IVA su spese tecniche   | 22%                 | 103.147,00          |                         |
| 7        | IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto              | 22%                 | 10.314,70           |                         |
| <b>C</b> | <b>COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>                |                     | <b>6.746.500,00</b> |                         |
| 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)