

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, SIA DEGLI ULTERIORI INCENTIVI CUMULABILI AI SENSI DEI REGOLAMENTI EU, PREVISTI DAL CONTO TERMICO 3.0 E DA EVENTUALI ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO PUBBLICO REGIONALE, NAZIONALE O COMUNITARIO

Il presente documento contiene risposte alle richieste di chiarimento di portata e interesse generale in merito alla procedura in oggetto, pervenute **entro il 15 dicembre 2025**, termine fissato dall'art. 7 dell'Avviso.

QUESITO N. 1 pervenuto in data 07/11/2025

Spett.le Ente, al fine di rispondere al presente avviso, si chiede di voler confermare quanto segue:

- se è consentito presentare una proposta unitaria che riguardi più lotti, nell'ottica di sviluppare un piano complessivo integrato e di garantire un adeguato equilibrio economico-finanziario dell'operazione
- se altresì è ammissibile presentare una proposta unica che comprenda interventi su edifici appartenenti a lotti diversi oppure ogni proposta deve riguardare esclusivamente gli edifici compresi nel singolo lotto, così come individuati negli allegati all'Avviso.

RISPOSTA N. 1

Non è possibile unire nella proposta dell'operatore economico offerente due o più lotti fra quelli indicati nei documenti dell'Avviso pubblicato, assegnando ad essi composizione differente da quella indicata nei DOCFAP.

QUESITO N. 2 pervenuto in data 07/11/2025

Si chiede quanto di seguito:

Nel paragrafo "contenuto della busta telematica" Al punto III – bozza di convenzione – capoverso ii viene richiesto che i lavori vengano appaltati dalla ESCO secondo le regole del codice dei contratti pubblici.

La medesima dicitura è riportata nello schema di contratto di partenariato pubblico privato e di EPC allegato alla documentazione di gara all'art. 2 comma 5.

La scrivente è una società di costruzioni munita di tutti i requisiti SOA utili alla realizzazione delle opere oggetto della procedura ed è anche una ESCO in possesso della certificazione UNI EN 11352.

In sostanza la scrivente sarebbe in grado sia di svolgere il ruolo della ESCO che di eseguire concretamente le opere proposte nel PPP. Tanto parrebbe impedito dalle disposizioni di cui sopra.

Si chiede conferma della interpretazione fornita ovvero si chiede se in sede di presentazione della propria proposta di PPP la scrivente possa omettere l'adempimento di quanto richiesto modificando lo schema di contratto allegato in gara.

Cordialmente.

RISPOSTA N. 2

La ESCO, in possesso dei requisiti necessari alla realizzazione delle opere, può svolgere direttamente i lavori senza obbligo di appaltarli a terzi.

QUESITO N. 3 pervenuto in data 13/11/2025

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC direzione@pec.alerbg.it

Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC aler.lc@pec.alerbg.it

Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC aler.so@pec.alerbg.it

C.F. e P.IVA 00225430164

1. Si chiede l'invio dei dati catastali di tutti gli immobili del lotto di Sondrio
2. L'edificio sito in Via Gramsci 4 (Y21) a Sondrio è dichiarato costituito da 51 u.i. ma siamo riusciti solamente ad individuare 50 u.i. dagli elaborati di progetto trasmessi. Non avendo i dati catastali non riusciamo ad individuare correttamente tutti gli appartamenti e se vi sia stato un eventuale frazionamento negli anni seguenti alla costruzione tale da aumentare il numero delle u.i. da 50 a 51
3. Nei 3 edifici di Via Torelli 55-59 a Sondrio è presente un sistema impiantistico termo-autonomo particolare. Chiediamo venga trasmessa scheda tecnica sia delle caldaie termo-autonome sia del ventilconvettore a controsoffitto presente nei locali di ingresso degli appartamenti.
4. Si chiede di specificare, per ogni edificio del lotto di Sondrio, il numero e le caratteristiche dei POD a servizio delle utenze delle zone comuni condominiali

RISPOSTA N. 3

1. Riscontro con NOTA INFORMATIVA N. 1 DEL 18/11/2025
2. Si conferma che l'edificio è costituito da 51 appartamenti, a seguito del frazionamento del sub 1 in sub 91 e 92
3. Data l'epoca di costruzione degli edifici, l'azienda non è in possesso della documentazione richiesta
4. Riscontro con NOTA INFORMATIVA N. 1 DEL 18/11/2025

QUESITO N. 4 pervenuto in data 21/11/2025

Si richiede quale tipologia di APE vada elaborato e consegnato, in quanto nell'avviso è richiesto l'APE ante e post intervento, senza specificare se il convenzionale, mentre nel DOCFAP è richiesto l'APE dell'intero edificio (preview) ante operam redatta con software di regione Lombardia CENED 2

RISPOSTA N. 4

L'APE è quella preview dell'intero edificio ante e post operam e che va redatta secondo gli standard redazionali e di calcolo previsti in Regione Lombardia.

QUESITO N. 5 pervenuto in data 24/11/2025

Nell'avviso si prescrive di seguire la struttura del computo metrico, così come indicata:

Cap. 1 "Strutture opache verticali e orizzontali":

- 1.1 rifacimento della copertura con sistema ventilato e isolamento in falda
- 1.2 isolamento solaio sottotetto
- 1.3 isolamento pavimento su zona non riscaldata
- 1.4 isolamento pareti verticali con sistema a cappotto
- 1.5 installazione impianti di ventilazione meccanica controllata
- 1.6 rifacimento dei balconi con sostituzione dei parapetti

Nel caso si voglia proporre, anche, un sistema di facciata ventilata per le pareti esterne, è possibile aggiungere un sottolivello, tipo:

1.5 isolamento pareti verticali con sistema di facciata ventilata
con la numerazione degli altri sottolivelli che scorre sino all'1.7, oppure si preferisce aggiungere questo nuovo sottolivello alla fine, quindi come 1.7.

Si chiede inoltre se è possibile aggiungere due sottolivelli a quelli sopra prescritti nell'avviso, tipo:

- 1.1 rifacimento della copertura con sistema ventilato e isolamento in falda
 - 1.1.1 demolizioni
 - 1.1.2 ricostruzioni
- oppure
- 1.4 isolamento pareti verticali con sistema a cappotto
 - 1.4.1 demolizioni
 - 1.4.2 ricostruzioni

Si precisa che, anche con l'aggiunta dei due sottolivelli, nel riepilogo finale del computo sarà indicata comunque la somma totale dei costi, per ogni intervento principale (ad es. 1.4 isolamento pareti verticali con sistema a cappotto), oltre che il costo dei singoli sottolivelli, demolizioni e ricostruzioni.

In generale, si richiede se è possibile aggiungere dei sottolivelli a quelli principali indicati nell'avviso, per una migliore redazione e lettura del computo stesso.

RISPOSTA N. 5

La struttura del computo metrico è stata fornita per ragioni di opportunità in sede di verifica delle proposte progettuali, è sensibilità del progettista nell'ambito della stessa procedere con delle sottocategorie, senza alterare l'impianto proposto.

QUESITO N. 6 pervenuto in data 24/11/2025

Spett.le RUP

In riferimento al bando 89-2025 si richiedono i seguenti chiarimenti:

A- Cluster 1, 2, 3 di Lecco, via Buoizzi 6,8,10 si richiede se l'epoca costruttiva risulta coerente con quanto riportato nella documentazione del DOCFAP, ossia edifici del periodo intorno al 1980.

B- E' possibile avere i dati di potenza dei POD condominiali, convenzionalmente presenti sulle bollette di ogni fornitore sui lotti di Bergamo e Lecco?

C- Gli importi con relativi massimali sui fabbricati che hanno un numero di scale maggiore di 1 è ripartibile per scala o per intero complesso di fabbricato?

RISPOSTA N. 6

- In relazione alla lettera A, si fa presente che unitamente alla scheda del fabbricato e ai dati catastali è stata fornita anche la data di costruzione, quindi il dato è coerente.

- In relazione al punto B, il dato non è di facile reperimento, si chiede all'operatore di stimare in questa fase le potenze elettriche in campo in relazione ai consumi in kWh forniti;

- In relazione al punto C, si ritiene maggiormente corretto che gli importi con i relativi massimali siano riferiti all'intero complesso di fabbricato.

QUESITO N. 7 pervenuto in data 26/11/2025

Si chiede conferma se i "portoni di ingresso" di cui al punto 2.2 della struttura del computo indicata nell'avviso (pag.6) sono da intendersi quelli dei vani scala, considerando che i portoncini alle unità abitative, secondo il GSE, non sono incentivabili

RISPOSTA N. 7

Si conferma che trattasi dei portoni di ingresso dei vani scala.

QUESITO N. 8 pervenuto in data 27/11/2025

Con la presente siamo a richiedere se la progettazione deve obbligatoriamente essere implementata con la modalità BIM.

RISPOSTA N. 8

No, non è obbligatorio.

QUESITO N. 9 pervenuto in data 02/12/2025

In merito alla suddivisione in lotti e in cluster riportata nell'avviso in oggetto, si chiede di confermare la possibilità di presentare proposte relative a progetti che considerino l'accorpamento di più lotti, ciò per rendere possibile il raggiungimento della cifra minima d'intervento idonea all'accesso al finanziamento PNRR.

Al fine di rendere confrontabili le proposte, si lascerebbero evidenti le caratteristiche tecnico-economiche dei lotti

originali.

RISPOSTA N. 9

Non è possibile unire nella proposta dell'operatore economico offerente due o più lotti fra quelli indicati nei documenti dell'Avviso pubblicato, assegnando ad essi composizione differente da quella indicata nei DOCFAP.

QUESITO N. 10 pervenuto in data 03/12/2025

Con la presente per chiedere chiarimento su quale importo debba essere inserito nella busta economica alla voce "offerta economica %".

RISPOSTA N. 10

Considerata la natura della procedura di sollecitazione e l'assenza di una componente economica valutabile in questa fase, si conferma che nella sezione "BUSTA ECONOMICA" l'Operatore Economico potrà: non inserire alcun valore, oppure inserire un valore simbolico pari a 0,00, senza che ciò comporti alcuna conseguenza ai fini della validità della proposta.

QUESITO N. 11 pervenuto in data 09/12/2025

Con riferimento allo schema di "CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DI RENDIMENTO ENERGETICO (EPC)" si richiede conferma che il canone da corrispondere al Concessionario per il Servizio di Prestazione Energetica, sia da intendersi onnicomprensivo, includendo:

- la quota energia e la quota di manutenzione ordinaria, i cui importi storici risultano indicati nel documento "RePower_consumi-lotti-ALER-BG-LC-SO" allegato all'Avviso Pubblico;
- la manutenzione straordinaria, per la quale non risultano disponibili importi storici.

Si precisa che la richiesta di conferma è formulata ai fini della corretta interpretazione delle obbligazioni economiche del Concessionario, in conformità alle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici.

RISPOSTA N. 11

L'operatore economico indicherà nei documenti di gara il canone/i canoni da corrispondere al concessionario e specificherà il servizio/fornitura per il quale il concessionario richiede ogni singolo canone.

QUESITO N. 12 pervenuto in data 11/12/2025

Buongiorno, in relazione alla richiesta di validazione del modello di calcolo di diagnosi energetica attraverso la calibrazione entro il 5% tra dati di consumo simulati e consumi reali, siamo con la presente a richiedere un chiarimento in merito all'Edificio di Via Aldo Moro per il quale non risultano presenti i dati di consumo termici in quanto gli alloggi risultano serviti da riscaldamento autonomo. Per tale fabbricato viene comunque richiesta una calibrazione di diagnosi ipotizzando un consumo sulla base dei mq di alloggio? In tal caso si chiede se come consumo medio parametrico risulti possibile utilizzare la mediana dei consumi/mq dei restanti fabbricati al fine di rendere le offerte comparabili.

Grazie, cordiali saluti.

RISPOSTA N. 12

Le attività di progettazione implicano almeno un sopralluogo che, nella fattispecie, risulta essere necessario in presenza di impianti combinati di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi. Pertanto, si invita l'O.E. a procedere in tal senso e a richiedere all'utenza almeno una fattura con il riepilogo dei consumi annui di gas metano, per predisporre un inventario di consumi a campione tale da poter delineare il corretto profilo energetico del fabbricato.

QUESITO N. 13 pervenuto in data 12/12/2025

si chiedono i segg. chiarimenti:

- a quanto ammontano gli oneri spettanti al RUP (ved. pag. 3 Contratto di PPP - Contratto EPC in punto "RIMBORSO SPESE STRUTTURA DI SUPPORTO AL RUP")
 - a quanto ammontano gli oneri spettanti al soggetto nominato dall'Ente concedente per eseguire l'alta sorveglianza (ved. pag. 4 Contratto di PPP - Contratto EPC in punto "ALTA SORVEGLIANZA")
 - entrambe le voci di costo (rup e alta sorveglianza) devono essere necessariamente poste a carico dell'Cessionario.
- in relazione alla documentazione da produrre prevista a pagina 7 dell'Avviso, punto IV. Piano economico e finanziario asseverato, l'asseverazione del Piano Economico Finanziario può essere redatta anche da un Revisore Legale iscritto nell'elenco del Ministero"

Si ringrazia anticipatamente per l'attenzione.

Con osservanza.

RISPOSTA N. 13

Nel PEF relativo alla presente procedura l'operatore dovrà indicare l'onere di SUPPORTO AL RUP pari all'1% del valore dell'investimento che verrà indicato nella proposta.

In merito ai compensi RUP ed ALTA SORVEGLIANZA si rimanda al "REGOLAMENTO PER GLI INCENTIVI ALLE FUNZIONI TECNICHE" approvato con Provvedimento del Presidente n. 20 del 20 maggio 2025 e pubblicato sul sito aziendale al seguente link https://www.aler-bg-lc-so.it/wp-content/uploads/2025/06/20_2025-all.-REGOLAMENTO-INCENTIVI-ALER-BERGAMO.pdf

Come indicato nell'Avviso all'art. 4: "il Piano economico finanziario asseverato da un istituto bancario o da una società di revisione iscritta nell'elenco del Ministero, sia in formato pdf che in formato excel con formule e macro "visibili" (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno)".

QUESITO N. 14 pervenuto in data 12/12/2025

Relativamente l'indirizzo Bergamo Via San Giovanni Bosco, n. 52-54-56-58, si richiede di ricevere la corretta suddivisione delle scale per i vari civici Grazie e buon lavoro

RISPOSTA N. 14

I vani scala di via Don Bosco a Bergamo sono n. 6 e così distinti:

- n. 52/a
- n. 52/b
- n. 52/c
- n. 54
- n.56
- n.58.

QUESITO N. 15 pervenuto in data 15/12/2025

Si chiede di specificare le caratteristiche/la tipologia del documento da predisporre con riferimento a quanto richiesto al punto VI), pag. 8, dell'Avviso pubblico rispondente all'indicazione "modello proposto di condivisione in partenariato dei ricavi prospettati nel PEF dall'operatore economico proponente e "condivisione del valore monetario di Ebitda"".

Si chiede inoltre di chiarire se ci si riferisce a quanto previsto all'art. 29.4 della bozza di convenzione, nella parte in cui è specificato che:

1. La ripartizione dei maggiori risparmi conseguiti rispetto al minimo garantito del 30% avviene secondo le seguenti modalità concrete:

- a) il Concessionario beneficia del 70% dei maggiori risparmi conseguiti, calcolati sulla base del valore economico del risparmio energetico aggiuntivo;
- b) l'Ente Concedente beneficia del 30% dei maggiori risparmi attraverso una riduzione proporzionale dei costi energetici sostenuti;
- c) la quantificazione avviene annualmente sulla base dei consumi effettivi rilevati e dei prezzi medi dei vettori energetici;

d) l'attribuzione dei benefici è formalizzata attraverso apposito verbale sottoscritto dalle parti entro il 31 marzo di ogni anno.”.

RISPOSTA N. 15

In riferimento al primo quesito: il modello deve essere una relazione descrittiva con indicazione dei dati numerici prospettati dall'operatore.

Rispetto al secondo quesito: si precisa che le indicazioni delle percentuali nello schema di convenzione sono state eliminate (in quanto trattasi di percentuali che dovrà indicare l'operatore economico) e che all'uopo è stata caricata la nuova versione del “CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DI RENDIMENTO ENERGETICO (EPC)_rev.01” (schema di convenzione), che dovrà essere utilizzata dall'operatore per la partecipazione alla procedura.

19 dicembre 2025

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

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