

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 179 in data 11 marzo 2026**

**INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ ALER BERGAMO LECCO SONDRIO UBICATI NELLA PROVINCIA DI LECCO.**

**INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 – REPowerEU DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR), DI CUI AL D.P.C.M. 9 APRILE 2025 E ALLE REGOLE OPERATIVE M7 I.17 DEL 31 LUGLIO 2025, NONCHÉ AL CONTO TERMICO 3.0 DI CUI AL D.M. 7 AGOSTO 2025 E ALLE SUCCESSIVE REGOLE APPLICATIVE DEL 16 DICEMBRE 2025.**

**APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA.**

**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 comma 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 comma 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. 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 comma 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);

**Premesso 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 e di quella del Conto Termico 3.0 per la riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà, tramite l'istituto della concessione di cui all'art. 177 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. per lavori e servizio energia con contratto di EPC ai sensi dell'art. 200 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio persegue l'obiettivo di realizzare interventi di efficientamento energetico di fabbricati ed i relativi livelli di prestazione, tenendo in considerazione i fabbisogni e le esigenze qualitative e quantitative della collettività e della specifica utenza;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio ha già dato corso a due tranches di procedure volte a sensibilizzare il mercato con avviso pubblico ai sensi dell'art. 193 c. 16 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- ALER Bergamo Lecco Sondrio intende intercettare i fondi dell'Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR per la riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica di sua proprietà ubicati nelle province di Bergamo e Lecco con l'obiettivo prioritario di proseguire con la riduzione dei consumi e dei costi energetici per l'utenza a basso reddito e vulnerabile, limitando l'uso di combustibili fossili, ove possibile, e l'emissione di CO2 in ambiente, secondo quanto stabilito dalle vigenti normative e direttive regionali, nazionali ed europee. Accanto a questa misura, ALER Bergamo Lecco Sondrio intercederà anche i fondi messi a disposizione dal Conto Termico 3.0, aperto alla Pubblica Amministrazione, quale meccanismo di cumulabilità dei finanziamenti previsto all'art. 17 del DM 7 agosto 2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 26 settembre 2025;
- per la presente terza tranche sono stati individuati i seguenti n. 11 cluster (sistemi "edificio-impianto") in provincia di Lecco, attualmente alimentati con impianto di riscaldamento centralizzato a gas-metano, ad eccezione dell'edificio ubicato in Galbiate Via Don Sironi 4, dotato di impianto autonomo a metano combinato per il riscaldamento e l'acqua calda, per i quali non sono stati eseguiti nel tempo interventi straordinari e che si presentano nello stato originario di costruzione:

CLUSTER	ID EDIFICIO	ANNO DI COSTRUZIONE	LOCALITÀ	VIA	N. ALLOGGI
1	1	1979	Oggiono	Via Per Annone 3 A	6
2	2	1979	Oggiono	Via Per Annone 3 B	6
3	3	1977	Oggiono	Via Kennedy 14	16
4	4	1976	Civate	Via Baselone 8	10
5	5	1976	Galbiate	Via per Rondegallo 6/8	12
6	6	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 6/8	12
7	7	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 10/12	12
8	8	1976	Merate	Via Rossini 8/12	16
9	9	1977	Lomagna	Via Pascoli 6	12
10	10	1987	Galbiate	Via Don Sironi 4	28
11	11	1975	Costa Masnaga	Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8	18
Totale alloggi					<b>148</b>

**Considerato che:**

- con Determinazione del Direttore Generale n. 84 del 09.02.2026 sono stati approvati il Quadro esigenziale dell'intervento, il DOCFAP ed il DIP, è stato nominato quale Responsabile Unico dell'intervento di efficientamento energetico di edifici di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio – lotto n. 2 Provincia di Lecco il Dirigente dei Progetti Speciali, ing. Massimo Ruotolo, ed è stato disposto l'inserimento dell'intervento nel Programma dei lavori pubblici 2026/2028 e nell'elenco annuale dei lavori adottato in data 22 dicembre 2025, approvato con Provvedimento del Presidente n. 19 in data 09 marzo 2026;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 114 del 17.02.2026 è stata autorizzato l'espletamento della procedura per l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 36/2023, dell'incarico del servizio di progettazione di fattibilità tecnico ed economica (PFTE) per la finanza di progetto ai sensi dell'articolo 6bis dell'allegato I.7 del d.lgs. 36/2023 per concessione di lavoro e servizio di prestazione energetica (EPC) con riferimento all'investimento 17 della missione 7 del capitolo REPOWEREU del PNRR e del Conto Termico 3.0, ai fini dell'efficientamento energetico di edifici di proprietà ALER nel secondo lotto della Provincia di Lecco e nel secondo lotto della Provincia di Bergamo, mediante richiesta di conferma d'offerta, tramite Piattaforma SINTEL, allo Studio Tecnico SM Srl con sede in Via San Francesco d'Assisi, 5 - 25050 Rodengo Saiano (BS) C.F. e P.I 04414870982, stabilendo che l'importo del servizio richiesto per i lotti di Bergamo e Lecco è pari ad euro complessivi 139.800,00, oltre cassa 4% e IVA di legge 22%, come da offerta del professionista, acquisita al prot. n. 2365 del 4/02/2026;

**Acquisita** dal Responsabile Unico dell'intervento nonché Dirigente dei progetti speciali dell'Area Tecnica, ing. Massimo Ruotolo, nominato con Determinazione n. 84 del 09.02.2026, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- in data 04.03.2026 il progettista incaricato Ing. Nicola Matteotti dello STUDIO SM SRL, con sede legale a Rodengo Saiano (BS), via San Francesco d'Assisi, 5 – P.IVA 04414870982, ha consegnato gli elaborati del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., riportati nel documento "BG\_EE" (Elenco Elaborati), conservato agli atti dell'Area Tecnica – Ufficio MS e Patrimonio, dell'UOG di Bergamo;
- nel corso della verifica progettuale, che ha comportato la disamina dei computi metrici stimativi, è emerso che il totale dei lavori e della sicurezza pari a € 15.109.154,76 risultava superiore del 20% rispetto al valore di € 12.580.000,00 stimato nel DIP. Pertanto, per mantenere l'allineamento dei costi con il Documento di Indirizzo alla Progettazione si è proceduto allo stralcio dei seguenti n. 3 cluster, riportando l'importo totale dei lavori e della sicurezza ad € 12.557.940,77:

CLUSTER	ID EDIFICIO	ANNO DI COSTRUZIONE	LOCALITÀ	VIA	N. ALLOGGI
1	1	1979	Oggiono	Via Per Annone 3 A	6
2	2	1979	Oggiono	Via Per Annone 3 B	6
4	4	1976	Civate	Via Baselone 8	10
<b>Totale alloggi</b>					<b>22</b>

- la terza tranche è quindi stata rimodulata nei seguenti n. 8 cluster (sistemi "edificio-impianto") in provincia di Lecco, attualmente alimentati con impianto di riscaldamento centralizzato a gas-metano, ad eccezione dell'edificio ubicato in Galbiate Via Don Sironi 4, dotato di impianto autonomo a metano combinato per il riscaldamento e l'acqua calda, per i quali non sono stati eseguiti nel tempo interventi straordinari e che si presentano nello stato originario di costruzione:

CLUSTER	ID EDIFICIO	ANNO DI COSTRUZIONE	LOCALITÀ	VIA	N. ALLOGGI
3	3	1977	Oggiono	Via Kennedy 14	16
5	5	1976	Galbiate	Via per Rondegallo 6/8	12
6	6	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 6/8	12
7	7	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 10/12	12
8	8	1976	Merate	Via Rossini 8/12	16
9	9	1977	Lomagna	Via Pascoli 6	12
10	10	1987	Galbiate	Via Don Sironi 4	28
11	11	1975	Costa Masnaga	Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8	18
Totale alloggi					<b>126</b>

- il **VALORE DELLA CONCESSIONE** è pari a € 16.329.650,00 come di seguito articolato:

A	CONTRIBUTO PNRR	4.454.570,81 €
B	CONTRIBUTO CONTO TERMICO 3.0	9.358.503,99 €
C	RICAVI Esco CONCESSIONE	2.516.575,00 €
	<b>VALORE CONCESSIONE (A+B+C)</b>	<b>16.329.650,00 €</b>

- il progetto presenta il seguente quadro economico, al netto di I.V.A.:

<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>	
<b>1</b>	Importo dei lavori (a corpo)	11.150.408,72 €
	<i>di cui</i> manodopera (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)	2.908.922,98 €
<b>2</b>	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)	1.407.532,05 €
	<b>Totale parziale quadro A</b>	<b>12.557.940,77 €</b>
<b>B</b>	<b>SPESE TECNICHE</b> (comprensive 4% cassa)	1.632.532,30 €
	<i>di cui</i> Struttura di supporto al RUP (1% importo a base d'asta art. 15.6 d.lgs. 36/2023)	163.296,50 €
<b>C</b>	Incentivi per funzioni tecniche 1,60% (art. 45 D.Lgs. 36/2023)	261.274,40 €
<b>D</b>	Contributo ANAC (Delibera ANAC 30/12/2024, n. 598) a carico della Stazione appaltante	880,00 €

- in data 04.03.2026, il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica è stato emesso il verbale di verifica finale dall'arch. Emma Vecchiarelli Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione dell'UOG di Bergamo, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 63/2023 e s.m.i., giusto verbale di verifica conservato agli atti dell'Area Tecnica – Ufficio MS e Patrimonio, dell'UOG di Bergamo;
- in data 04.03.2026 il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica è stato validato a cura del RUP, ing. Massimo Ruotolo, Dirigente dei Progetti Speciali dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., giusto verbale di validazione conservato agli atti dell'Area Tecnica – Ufficio MS e Patrimonio, dell'UOG di Bergamo;
- in data 11.03.2026 sono stati redatti i seguenti documenti a corredo della finanza di progetto:
  - ✓ Schema di Contratto di partenariato pubblico-privato e di rendimento energetico (EPC)

- ✓ Capitolato Tecnico EPC, ex art. 200 del D.Lgs. 36/2023;
- ✓ Matrice dei rischi;

**Acquisito** agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti e Affari Generali, dr.ssa Lorella Sossi e del Dirigente dell'Area Amministrativa, dr.ssa Cristina Sala Danna, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

**Visti:**

- il P.F.T.E. dell'intervento;
- 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 Fattibilità Tecnico ed Economica, conservato agli atti dell'Area Tecnica – Ufficio MS e Patrimonio, dell'UOG di Bergamo, predisposto ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e costituito dagli elaborati riportati nel documento "BG\_EE" (Elenco Elaborati) che riguarda l'intervento di efficientamento energetico di edifici di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio – lotto n. 2, costituito dai seguenti n. 8 cluster (sistemi "edificio-impianto") in provincia di Lecco:

CLUSTER	ID EDIFICIO	ANNO DI COSTRUZIONE	LOCALITÀ	VIA	N. ALLOGGI
3	3	1977	Oggiono	Via Kennedy 14	16
5	5	1976	Galbiate	Via per Rondegallo 6/8	12
6	6	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 6/8	12
7	7	1978	Galbiate	Via S. Giuseppe 10/12	12
8	8	1976	Merate	Via Rossini 8/12	16
9	9	1977	Lomagna	Via Pascoli 6	12
10	10	1987	Galbiate	Via Don Sironi 4	28
11	11	1975	Costa Masnaga	Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8	18
Totale alloggi					<b>126</b>

2. di approvare il seguente Quadro Economico, al netto di I.V.A.:

<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>	
<b>1</b>	Importo dei lavori (a corpo)	11.150.408,72 €
	<i>di cui</i> manodopera (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)	2.908.922,98 €
<b>2</b>	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)	1.407.532,05 €
	<b>Totale parziale quadro A</b>	<b>12.557.940,77 €</b>
<b>B</b>	<b>SPESE TECNICHE</b> (comprehensive 4% cassa)	1.632.532,30 €
	<i>di cui</i> Struttura di supporto al RUP (1% importo a base d'asta art. 15.6 d.lgs. 36/2023)	163.296,50 €

<b>C</b>	Incentivi per funzioni tecniche 1,60% (art. 45 D.Lgs. 36/2023)	261.274,40 €
<b>D</b>	Contributo ANAC (Delibera ANAC 30/12/2024, n. 598) a carico della Stazione appaltante	880,00 €

3. di approvare i documenti a corredo della finanza di progetto:
  - ✓ Schema di Contratto di partenariato pubblico-privato e di rendimento energetico (EPC)
  - ✓ Capitolato Tecnico EPC, ex art. 200 del D.Lgs. 36/2023;
  - ✓ Matrice dei rischi;
  
4. 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)