

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 749 in data 19 novembre 2025

PROCEDURA APERTA PER L'ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO NELLA FORMA CONTRATTUALE DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI PER IL TRAMITE DELLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 E SS. DEL D.LGS. 36/2023 FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI ALER PAVIA-LODI SITI IN PAVIA, VIALE LUNGO TICINO SFORZA NN. 50/52 (AMBITO N. 1), VIA CARDANO NN. 82/90 E VIA PORTA CALCINARA N. 11 (AMBITO N. 2) DA DESTINARE AD ALLOGGI O RESIDENZE UNIVERSITARIE PER STUDENTI. CIG B7FAD2EB82 - AGGIUDICAZIONE

il Direttore Generale

Richiamata la propria Determinazione n. 513 in data 14 agosto 2025 con cui è stata indetta la procedura di gara per l'attivazione di un partenariato pubblico-privato nella forma contrattuale della concessione di servizi per il tramite della finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023 finalizzato alla riqualificazione, gestione e manutenzione degli immobili di proprietà di ALER Pavia-Lodi siti in Pavia, Viale Lungo Ticino Sforza nn. 50/52 (ambito n. 1), Via Cardano nn. 82/90 e Via Porta Calcinara n. 11 (ambito n. 2) da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, per un valore di concessione pari a euro 5.706.909,02 oltre IVA;

Premesso che

- il bando di gara è stato trasmesso, tramite interoperabilità delle Piattaforme telematiche, in data 14 agosto 2025 sulla G.U.U.E., pubblicato in data 19 agosto 2025 sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, sulla Piattaforma Valore Legale di ANAC e in data 14 agosto 2025 sulla piattaforma telematica SINTEL di Regione Lombardia (procedura ID 206231456) e sul sito web aziendale;

Acquisita dal RUP, Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- ✓ entro il termine fissato per la presentazione delle offerte, ore 10.00 dell'8 settembre 2025, ha presentato offerta il seguente operatore economico:

RAGIONE SOCIALE	C.F./P.I.
1. IM HOME SRL	13034251002

- ✓ il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento, dr.ssa Lorella Sossi, ha provveduto, come da verbale in data 18 settembre 2025, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata verificandone la conformità, rimettendo al RUP l'istruttoria effettuata ai fini dell'adozione delle decisioni conseguenti;
- ✓ il RUP, come da verbale in data 29 settembre 2025, ha preso atto dell'istruttoria predisposta dal Responsabile del procedimento per la fase di affidamento con conseguente ammissione dell'unico operatore economico offerente alla fase successiva di apertura delle buste tecniche;
- ✓ la Commissione Giudicatrice ha provveduto alla valutazione della busta tecnica ed all'attribuzione del punteggio massimo all'unico offerente, dichiarandone l'ammissione alla fase successiva di apertura della busta economica;
- ✓ la Commissione Giudicatrice ha provveduto all'apertura e valutazione della busta economica, verificandone la coerenza con il Piano Economico Finanziario (PEF);
- ✓ la Commissione ha preso atto che l'offerta prevede quale margine operativo lordo da

corrispondere al Concedente l'importo di euro 900.000,00 in 12 anni;

Richiamati

- l'art. 1 Principio del risultato a cui l'Amministrazione è tenuta nell'espletamento delle procedure di affidamento di contratti pubblici;
- l'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 ai sensi del quale "L'organo competente a disporre l'aggiudicazione esamina la proposta, e, se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace";
- l'art. 225 comma 8 del Codice, il quale prevede che le disposizioni di cui al D.L. 77/2021 si applicano alle procedure di affidamento e ai contratti riguardanti investimenti pubblici, finanziati in tutto o in parte con risorse previste dal PNRR, anche dopo il 1° luglio 2023;
- l'art. 8 comma 1 lettera a) del D.L. 77/2021, il quale stabilisce che è sempre autorizzata l'esecuzione del contratto in via d'urgenza nelle more della verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario;
- il parere MIT 2186/2023 secondo cui *"La norma del DI 76/2020 in relazione al nuovo codice (art. 17, comma 5), assume un significato di deroga rispetto all'obbligo di verifica dei requisiti dell'operatore economico prima della formalizzazione dell'aggiudicazione. Pertanto, nel caso di appalti PNRR/PNC è possibile procedere all'aggiudicazione nelle more della verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in sede di gara e provvedere all'esecuzione dell'appalto già in questa fase».*

Preso atto che l'Ufficio Appalti ha eseguito, con esito positivo, tutte le necessarie verifiche sul possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti speciali e generali, ad eccezione delle comunicazioni antimafia che, richieste in data 22 ottobre 2025, risultano ancora in istruttoria ma si procede in assenza dell'informazione antimafia ai sensi del comma 3 dell'art. 92 del Codice Antimafia;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente Progetti Speciali Area Tecnica, Ing. Massimo Ruotolo e del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti e Affari Generali e dell'Area Amministrativa ad interim, Dott.ssa Lorella Sossi, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto sotto i profili di competenza;

Visti:

- il verbale del Responsabile del procedimento per la fase di affidamento in data 18 settembre 2025, il verbale del RUP in data 29 settembre 2025 ed i verbali delle sedute riservate della Commissione Giudicatrice del 29 settembre 2025, 2, 22, 23 ottobre 2025, 10 e 12 novembre 2025 che si intendono qui integralmente riportati e trascritti;
- 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 aggiudicare, ex art. 17, comma 5 del Codice, salvo ogni più opportuna verifica di legge, la procedura di appalto per l'attivazione di un partenariato pubblico-privato nella forma

contrattuale della concessione di servizi per il tramite della finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023 finalizzato alla riqualificazione, gestione e manutenzione degli immobili di proprietà di ALER Pavia-Lodi siti in Pavia, Viale Lungo Ticino Sforza nn. 50/52 (ambito n. 1), Via Cardano nn. 82/90 e Via Porta Calcinara n. 11 (ambito n. 2) da destinare ad alloggi o residenze universitarie all'operatore IM HOME S.R.L. con sede in Via Giacomo Leopardi, 8 – 20123 Milano (MI), C.F./P.IVA 13034251002, per la proposta presentata che prevede quale margine operativo lordo da corrispondere ad ALER l'importo di euro 900.000,00 in 12 anni;

2. di dare atto che l'aggiudicazione assumerà efficacia solo a seguito del positivo esito dei controlli circa il possesso dei prescritti requisiti;
3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 18, comma 3, lettera a), del Codice non vige il termine dilatorio (c.d. stand still) per la stipula del contratto;
4. di trasmettere la presente determinazione all'aggiudicatario entro i termini di legge;
5. di demandare agli uffici le attività necessarie all'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)