

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 84 in data 09 febbraio 2026**

**INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER BG-LC-SO  
LOTTO - PROVINCIA DI LECCO  
APPROVAZIONE DOCUMENTI PROGRAMMATICI: QUADRO ESIGENZIALE, DOCFAP E RELATIVO DIP.  
NOMINA DEL RUP**

**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);

**Considerato 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 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..

**Acquisita** dal Dirigente dei progetti speciali, ing. Massimo Ruotolo, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- ALER Bergamo Lecco Sondrio persegue la realizzazione di 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 lavori di ristrutturazione volti all'efficientamento degli edifici, mediante la procedura del Partenariato Pubblico Privato con concessione dei lavori e servizio energia mediante contratto di EPC ai sensi dell'art. 200 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 intercetterà 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;
- 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>

- l'importo complessivo previsto per i lavori di realizzazione delle opere in progetto, delle somme necessarie per la progettazione, delle somme a disposizione della Stazione Appaltante distinte in oneri fiscali, spese tecniche, imprevisti, indagini ed ogni altro onere necessario per la completa realizzazione dell'opera a perfetta regola d'arte è sintetizzato nel seguente quadro economico:

CLUSTER	LOCALITÀ	N. alloggi	Stima C.R.T. (85.000 €/alloggio)	Stima somme a disposizione (25.000 €/alloggio)	Stima sommaria costo complessivo Q.E. (110.000 €/alloggio)
1	ID01 – Oggiono – Via Per Annone 3A	6	510.000,00	150.000,00	660.000,00
2	ID02 – Oggiono – Via Per Annone 3A	6	510.000,00	150.000,00	660.000,00
3	ID03 – Oggiono – Via Kennedy 14	16	1.360.000,00	400.000,00	1.760.000,00
4	ID04 – Civate – Via Baselone 8	10	850.000,00	250.000,00	1.100.000,00
5	ID05 – Galbiate – Via Per Rondegallo 6/8	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
6	ID06 – Galbiate – Via San Giuseppe 6/8	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
7	ID07 – Galbiate – Via San Giuseppe 10/12	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
8	ID08 – Merate – Via Rossini 8/10/12	16	1.360.000,00	400.000,00	1.760.000,00
9	ID09 – Lomagna – Via Pascoli 6	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
10	ID10 – Galbiate – Via Don Sironi 4	28	2.380.000,00	700.000,00	3.080.000,00
11	ID11 – Costa Masnaga – Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8	18	1.530.000,00	450.000,00	1.980.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>148</b>	<b>12.580.000,00</b>	<b>3.700.000,00</b>	<b>16.280.000,00</b>

- l'art. 37 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. prevede che “[...] i lavori di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), sono inseriti nell'elenco triennale dopo l'approvazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali e

*nell'elenco annuale dopo l'approvazione del documento di indirizzo della progettazione";*

- l'Allegato I.5 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. recante "Elementi per la programmazione dei lavori e dei servizi. Schemi tipo" all'art. 3 comma 6 prevede che "[...] nell'elenco annuale per ciascun lavoro è riportato l'importo complessivo del relativo quadro economico";
- la redazione del quadro esigenziale precede l'avvio dell'attività di progettazione in quanto contiene la rappresentazione degli obiettivi da perseguire e dei fabbisogni da soddisfare nel contesto economico e sociale in cui Aler Bergamo Lecco Sondrio opera;
- l'art. 1 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. prevede che, per ciascun intervento da realizzare, in relazione alla tipologia dell'intervento stesso, il quadro esigenziale riporti:
  - a) gli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, con gli associati indicatori chiave di prestazione;
  - b) i fabbisogni, le esigenze qualitative e quantitative del Committente, della collettività o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, che dovranno essere soddisfatti attraverso la realizzazione dell'intervento stesso;
- sulla scorta del quadro esigenziale, l'ing. Massimo Ruotolo ha redatto il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP), a sua volta prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione (DIP);
- ai sensi dei commi 7 e 8 dell'articolo 2 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il DOCFAP individua e analizza le possibili soluzioni progettuali sulla base del confronto comparato tra le alternative prese in considerazione e perviene all'individuazione della soluzione che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività e per l'ambiente, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire; per gli interventi da realizzarsi con formule di partenariato pubblico privato il DOCFAP è corredato anche di un'analisi costi ricavi;
- ai sensi dell'art. 3 del citato Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il DIP, approvato prima dell'affidamento del PFTE, in coerenza con il quadro esigenziale e con la soluzione individuata nel DOCFAP, indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione;
- con provvedimento del Presidente n. 55 in data 22 dicembre 2025 sono stati adottati i programmi triennali dei lavori pubblici e degli acquisti di beni e servizi 2026/2028 e i relativi elenchi annuali;
- in data 19 gennaio 2026, ai sensi dell'art. 1 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il Dirigente dei Progetti Speciali, ing. Massimo Ruotolo, ha predisposto il quadro esigenziale dell'intervento *de quo*, finalizzato ad individuare gli obiettivi da perseguire ed i fabbisogni da soddisfare, propedeutico alla redazione del DOCFAP e del DIP, al fine dell'inserimento dell'intervento in oggetto nel Programma Triennale dei Lavori pubblici 2026/2028 e nell'elenco annuale 2026 in corso di approvazione;
- tenuto conto della scadenza improrogabile fissata dal GSE al 31 maggio 2026 e dell'esigenza di affidare l'incarico di progettazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) ai sensi dell'art. 6bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, il Dirigente dei Progetti speciali, ing. Massimo Ruotolo, con il supporto degli uffici MS e Patrimonio ha predisposto in successione i documenti di indirizzo DOCFAP e DIP.

**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 quadro esigenziale dell'intervento e i documenti di indirizzo DOCFAP e DIP;
- 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 nominare l'ing. Massimo Ruotolo Responsabile Unico dell'intervento di efficientamento energetico di edifici di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio – lotto Provincia di Lecco;
2. di approvare il Quadro esigenziale dell'intervento, il DOCFAP e il DIP, conservati agli atti, per l'importo stimato di euro 16.280.000,00, di seguito articolato:

CLUSTER	LOCALITÀ	N. alloggi	Stima C.R.T. (85.000 €/alloggio)	Stima somme a disposizione (25.000 €/alloggio)	Stima sommaria costo complessivo Q.E. (110.000 €/alloggio)
1	ID01 – Oggiono – Via Per Annone 3A	6	510.000,00	150.000,00	660.000,00
2	ID02 – Oggiono – Via Per Annone 3A	6	510.000,00	150.000,00	660.000,00
3	ID03 – Oggiono – Via Kennedy 14	16	1.360.000,00	400.000,00	1.760.000,00
4	ID04 – Civate – Via Baselone 8	10	850.000,00	250.000,00	1.100.000,00
5	ID05 – Galbiate – Via Per Rondegallo 6/8	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
6	ID06 – Galbiate – Via San Giuseppe 6/8	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
7	ID07 – Galbiate – Via San Giuseppe 10/12	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
8	ID08 – Merate – Via Rossini 8/10/12	16	1.360.000,00	400.000,00	1.760.000,00
9	ID09 – Lomagna – Via Pascoli 6	12	1.020.000,00	300.000,00	1.320.000,00
10	ID10 – Galbiate – Via Don Sironi 4	28	2.380.000,00	700.000,00	3.080.000,00
11	ID11 – Costa Masnaga – Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8	18	1.530.000,00	450.000,00	1.980.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>148</b>	<b>12.580.000,00</b>	<b>3.700.000,00</b>	<b>16.280.000,00</b>

3. di disporre l'inserimento dell'intervento nel Programma dei lavori pubblici 2026/2028 e nell'elenco annuale dei lavori adottato in data 22 dicembre 2025, in corso di approvazione;
4. di demandare agli Uffici l'esecuzione di quanto con la presente determinato.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
**Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre**  
Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)