

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 279 in data 23 aprile 2026

AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI EX ARTT. 176 E SGG. DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I., DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DELLA GESTIONE DI N. 15 ALLOGGI DI PROPRIETÀ ALER SITI IN LECCO VIA DELL'EREMO N. 26 DA DESTINARE AD HOUSING UNIVERSITARIO DI CUI AI FONDI PNRR – MISSIONE 4 “ISTRUZIONE E RICERCA”, COMPONENTE 1 “POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI DI ISTRUZIONE: DAGLI ASILI NIDO ALLE UNIVERSITÀ”, INVESTIMENTO 5 “STUDENT HOUSING FUND”, FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA – NextGenerationEU

Il Direttore Generale

Premesso che:

- l'Azienda ha adottato i seguenti atti:
 - ✓ la Determinazione DG n. 232 del 2 aprile 2026 avente ad oggetto l'approvazione del DOCFAP e del DIP;
 - ✓ la Determinazione DG n. 251 del 10 aprile 2026 avente ad oggetto l'approvazione del PFTE;
- l'Azienda ha necessità di rettificare ed integrare i suindicati atti con riferimento:
 - ✓ alle previsioni normative con riferimento al richiamo puntuale dell'ambito di attuazione dell'intervento afferente alla Missione 4 “Istruzione e Ricerca”, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università”, Investimento 5 “Student Housing Fund”, finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU;
 - ✓ al valore della concessione;
 - ✓ alla distribuzione delle somme a disposizione del QTE dell'intervento;
 - ✓ alle eventuali ulteriori modifiche derivanti dalle rettifiche sopra elencate sugli atti già approvati, anche in considerazione dei termini stringenti per l'accesso al finanziamento;
- che la procedura oggetto del presente provvedimento viene indetta nelle more del recepimento della rettifica nei Programmi Triennali dei Lavori Pubblici e degli Acquisti di beni e servizi 2026-2028;
- che l'intervento in oggetto è attuato nell'ambito dell'Avviso pubblico per la presentazione di domande a sportello per la concessione di contributi finanziari, afferente alla Missione 4 “Istruzione e Ricerca”, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università”, Investimento 5 “Student Housing Fund”, finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU;
- che, a pena di perdita del finanziamento PNRR, le richieste di contributo devono essere presentate non oltre il giorno 29 giugno 2026, alle ore 23:59, salvo proroga adottata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (CDP) e salvo eventuale anticipato esaurimento delle risorse disponibili, che sarà comunicato da CDP stessa mediante apposita notizia pubblicata sul proprio sito istituzionale;
- che, a pena di perdita del finanziamento PNRR, il termine per l'effettiva messa a disposizione dei posti letto è fissata al 15 maggio 2027, come da Decreto Cassa Depositi e Prestiti del 19 gennaio 2026;
- che tenuto conto del necessario contenimento dei tempi in ragione della massima urgenza per non pregiudicare l'accesso alle agevolazioni che costituiscono requisito fondamentale per

realizzare le operazioni, inclusi gli adempimenti relativi alla società di scopo e alla sottoscrizione del contratto, si ritiene opportuno applicare la riduzione dei termini minimi di pubblicazione del Bando ai sensi dell'art. 71, comma 3, e dell'art. 8, comma 1, lettera c) del DL 77/2021, quest'ultimo applicabile alle procedure finanziate in tutto o in parte con le risorse previste dal PNRR ai sensi dell'art. 225, comma 8, del Codice;

- che con determina n. 232 in data 2 aprile 2026 è stato nominato quale Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.) per l'acquisizione e l'espletamento delle prestazioni relative all'iniziativa *de quo* l'arch. Lino Antonio Saligari, Dirigente dell'Area Tecnica;

Acquisita dal RUP la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- che la procedura in affidamento, in quanto configurabile quale concessione mista di lavori e servizi, risulta qualificabile come concessione di servizi, ai sensi dell'art. 180, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., in considerazione della preminenza della componente di gestione delle strutture destinate all'housing universitario, che caratterizza l'oggetto principale della concessione, nonché in ragione dell'accesso al contributo pubblico previsto dalla succitata misura economica a valere sui fondi PNRR, con ogni effetto sugli atti che si intendono approvare con la presente determinazione;
- che si è provveduto all'integrazione e parziale rettifica del DOCFAP, del DIP e del P.F.T.E., quest'ultimo articolato nella seguente documentazione:
 - ✓ Schema di PEF composto dai seguenti documenti:
 - Nota di accompagnamento al PEF;
 - Conto economico previsionale;
 - Stato patrimoniale previsionale;
 - Cash flow;
 - ✓ Schema di Convenzione;
 - ✓ elaborati progettuali di cui all'elenco 101 E-IE-IM;
- che il P.F.T.E.:
 - comporta un VALORE DELLA CONCESSIONE pari a euro 4.194.650,00 come di seguito articolato:

A	CONTRIBUTO PNRR	1.297.833,00 €
B	RICAVI CONCESSIONE	2.896.817,00 €
	VALORE CONCESSIONE (A+B)	4.194.650,00 €

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

A	IMPORTO DEI LAVORI	
1	Importo dei Lavori	1.140.200,00 €
	<i>di cui manodopera (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)</i>	417.803,93 €
2	Arredi	162.500,00 €
3	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41.14 d.lgs. 36/2023)	46.750,00 €

	Totale parziale quadro A	1.349.450,00 €
B	SPESE TECNICHE (comprensive 4% cassa)	120.000,00 €
	Costi tecnici una tantum a carico del concessionario (supporto al RUP, art. 15 comma 6 del D.lgs. 36/2023, e rilievi tecnici)	54.996,37 €
C	Incentivi per funzioni tecniche 2% (art. 45 D.Lgs. 36/2023)	83.893,00 €
D	Contributo ANAC (Delibera ANAC 30/12/2024, n. 598) a carico della Stazione appaltante	880,00 €

- che il valore complessivo degli investimenti posti a carico del concessionario è pari a euro 434.149,80, al netto dell'I.V.A.;
- che il valore ammissibile al finanziamento del Conto Termico 3.0 pari a euro 126.667,30, qualora non riconosciuto, resta a carico del Concessionario e in tal senso sarà previsto negli atti di gara in approvazione;
- che il concessionario assume integralmente il rischio operativo, ai sensi dell'art. 177 del Codice, connesso alla variabilità della domanda e dei costi di gestione, senza garanzie di Aler Bergamo Lecco Sondrio di ricavi minimi né meccanismi automatici di compensazione delle perdite a carico di Aler;
- che la durata della concessione è determinata in 12 anni, decorrenti dalla data del Decreto ministeriale di conferma dei finanziamenti e, sulla base del Piano Economico-Finanziario, risulta proporzionata al recupero degli investimenti posti a carico del concessionario e alla sostenibilità economico-finanziaria della gestione nell'arco dell'intero rapporto concessorio;
- che il PEF tiene conto del contributo riconosciuto dal Ministero dell'Università e della Ricerca, pari a euro 19.966,66 per posto letto, destinato alla copertura parziale e temporanea dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione, senza che tale contributo determini garanzie pubbliche di ricavi minimi né meccanismi automatici di compensazione delle perdite;
- che il concessionario provvede alla copertura degli investimenti e dei costi di gestione mediante il contributo economico riconosciuto dal Ministero dell'Università e della Ricerca e con lo sfruttamento economico del servizio e, quindi, per il tramite della riscossione delle tariffe dagli utenti;
- che il concessionario sarà tenuto a corrispondere ad Aler Bergamo Lecco Sondrio, quale Ente concedente, un canone annuo soggetto a rialzo in sede di gara pari a euro 18.000,00, indicizzato secondo le modalità previste nello schema di PEF;
- che eventuali meccanismi di riequilibrio del PEF potranno essere attivati esclusivamente nei casi e nei limiti di cui all'art. 192 del Codice e secondo le modalità e condizioni meglio dettagliate nello schema di convenzione;
- che, negli atti in approvazione, sono previsti costi tecnici una tantum a carico del concessionario (*supporto al RUP ex art. 15, comma 6 del Codice e costi per rilievi, accertamenti ed indagini*), fermo restando che in caso di mancata aggiudicazione della concessione rimarranno a carico dell'Azienda i soli costi di supporto al RUP effettivamente sostenuti;

- che nel PEF che il concorrente dovrà consegnare a corredo dell'offerta si dovrà tenere in considerazione l'onere pari all'1% del valore complessivo della concessione posto a base di gara, che grava in capo all'operatore economico a titolo di rimborso a favore di Aler Bergamo Lecco Sondrio del supporto al RUP di cui all'articolo 15, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- che detta somma una tantum verrà rimborsata ad Aler Bergamo Lecco Sondrio entro il termine previsto nel contratto; la mancanza del rimborso costituisce inadempimento al contratto stesso, con le conseguenze previste nello schema di convenzione;
- che Aler Bergamo Lecco Sondrio risulta in possesso di adeguata qualificazione, come attestato dall'iscrizione nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate tenuto presso l'ANAC, ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- che l'Ufficio Appalti ha predisposto la documentazione di gara composta dai seguenti documenti:
 - Disciplinare di gara ed i relativi allegati:
 - ✓ Domanda di partecipazione;
 - ✓ Documento di gara unico europeo in formato elettronico (DGUE request.xml);
 - ✓ Modello "Dichiarazione integrativa dei requisiti per i servizi tecnici";
 - ✓ Modello "Offerta economica";
 - ✓ Modello "Offerta tecnica criterio n. 3";
- che, in conformità al principio di applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore di cui all'art. 11 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., si è proceduto all'individuazione del CCNL applicabile all'esecuzione delle prestazioni della concessione in argomento, individuato nel CCNL per il settore del commercio, turismo e servizi terziari (codice H16H, codice ATECO 55.90.00);
- che con riferimento all'art. 57, comma 1, del Codice, tenuto conto degli interventi in argomento, non sussistono le condizioni per l'applicazione del criterio sociale della stabilità occupazionale poiché non è tecnicamente possibile dar luogo a subentro o al cosiddetto cambio appalto;
- che gli interventi di riqualificazione dovranno essere svolti nel rispetto dei CAM Edilizia (Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 novembre 2025, entrato in vigore il 1° febbraio 2026) e le forniture di arredi per interni dovranno rispettare i CAM Arredi (D.M. 23 giugno 2022, n. 254 – Decreto del Ministero della Transizione Ecologica);
- che si procederà all'aggiudicazione per il tramite dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi degli artt. 108 e 185 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., con l'attribuzione di un punteggio massimo di 90 punti in favore dell'offerta tecnica e di 10 punti per l'offerta economica, per un totale di 100 punti, sulla base dei criteri stabiliti negli atti di gara in approvazione;
- che l'affidamento è soggetto agli obblighi connessi al PNRR, in particolare al rispetto del principio DNSH (Do No Significant Harm), alla tracciabilità dei flussi finanziari, nonché agli obblighi di monitoraggio, rendicontazione, controllo e gender procurement, secondo le indicazioni stabilite dalla normativa eurounitaria e nazionale in materia;
- che la mancata suddivisione in lotti è motivata dalla natura unitaria e inscindibile dell'intervento di housing universitario, che richiede una gestione coordinata delle fasi di progettazione, realizzazione, finanziamento e gestione del servizio abitativo; diversamente, la suddivisione in lotti determinerebbe un aggravio gestionale e una riduzione dell'efficienza economica

dell'operazione, incidendo negativamente sull'equilibrio complessivo della concessione e sull'unitarietà della rendicontazione PNRR;

- che ai concorrenti verrà richiesto, oltre ai requisiti di ordine generale ex artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i, anche il possesso dei requisiti di ordine speciale, stabiliti negli atti di gara in approvazione;
- che non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto di affidamento; ai sensi dell'art. 119, comma 17, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., l'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto, considerata l'esigenza di garantire il controllo unitario della complessiva esecuzione delle prestazioni contrattuali e tenuto conto della natura, della complessità e della peculiarità delle prestazioni da affidare;
- che l'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché congrua, tecnicamente adeguata e conveniente per l'Ente concedente; che, qualora ricorrano motivi di opportunità e di convenienza, l'Ente concedente si riserva di non procedere all'aggiudicazione;
- che, ai sensi dell'art. 194 del Codice, l'aggiudicatario della concessione dovrà costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile; l'ammontare del capitale sociale della società non potrà essere inferiore a euro 50.000,00 e la società di scopo subentrerà nel rapporto concessorio;
- che, in ragione della disciplina applicabile ai contratti misti ex art. 180, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., si procede ad individuare la quota incentivante ex art. 45 del predetto Decreto e, quindi, all'applicazione dei parametri riferiti alla prestazione funzionalmente prevalente, ossia i servizi di gestione degli alloggi adibiti a studentato;
- che l'ammontare della predetta quota è definita dal Regolamento per gli incentivi alle funzioni tecniche di cui all'art. 45 del Codice approvato con Provvedimento del Presidente n. 20 del 20 maggio 2025;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente Progetti Speciali dell'Area Tecnica, Ing. Massimo Ruotolo, 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. articolato nei seguenti documenti:
 - ✓ Schema di PEF composto dai seguenti documenti:
 - Nota di accompagnamento al PEF;
 - Conto economico previsionale;
 - Stato patrimoniale previsionale;
 - Cash flow;
 - ✓ Schema di Convenzione;
 - ✓ elaborati progettuali di cui all'elenco TAV. 101 E-IE-IM;
- la Documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti composta dai seguenti documenti
 - Disciplinare di gara ed i relativi allegati;
 - ✓ Domanda di partecipazione;

- ✓ Documento di gara unico europeo in formato elettronico (DGUE request.xml);
- ✓ Modello “Dichiarazione integrativa dei requisiti per i servizi tecnici”;
- ✓ Modello “Offerta economica”;
- ✓ Modello “Offerta tecnica criterio n. 3”;
- il D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- l’art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Preso atto che la procedura in affidamento non comporta oneri diretti a carico del bilancio dell’Azienda, ad eccezione dei costi strumentali connessi alla procedura stessa, che trovano copertura nel bilancio di previsione 2026 al budget di competenza e saranno previsti nei bilanci successivi;

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di approvare il DOC.FAP, il DIP e il P.F.T.E, quest’ultimo articolato nella seguente documentazione:
 - ✓ Schema di PEF composto dai seguenti documenti:
 - Nota di accompagnamento al PEF;
 - Conto economico previsionale;
 - Stato patrimoniale previsionale;
 - Cash flow;
 - ✓ Schema di Convenzione;
 - ✓ elaborati progettuali di cui all’elenco 101 E-IE-IM;
2. di approvare la documentazione di gara composta dai seguenti documenti:
 - Disciplinare di gara ed i relativi allegati:
 - ✓ Domanda di partecipazione;
 - ✓ Documento di gara unico europeo in formato elettronico (DGUE request.xml);
 - ✓ Modello “Dichiarazione integrativa dei requisiti per i servizi tecnici”;
 - ✓ Modello “Offerta economica”;
 - ✓ Modello “Offerta tecnica criterio n. 3”;
3. di dare atto che il valore stimato complessivo della concessione, calcolato ai sensi dell’art. 179 del Codice, è pari a euro 4.194.650,00, al netto dell’I.V.A., determinato come somma del contributo PNRR pari a euro 1.297.833,00 e del ricavo stimato da canone posti letto pari a euro 2.896.817,00 nell’arco dell’intera durata contrattuale;
4. di dare atto che i costi tecnici una tantum a carico del concessionario (supporto al RUP, art. 15 comma 6 del D.Lgs. 36/2023, e rilievi tecnici) ammontano a euro 54.996,37;
5. di dare atto che gli incentivi per funzioni tecniche 2% (art. 45 D.Lgs. 36/2023) ammontano a euro 83.893,00;
6. di dare atto che il valore complessivo degli investimenti posti a carico del concessionario è pari a euro 434.149,80, al netto dell’I.V.A.;
7. di dare atto che il valore ammissibile al finanziamento del Conto Termico 3.0 pari a euro 126.667,30, qualora non riconosciuto, resta a carico del Concessionario e in tal senso è previsto negli atti di gara in approvazione;

8. di disporre la rettifica dell'iniziativa nel primo aggiornamento/modifica utile del Programma triennale approvato;
9. di autorizzare l'indizione di una procedura aperta, ex art. 71 del Codice, per l'affidamento di un partenariato pubblico-privato nella forma della concessione di servizi ex art. 176 del predetto Decreto, avente ad oggetto la concessione della progettazione esecutiva, della manutenzione straordinari e della gestione degli alloggi di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio siti in Lecco, via dell'Eremo n. 26 da destinare ad housing universitario nell'ambito della Riforma 1.7, Missione 4, Componente 1, del PNRR, da svolgersi sulla Piattaforma regionale Sintel, con le modalità e secondo i termini indicati in premessa;
10. di dare atto che il criterio di aggiudicazione utilizzato è il criterio economico al rialzo del canone annuo pari a euro 18.000,00 da corrispondere all'Ente concedente, con importo a base di gara pari a euro 240.065,00 equivalente al canone annuo moltiplicato per i 12 anni di durata della concessione e con tasso annuale di adeguamento pari a 1,9%;
11. preso atto che ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., ferma restando l'unicità del R.U.P., le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono individuare modelli organizzativi che prevedano la nomina di un responsabile di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione ed esecuzione ed un responsabile di procedimento per la fase di affidamento, e che le relative responsabilità sono ripartite in base ai compiti svolti in ciascuna fase, ferme restando le funzioni di supervisione, indirizzo e coordinamento del R.U.P., su proposta del R.U.P., arch. Lino Antonio Saligari, di nominare il dott. cav. Corrado Pietro Attilio Della Torre quale Responsabile del Procedimento per la fase di programmazione delle prestazioni di che trattasi e la dr.ssa Lorella Sossi, quale Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento, ciascuno con le responsabilità e le funzioni previste dall'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
12. di dare mandato agli Uffici di procedere con la massima celerità e semplificazione, inclusa l'applicazione dei termini ridotti per l'urgenza ai sensi dell'art. 71, comma 3, e dell'art. 8, comma 1, lettera c) del DL 77/2021, quest'ultimo applicabile alle procedure finanziate in tutto o in parte con le risorse previste dal PNRR ai sensi dell'art. 225, comma 8, del Codice, al fine di non pregiudicare l'accesso al finanziamento da parte dell'operatore aggiudicatario;
13. in vista dei tempi dettati dalla rendicontazione, dalla Cassa depositi prestiti e dal PNRR, gli atti approvati potranno essere adattati nei tempi e nei contenuti alle esigenze di finanziamento, in ogni aspetto anche in riferimento agli aspetti tecnici, come indicato nel DOC.FAP e DIP.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

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