



# ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale  
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

Determinazione n. 172

del 11.06.2026

AI RUP

**Oggetto: Procedura aperta europea per l'affidamento mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, di contratto di prestazione energetica di cui al D.lgs. n. 102/2014 e all'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7/I17, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, inclusa la fornitura di energia termica.**

#### COMPARTO 4

INDIRIZZO	LOCALITA'	CLUSTER
Q.re Bustecche - Via Gemona 10-12	VARESE	5
Q.re Bustecche - Via Gemona 14-16	VARESE	5
Q.re Bustecche - Cascina del Rosario 19-23	VARESE	5
Q.re Bustecche - Cascina del Rosario 9-18	VARESE	5
Via Curtatone, 53	GALLARATE	5
Via Curtatone, 57	GALLARATE	5
Via Macchi, 12/14	GALLARATE	5
Via Gasparotto, 21/23	GALLARATE	5
Via F.lli Cervi, 8	CARDANO AL CAMPO	14
Via Calabria, 1	CASSANO MAGNAGO	14
Via Calabria, 3	CASSANO MAGNAGO	14
Via Manzoni, 51a	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51b	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51c	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51d	SESTO CALENDE	14
Via Don Minzoni, 5	TRADATE	14
Via Petrarca, 9	TRADATE	14
Via Petrarca, 11	TRADATE	14
Via Don Livio Tamborini, 13	UBOLDO	14
Via del Calcinaccio, 1	VENEGONO INFERIORE	14

**Approvazione della documentazione di gara e autorizzazione all'indizione della gara di appalto.**

## IL DIRETTORE GENERALE

**RICHIAMATA** la determinazione DG n. 459 del 09/06/2026 avente ad oggetto "Affidamento, mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, di contratto di prestazione energetica di cui al D.lgs. n. 102/2014 e all'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7/I17, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, inclusa la fornitura di energia termica".

### COMPARTO 4

INDIRIZZO	LOCALITA'	CLUSTER
Q.re Bustecche - Via Gemona 10-12	VARESE	5
Q.re Bustecche - Via Gemona 14-16	VARESE	5
Q.re Bustecche - Cascina del Rosario 19-23	VARESE	5
Q.re Bustecche - Cascina del Rosario 9-18	VARESE	5
Via Curtatone, 53	GALLARATE	5
Via Curtatone, 57	GALLARATE	5
Via Macchi, 12/14	GALLARATE	5
Via Gasparotto, 21/23	GALLARATE	5
Via F.lli Cervi, 8	CARDANO AL CAMPO	14
Via Calabria, 1	CASSANO MAGNAGO	14
Via Calabria, 3	CASSANO MAGNAGO	14
Via Manzoni, 51a	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51b	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51c	SESTO CALENDE	14
Via Manzoni, 51d	SESTO CALENDE	14
Via Don Minzoni, 5	TRADATE	14
Via Petrarca, 9	TRADATE	14
Via Petrarca, 11	TRADATE	14
Via Don Livio Tamborini, 13	UBOLDO	14
Via del Calcinaccio, 1	VENEGONO INFERIORE	14

**CONSIDERATO** che l'Azienda intende procedere all'efficientamento energetico del proprio patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) attraverso il ricorso all'istituto del Partenariato Pubblico-Privato (PPP), ai sensi degli artt. 174 e ss. del D.lgs. 36/2023, al fine di coniugare l'apporto di capitali privati con il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale e riduzione dei costi gestionali;

**PRESO ATTO** che il GSE con nota del 27 maggio 2026 ha comunicato quanto segue:

" Si informa che, a seguito di quanto comunicato con la news del 9 maggio 2026, e dalle verifiche di completezza effettuate con particolare riferimento al possesso della Delibera di aggiudicazione, le risorse disponibili al momento dell'apertura del Portale saranno pari a 177.481.269,95 euro.

Il GSE darà evidenza, con apposita news, dell'avvenuta saturazione delle risorse disponibili. In tal caso, sarà comunque possibile presentare le richieste che saranno valutate dal GSE, secondo l'ordine cronologico di presentazione, esclusivamente nel caso in cui fossero disponibili nuove risorse

*(comprese quelle derivanti da revoche, rigetti, rinunce o successivi stanziamenti). Il GSE informerà l'Operatore, mediante PEC, dell'avvio dell'istruttoria.*

*Si ricorda che il Portale per la presentazione delle richieste chiuderà in data 30 giugno 2026 alle ore 18:00. ”;*

**RILEVATO**, tuttavia, che la prassi operativa e le dinamiche di gestione dei fondi pubblici per l'efficientamento energetico evidenziano una concreta probabilità di accesso al finanziamento ovvero di scorrimento delle graduatorie, a seguito di:

- esiti negativi delle istruttorie tecniche e amministrative sulle istanze attualmente caricate;
- eventuali rinunce da parte di soggetti beneficiari;
- possibili rifinanziamenti della misura da parte delle autorità competenti in linea con gli obiettivi del PNRR e del REPowerEU;

**RITENUTO** che l'avvio tempestivo della procedura di gara aperta per l'affidamento della concessione risponda a criteri di efficacia e lungimiranza amministrativa, in quanto a:

- prontezza Operativa: consente all'Azienda di disporre di un operatore economico già individuato e di una proposta progettuale verificata, requisiti spesso indispensabili per l'accesso immediato ai fondi in caso di riapertura della piattaforma "a sportello" o con termini stringenti;
- continuità dell'Azione Amministrativa: Il lungo iter procedurale sotteso ad un PPP (gara, aggiudicazione, stipula) renderebbe tardiva l'attivazione della gara solo a seguito della certezza formale dei fondi, rischiando di far decadere l'opportunità di finanziamento stessa;
- clausola di Salvaguardia: l'Azienda tutelerà i propri interessi inserendo nella documentazione di gara (Bando e Disciplinare) e poi nel contratto apposita condizione sospensiva, che subordini l'efficacia del contratto e l'avvio dei lavori all'effettivo ottenimento del contributo GSE o di altre fonti di finanziamento equivalenti, escludendo qualsiasi possibilità di pretesa risarcitoria o indennitaria dell'aggiudicatario in caso di mancato finanziamento;

**DATO ATTO** che tale scelta è coerente con il Principio del Risultato, garantendo che la struttura amministrativa si ponga in una posizione di vantaggio competitivo per l'intercettazione di risorse finanziarie pubbliche, minimizzando i tempi morti tra la disponibilità dei fondi e la cantierabilità degli interventi;

**RITENUTO**, pertanto, opportuno avviare la procedura di affidamento per l'attivazione di un partenariato pubblico-privato per il tramite della finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 finalizzato all'intervento di efficientamento energetico degli edifici di proprietà ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio- **COMPARTO 4**, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7/17, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici, inclusa la fornitura di energia termica, sulla base della proposta presentata dal Promotore **ECO2ZONE SRL con sede legale in Via Assunta, 61 Nova Milanese (MB) P.IVA / C.F. 08883960968**.

**PRESO ATTO** che:

- il valore della concessione è pari a **€ 32.348.685,11** oltre IVA;
- è necessario procedere con la massima sollecitudine a dare avvio alla procedura di evidenza pubblica di cui all'articolo 193, comma 8 del D.lgs. n. 36/2023, mediante pubblicazione della gara che deve essere aggiudicata non oltre il termine utile per permettere all'aggiudicatario di

- concludere l'iter di caricamento della proposta sulla piattaforma del GSE entro il termine tassativo del 30/06/2026 come previsto dalle regole operative pubblicate il 31/07/2025 dal GSE ai fini dell'accesso al regime di aiuto nonché da proroga recente;
- l'affidamento in oggetto sarà disposto tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023;
  - l'Ufficio Appalti ha pertanto provveduto a predisporre la necessaria documentazione di gara, definendo i termini di pubblicazione in misura di non più di giorni **10** 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;
  - In ottemperanza al principio di cui all'art 11 del D. Lgs. 36/2023, si è proceduto all'individuazione del CCNL territoriale applicabile all'esecuzione delle prestazioni in oggetto, ed in particolare per l'esecuzione delle lavorazioni rientranti nella categoria OG1: CCNL Edilizia Industria, di cui al Codice alfanumerico **F012**; per l'esecuzione delle lavorazioni rientranti nelle categorie OG9, OS28, OS30: CCNL FISE Multiservizi, di cui al Codice alfanumerico **K511**;
  - con riferimento all'art 57, comma 1, del medesimo decreto, tenuto conto che non sussistono le condizioni per l'applicazione del criterio della stabilità occupazionale, si richiede all'operatore l'impegno all'assunzione dell'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, una quota pari ad almeno al 30 per cento delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o attività connesse all'occupazione giovanile, derogando alla femminile per scarsa occupazione nel settore;
  - ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. n. 36/2023, la gara sarà esperita in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia.

#### **VISTI**

- la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
- il D.lgs. n. 36/2023;
- 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 la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
2. di autorizzare l'indizione della procedura di appalto per l'affidamento del PPP in oggetto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023, nei termini perentori sopra indicati che costituiscono presupposto necessario per la realizzazione degli interventi strettamente connessi alle agevolazioni con scadenza 30 giugno 2026 del REPowerEU M7/I17;
3. di demandare agli Uffici l'esecuzione di quanto con la presente determinato.

IL DIRETTORE GENERALE  
Ing. Luca Rocchetti

