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

Protocollo generale
Nr.: 2025 – 0031605
Del: 06/10/2025

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023

INVESTIMENTO 17 – MISSIONE 7 REPOWEREU DEL PNRR - PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DEGLI ARTT. 193 E 200 DEL D.LGS. N. 36/2023, RELATIVE A CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA, AI SENSI DEL D.LGS. N. 102/2014, COMPRENSIVI 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 DALLA MISURA PNRR M7 – INVESTIMENTO 17 REPOWEREU, IN ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO (UE) 2023/435 DEL 27 FEBBRAIO 2023, NONCHÉ DELL'ESERCIZIO, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI IMMOBILI IN USO E NELLA DISPONIBILITÀ DI ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, INCLUSA LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA."

Avviso pubblico ex art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023 relative ai cluster 4-12, 7 e 13.

1. Premessa

ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio ha pubblicato, con protocollo n. 7499 del 19/03/2025, la notizia della ricezione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte di partenariato pubblico privato attinenti a quanto indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 193, comma 2, D.lgs. n. 36/2023.

La pubblicazione della notizia della ricezione delle manifestazioni di interesse ha rappresentato per ALER l'occasione per indirizzare la formulazione delle eventuali successive proposte di PPP al fine di limitare le sovrapposizioni che avrebbero potuto verificarsi in assenza di alcun tipo di indicazione da parte di questa Azienda e che pertanto il patrimonio di proprietà di ALER è stato ripartito in n. 16 cluster, che includono complessivamente n. 110 edifici, per un totale di n. 2616 alloggi, raggruppati per aree territoriali corrispondenti a tutte le UOG aziendali.

La notizia pubblicata ha altresì definito alcuni criteri di massima per la ricevibilità delle proposte eventualmente presentate ovvero che le proposte (a) NON avrebbero dovuto prevedere contributi

in conto investimenti a carico dell'Azienda, (b) avrebbero dovuto contemplare un beneficio economico a favore dei residenti che sostengono, indirettamente per il tramite dell'Azienda, i costi energetici e (c) avrebbero dovuto obbligatoriamente contemplare tutti gli immobili inclusi nel/nei cluster oggetto di ciascuna proposta.

L'elenco dettagliato degli immobili, con indirizzi e numero alloggi, è stato pubblicato congiuntamente alla notizia della ricezione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte di PPP.

Alla scadenza del termine, fissato allo scopo di consentire il rispetto dei ristretti termini per l'esperimento della lunga e complessa procedura di valutazione e di aggiudicazione in dipendenza delle improcrastinabili scadenze previste dalla normativa incentivante per la spendita dei fondi pubblici disponibili, sono pervenute n. 12 proposte, presentate da n. 4 operatori economici, riferite a tutti i n. 16 cluster previsti.

Effettuate le verifiche sulla ricevibilità e sulla fattibilità delle suddette proposte nonché sulla sussistenza dell'interesse pubblico delle sole proposte valutate sia ricevibili sia fattibili, ritenuto che le proposte presentate dagli operatori economici relative la prima ai cluster 4 e 12, la seconda al cluster 7 e la terza al cluster 13 risultano compatibili con le esigenze pubbliche di cui all'avviso, ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023 si rende necessario aprire il termine per la presentazione di proposte concorrenti relative ai medesimi interventi, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.

Il presente avviso assolve agli obblighi di legge ovvero a verificare la sussistenza dell'interesse alla presentazione, da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte concorrenti a quelle ricevute e ritenute di interesse pubblico.

2. Ente concedente

ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - Indirizzo postale: Viale Monte Rosa n. 21 – 21100 Varese; E-mail: info@alervarese.com; Tel.: +390332806911; Indirizzo del profilo di committente: www.alervarese.com

Il responsabile unico di progetto (ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023) è l'Arch. Roberto Tadiello nominato con Determina del Direttore Generale n. 521 del 21/07/2025.

3. Oggetto

Con il presente Avviso Pubblico si intende verificare che vi siano ulteriori operatori economici interessati a presentare proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, relative la prima ai cluster 4 e 12, la seconda al cluster 7 e la terza al cluster 13.

4. Descrizione dei comparti e sintesi degli interventi di efficientamento energetico contenuti nelle proposte pervenute

Proposta Cluster 4-12

- Isolamento termico di superfici opache orizzontali e verticali (M7–I.17 e Conto Termico 3.0, art. 4, comma 1, lett. a): Applicazione di sistemi a cappotto e coibentazioni in copertura/solaio verso sottotetto conformi ai limiti di trasmittanza dell'Allegato I del D.M. 16/02/2016
- Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi (M7–I.17 e Conto Termico 3.0, art. 4, comma 1, lett. b): Installazione di serramenti ad alta efficienza energetica e basso valore di trasmittanza, dotati di vetrocamera e telaio a taglio termico
- Sostituzione di sistemi oscuranti e schermature solari (Conto Termico 3.0, art. 4, comma 1, lett. d): Installazione di elementi fissi o mobili con schermatura solare almeno in classe 3 (UNI EN 14501), con meccanismi di regolazione automatica
- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore (M7–I.17, art. 1.3.7 e Conto Termico 3.0, art. 4, comma 2, lett. a): Utilizzo di sistemi ad alta efficienza alimentati da energia elettrica e installazione di un generatore a condensazione alimentato a gas come backup e sistema di contabilizzazione
- Riqualificazione impianto di climatizzazione esistente con installazione di impianto ibrido:
- Installazione di pompa di calore per la climatizzazione invernale e caldaia a condensazione.
- Installazione di valvole termostatiche a bassa inerzia termica (obbligatorie per Conto Termico 3.0, art. 4, lett. c): obbligatoria la termoregolazione su ogni corpo scaldante, con eventuale esclusione solo per locali tecnicamente incompatibili
- Adeguamento sistemi di emissione mediante installazione di sistemi di termoregolazione con contestuale implementazione sistema di telecontrollo/telegestione

Proposte Cluster 7 e Cluster 13

- Opere edili
  - Interventi sull'involucro edilizio
  - Isolamento a cappotto per ridurre le dispersioni termiche
  - Sostituzione di serramenti con vetri ad alta efficienza per ridurre le dispersioni termiche e migliorare il comfort
  - Installazione di sistemi di oscuramento interni ed esterni sui balconi
  - Realizzazione di controsoffitti termici nei piani cantinati per massimizzare l'isolamento
  - Utilizzo di idropitture e trattamenti specifici per la tinteggiatura delle pareti e la protezione delle parti strutturali
  - Coibentazione dell'estradosso della soletta in c.a. dell'ultimo piano (sottotetto) mediante materassino in lana minerale.
  - Coibentazione dell'intradosso del solaio verso locali non riscaldati mediante pannello in resina fenolica ad alta efficienza energetica
- Opere Impiantistiche

  Impianto termico:
  - Smantellamento del generatore di calore esistente (a gas) e delle relative tubazioni, valvole, pompe di circolazione e impianto elettrico di servizio alla centrale termica
  - Smantellamento della tubazione di adduzione gas metano a servizio della centrale termica e degli scaldaacqua (mantenendo solo il tratto per le cucine) e delle canne fumarie degli scaldaacqua a gas
  - Installazione di nuove pompe di calore monoblocco full electric per il riscaldamento degli ambienti
  - Realizzazione di un accumulo termico in acciaio al carbonio da 1000 litri.

- Installazione di uno scambiatore di calore a piastre ispezionabili per separare il circuito di generazione da quello di distribuzione.
- Realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria con tubazioni in acciaio zincato.
- Installazione di valvole, ritegni, raccorderie e tubazioni di nuova realizzazione, incluse quelle in acciaio nero non legato.
- Isolamento termico delle tubazioni di distribuzione acqua calda e fredda con materiali
- specifici (coppelle in fibra di vetro e materassino in elastomero espanso).
- Implementazione di un sistema di regolazione elettronica e telegestione per l'ottimizzazione dei consumi.
- Installazione di un nuovo sistema di trattamento acqua per la tubazione principale di ingresso acqua fredda.
- Smaltimento delle acque derivanti dal lavaggio e risciacquo dell'impianto secondo le normative vigenti.
- Riempimento finale dell'impianto con acqua addolcita e prodotti chimici anticorrosivi e antincrostanti.
- Collegamento dei dispositivi di sicurezza e componenti dell'impianto alla rete di scarico delle acque reflue.

- Impianto fotovoltaico:
  - Installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con moduli in silicio monocristallino e inverter trifase.
  - Montaggio dei moduli su supporti in acciaio zincato.
- Produzione di acqua calda sanitaria (ACS):
  - Sostituzione degli impianti di produzione di ACS con nuovi bollitori in pompa di calore dedicati per ogni unità abitativa.
  - Installazione di valvole di intercettazione, raccordi dielettrici, miscelatori termostatici, valvole di sicurezza, vasi di espansione, dosatori polifosfati e filtri dissabbiatori per il circuito ACS.
  - Predisposizione di canali di espulsione e aspirazione per le pompe di calore in ogni unità abitativa.

5. Durata

La durata della concessione sarà indicata dai proponenti ai sensi dell'art. art. 178 del D.lgs. 36/2023.

6. Documentazione

La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente Avviso ed è disponibile sul sito di Aler all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti"

- Avviso pubblico
- Allegato n. 1: Schema Ripartizione dei Costi CME
- Allegato n. 2: Bozza di convenzione unica
- Allegato n. 3: Determina di approvazione dell'avviso pubblico n. 692 del 06.10.2025

Ulteriori dati e informazioni sui fabbricati sono consultabili e scaricabili al seguente link:

https://alervarese.sharepoint.com/:f:/s/FileShareAppalti/EgGPSdfIJ-9DiF-35LXcYYgBqwJga0DtpN915NxxEr7cUw?e=p2rvH4.

7. Sopralluogo

Ai fini della presentazione della proposta, NON è prevista obbligatoriamente alcuna visita dei luoghi; è però possibile effettuare un sopralluogo per prendere visione degli immobili e degli impianti.

La richiesta di sopralluogo, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un soggetto munito dei poteri di rappresentanza, dovrà essere inoltrata al RUP mediante e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: appalti@alervarese.com; entro il giorno **31/10/2025.**

8. Contenuti della proposta

Gli operatori economici interessati dovranno presentare la seguente documentazione:

1) la domanda di partecipazione;

2) il progetto di fattibilità predisposto ai sensi dell'art. 6bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, composto almeno dai seguenti elaborati:

a) relazione generale;

b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;

c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;

d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);

e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);

f) quadro economico dell'opera rappresentato secondo il format predisposto da Aler (allegato 1);

g) GANTT della concessione ossia il cronoprogramma di tutte le attività del concessionario a decorrere dalla stipula della convenzione sino al termine della sua durata, che comprende sia la redazione del progetto esecutivo e l'esecuzione dei lavori sia la gestione del servizio;

4) il piano economico finanziario asseverato completo di relazione contenente le assunzioni sulla cui base lo stesso è elaborato, anche in formato excel editabile con visibilità delle formule;

5) la bozza di convenzione. Per rispondere alle esigenze organizzative di ALER, nella prevedibile ipotesi di gestione di una pluralità di contratti, l'ALER intende uniformare la struttura del contratto, ragione per cui in allegato al presente avviso (allegato 3.1) si produce una bozza di convenzione unica che si chiede di adottare integrandolo con eventuali ogni modifica e/o integrazione ritenuta strettamente necessaria a renderla coerente con la documentazione tecnico-realizzativa, tecnico-gestionale ed economico-finanziaria facente parte della proposta;

6) una relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione o Progetto di gestione del servizio;

7) l'indicazione dei requisiti del proponente rispetto alla proposta presentata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 al D.lgs. n. 36/2023, nonché delle regole d'ingaggio del progettista e dei suoi requisiti di qualificazione.

9. Modalità e termini di presentazione dell'istanza

I soggetti interessati dovranno far pervenire la proposta ad Aler Varese Como Monza Brianza, Busto Arsizio presso l'ufficio Appalti di via Monte Rosa, 21 - 21100 Varese entro le **ore 12:00 del 05/12/2025**, mediante consegna a mano o a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o corriere autorizzato. L'ufficio Appalti rilascerà una copia della lettera di presentazione timbrata e firmata per ricevuta.
La proposta, oltre alla lettera di presentazione, dovrà essere corredata da:

a) elenco elaborati allegati alla proposta;
b) elaborati della proposta salvati su supporto informatico cd/dvd non riscrivibile (non è ammessa la trasmissione tramite chiavetta digitale USB).

La documentazione di cui si compone la proposta dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura.
Il piano economico finanziario asseverato dovrà essere trasmesso anche in formato excel editabile con visibilità delle formule.

Ai fini della presentazione della proposta, gli operatori economici interessati dovranno inviare tutta la documentazione indicata al paragrafo 8.

Possono presentare la proposta tutti gli operatori economici privati in possesso, oltre che dei requisiti ex art. 33 dell'Allegato II.12 al D.lgs. n. 36/2023 , dei seguenti ulteriori requisiti di ordine generale e speciale:

- assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;

- di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D.lgs. 165/2001 (pantouflage o revolving door);

- iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici (c.d. ESCo);

- possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

10. Chiarimenti e comunicazioni

Eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione dell'Istanza nell'ambito dell'Avviso Pubblico potranno essere richiesti dagli operatori interessati al RUP entro **24/11/2025** mediante e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: info@alervarese.com; riportando in oggetto la seguente dicitura: **"Chiarimenti Avviso pubblico PPP art. 193, comma 4"**. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato ovvero con modalità diverse da quella sopra indicata. Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sul sito all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti" entro 5 gg..

11. Ulteriori informazioni

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 193 del Codice.

12. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura, in conformità alle disposizioni di cui al REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) come adeguato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n. 101 modificativo del D.lgs. n. 196/2003.

Data 06/10/2025

f.to IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Luca Rocchetti