

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

DI VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO

* * * *

Varese, li 19.10.2020

Determinazione n. 349

* * * *

Oggetto: Dichiarazione di pubblica utilità e di fattibilità della proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 D.LGS. n. 50/2016 comma 15, per la concessione dei servizi di manutenzione ordinaria, nonché degli interventi di efficientamento energetico, riqualificazione edilizia ed adeguamento normativo degli edifici di proprietà e competenza dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio, siti nei Comuni di Bovisio-Masciago, Cesano Maderno e Nova Milanese.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE

l'ALER di Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio, in qualità di proprietario di immobili di ERP, ha avviato un ampio piano di riqualificazione ed efficientamento su un consistente numero di edifici di proprietà e/o gestiti ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal DL 34/2020, convertito in Legge 17/07/2020 n. 77, il c/d "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura; con avviso del 11 maggio 2021, l'ALER ha reso pubblica una manifestazione di interesse aperta a operatori del settore interessati a presentare delle proposte di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento del patrimonio immobiliare dell'azienda ricorrendo ai benefici fiscali del Superbonus; tra le proposte ad oggi pervenute vi è il progetto dell'RTI composta dagli operatori

GI ONE S.p.A., Dromos Appalti S.p.A. e Green Wolf s.r.l. (ora ASERP s.r.l.) - partita

I.V.A. Mandataria n. 11940290015 - con sede legale in Pinerolo (TO), Stradale San

Secondo n. 96 - tel. n. +39 0121 040100. L'iniziativa, trasmessa ad ALER a mezzo pec

in data 05/08/21 e successivamente integrata in data 11/10/21, ha per oggetto

l'affidamento in concessione dei servizi di manutenzione ordinaria, nonché degli

interventi di efficientamento energetico, riqualificazione edilizia ed adeguamento

normativo degli edifici di proprietà e competenza dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia

Residenziale di Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio, siti nei comuni di Bovisio-

Masciago, Cesano Maderno e Nova Milanese;

come da comunicazione trasmessa a mezzo PEC il 27/01/2022, il proponente comunica

l'avvenuta cessione del ramo d'Azienda di GI ONE spa ad ASERP S.r.l., pertanto

ASERP S.r.l. è subentrata in tutti i diritti e gli obblighi e prosegue in tutti i rapporti di

GI ONE spa connessi e/o riconducibili all'iniziativa in oggetto;

come da comunicazione trasmessa a mezzo PEC il 30/06/2022, è stata modificata la

composizione del RTI a seguito dell'uscita di Green Wolf S.r.l. dal raggruppamento. Il

RTI risultava, quindi, composto da ASERP S.r.l. in qualità di capogruppo mandataria

(subentrata a GI ONE S.p.A. a seguito di conferimento di ramo d'azienda come da nostra

PEC del 27/01 u.s.) e Dromos Appalti S.p.A. in qualità di mandante;

come da comunicazione trasmessa a mezzo PEC il 15/07/2022, è stata modificata la

modalità di partecipazione a seguito dell'uscita della mandante "Dromos Appalti S.p.A."

dal raggruppamento. La proposta viene così ora presentata da ASERP S.r.l. in qualità di

impresa singola; nulla cambia rispetto ai requisiti di partecipazione che restano

interamente posseduti dalla ASERP S.r.l. come da documentazione inviata alla S.A. a

mezzo pec in data 27/01/22;

l'amministratore unico dell'impresa ASERP S.r.l., con sede legale in Roma (RM), Via

del Tritone n. 102, Cod. Fiscale/P.IVA 15813701008, in data 22/07/2022 ha presentato

la proposta di partecipazione aggiornata;

la proposta riguarda n. 6 complessi residenziali, nello specifico n. 8 fabbricati di ERP per complessivi n. 186 alloggi;

l'insieme degli interventi presentati hanno lo scopo principale di riqualificare energeticamente e dal punto di vista architettonico i fabbricati oggetto della Proposta, garantendo un consistente risparmio energetico per gli inquilini e permettendo ad ALER di migliorare la qualità tecnico funzionale dei fabbricati;

Per far ciò il Proponente intende eseguire a proprio carico, sia interventi rendicontabili all'interno del superbonus 110% sia interventi non rendicontabili con superbonus 110% a sua cura e spese;

gli interventi che sono proposti coinvolgono tutti i complessi edilizi elencati nella proposta, consentendo di ottenere una riqualificazione pressoché completa di tutto il patrimonio edilizio coinvolto sotto diversi punti di vista:

NORMATIVO:

Adeguamento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di servoscala;

ENERGETICO:

Efficientamento dei singoli generatori di calore e posa eventuale canna fumaria collettiva esterna;

Impiego di fonti energetiche rinnovabili;

Sistemi di regolazione e programmazione individuali (valvole termostatiche elettroniche programmabili);

Sistemi di contabilizzazione e controllo individuali dei consumi (ripartitori);

Coibentazioni superfici disperdenti opache;

	Realizzazione impianti fotovoltaici;	
	Colonnine di ricarica veicoli elettrici (pagabile tramite apposita tessera);	
	Sostituzione infissi interni agli alloggi;	
	EDILIZIO/IMPIANTISTICO:	
	Riqualificazione facciate;	
	Sostituzione infissi esterni agli alloggi, compresi portoncini ingresso e basculanti box;	
	Riqualificazione elementi complementari (sotto balconi, frontalini, ecc.);	
	Ritinteggiatura vani scala;	
	Rifacimento impianto citofonico condominiale;	
	Nuova posa di casellari postali;	
	che consentiranno di conseguire un risparmio energetico minimo, prudenzialmente	
	stimato al 25,00 % rispetto al costo storico.	
	Il quadro complessivo dei servizi e interventi proposti ammonta ad € 13.058.243,67 di	
	cui:	
	• Lavori	€ 10.645.657,00
	di cui sic.	€ 338.950,00
	• Spese tecniche	€ 2.412.586,00
	Sommano (Lav+ST)	€ 13.058.243,67
	• Iva Lavori 10%	€ 1.064.565,70
	• Iva spese tecniche 22%	€ 530.768,92
	• Sommano	€ 1.595.334,62
	Totale	€ 14.653.578,29
	CONSIDERATO	
	che la proposta avanzata dal citato operatore economico reca in allegato corposa	
	documentazione, composta dai seguenti elaborati:	
	4	

0 PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

- o a Elenco degli elaborati
- o b Executive Summary
- o c Presentazione del Proponente

1 AUTOCERTIFICAZIONI

- o 1 Busta amministrativa

2 PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

- o 2.1 Relazione Illustrativa
- o 2.2 Relazione Tecnica
 - o 2.2.1 Abaco delle trasmittanze
 - o 2.2.2 Schede Tecniche
 - o 2.2.3 Quadro di sintesi per blocco omogeneo
 - o 2.2.4 Schede di Sintesi degli interventi
 - o 2.2.5 Consistenze degli interventi proposti
 - o 2.2.6 Relazioni di Diagnosi Energetica Preliminare
 - o 2.2.7 Cronoprogramma
- o 2.3 Studio di prefattibilità ambientale
- o 2.4 Studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera
- o 2.5 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- o 2.6 Calcolo sommario della spesa
- o 2.7 Quadro economico di progetto
- o 2.8 Rilievo di massima degli immobili
- o 2.9 Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare

3 PLANIMETRIA GENERALE E ELABORATI GRAFICI

o 3.1 Piano Regolatore Generale Comunale

o 3.2 Planimetria geofisica, geologica e della classificazione sismica

o 3.3 Piano territoriale di coordinamento

o 3.4 Planimetria dei reticoli idrografici e dei rischi idraulici e idrogeologici

4 CONVENZIONE

o 4.1 Schema di contratto

o 4.1.1 Capitolato speciale d'appalto

o 4.2 Matrice dei rischi

5 SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

o 5.1 Progetto gestionale della concessione

o 5.1.1 Piano di Manutenzione Ordinaria

6 PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

o 6.1 Relazione illustrativa al PEF

o 6.2 PEF

o 6.3 Dichiarazione delle Spese sostenute

o 6.4 Relazione illustrativa al PSC

o 6.5 Prospetti contabili riassuntivi del PEF

- che più in particolare, a termini di quanto stabilito dall'art. 180 e segg. del D.Lgs. 50/16 e s.m.i., ai fini della verifica di cui trattasi ALER ha operato una verifica della proposta presentata finalizzata al riconoscimento della pubblica utilità del progetto avanzato, con particolare riguardo alla funzionalità, alla fruibilità del servizio, all'accessibilità per gli utenti, al rendimento, al costo di gestione e manutenzione, alla durata della concessione, alle tariffe da applicare, alla metodologia di aggiornamento delle stesse, al valore economico del piano e del contenuto della convenzione, considerando gli eventuali

rischi connessi con l'erogazione del servizio energia;

- la proposta è stata valutata positivamente dalla commissione incaricata con determina del D.G. n. 291 del 11/11/2021, come risulta dal verbale agli atti dell'azienda;
- che l'iniziativa risulta significativamente vantaggiosa dal punto di vista quantitativo, qualitativo prestazionale e quindi economico, in quanto consente ad ALER eseguire un insieme di interventi di rinnovamento e adeguamento di ben n. 6 complessi residenziali, nello specifico n. 8 fabbricati di ERP per complessivi n. 186 alloggi, e cogliere nel contempo le opportunità date dalla normativa Super Bonus con il miglioramento prestazionale energetico dell'involucro;

VISTO

- l'art. 24 c.1 lett. a) del D.Lgs n. 50/2016;
- l'art. 31 del D.Lgs n. 50/2016;
- l'art. 101 del D.Lgs. 50/2016 comma 1;
- l'art. 183 del D. Lgs. 50/2016 comma 15;
- l'art. 90 del D.Lgs n. 81/2008;
- il Decreto Presidenziale n. 57 del 15/07/2021 "Approvazione del Piano Superbonus" da attuarsi mediante provvedimenti esecutivi del Direttore Generale;
- il parere favorevole della commissione di valutazione in data 25/07/22;
- il "positivo esito" del Verbale di Verifica e Validazione dello studio di fattibilità da porre a base di gara in data 22/07/22;
- il "positivo esito" della valutazione in data 05/07/2022 esperita da parte della Società BDO Italia S.p.a. con sede in Milano Viale Abruzzi n. 94, incaricata per effettuare l'attività di verifica del piano finanziario presentato dal proponente al fine di esprimere una "opinion" sui progetti dal punto di vista economico/finanziario;
- il parere legale dell'Avv. Antonio Giacalone, in merito alla modalità di adozione ed ai

contenuti del presente provvedimento, reso in data 26/07/22 e presente agli atti;

- il parere favorevole del RUP Ing. Andrea Monti;

- il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Appalti Arch. Roberto Tadiello;

- il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica ing. Antonio Cazzaniga;

- il parere favorevole del Responsabile dell'Area Amministrativa dott. Enrico Vergani;

SENTITO

- il Responsabile della UOG di Monza Brianza ing. Antonio Cazzaniga;

DETERMINA

1) di valutare la proposta presentata da ASERP Srl di pubblica utilità e di pubblico interesse, decretandone conseguentemente la fattibilità, il tutto a termini di quanto stabilito dagli art. 180 e segg., e ciò anche alla luce delle verifiche di natura tecnica, legale ed economica compiute dall'Aler, secondo quanto emerge dal contenuto della relazione redatta dal RUP Ing. Andrea Monti in data 01/08/22, allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, corredata dalla relativa documentazione anch'essa facente parte integrante del presente provvedimento;

2) di approvare conseguentemente il progetto di fattibilità tecnico economica presentato da ASERP srl, come modificato a seguito delle richieste formulate dall'Azienda;

3) di stabilire che, conformemente a quanto previsto dall'art. 180 e 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 la proposta formulata dal proponente – comprensiva del progetto di fattibilità di cui al precedente punto verrà posta a base della gara per l'affidamento, in finanza di progetto, della concessione di servizi in questione, procedura, questa, nell'ambito della quale ASERP srl assumerà il ruolo di proponente, e in relazione alla quale il soggetto aggiudicatario provvederà alla predisposizione dei successivi livelli progettuali, nonché all'esecuzione delle attività oggetto di intervento e al conseguente servizio di manutenzione posto in affidamento;

4) di stabilire che, nella stesura della relativa documentazione costituente la *lex specialis* della gara che verrà indetta da ALER, da strutturare sotto forma di procedura di finanza di progetto relativa alla concessione di servizi di cui al combinato disposto degli articoli 30, 180 e 183 comma 15 del D.Lg. n. 50/2016, ALER provvederà a porre a base di gara una bozza di convenzione, volta alla ridefinizione di dettaglio delle pattuizioni negoziali a tutela dell'interesse pubblico, recante le condizioni ritenute essenziali ai fini dell'aggiudicazione della procedura così strutturata e che sarà oggetto di proposte migliorative ad opera dei concorrenti, in grado di recepire gli indirizzi tecnici ed economici già forniti dai competenti organi dell'Azienda e che saranno volti ad assicurare termini e modalità di gestione della commessa posta in affidamento coerenti con le esigenze di ALER;

5) di autorizzare l'indizione della gara d'appalto per l'affidamento della progettazione esecutiva da strutturare sotto forma di procedura di finanza di progetto relativa alla concessione di servizi di cui al combinato disposto degli articoli 30, 180 e 183 comma 15 del D.Lg. n. 50/2016 per la riqualificazione energetica dei fabbricati in argomento, sfruttando i meccanismi fiscali di cui agli artt 119 e 121 del DL 34/2020, convertito nella Legge 77/2020, mediante una procedura aperta ex art 60 del D. Lgs. 50/2016, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui al comma 2 dell'art 95, del medesimo decreto;

6) il costo trova copertura nelle disposizioni nazionali in materia di finanziamento degli interventi di efficientamento energetico di cui al DL 34/2020 convertito nella Legge 77/2020 mediante l'opzione dello sconto in fattura, in parte dal conto dei servizi a rimborso e, relativamente alle spese non ammissibili, mediante fondi propri Aler e fondi messi a disposizione dalla Regione Lombardia.

6) Il costo complessivo pari ad € **14.653.578,29**, trova copertura come segue:

o quanto a € **13.249.683,15** (13.058.243,00 per Lav. e ST + 191.440,15 iva

detraibile) con benefici fiscali di cui alla Legge 77/2020 Superbonus 110% e

Ecobonus mediante l'opzione dello sconto in fattura;

o quanto a € 1.403.894,47 (*), relativa all'Iva indetraibile, anticipati con risorse

ALER (eventuali anticipazioni di cassa/mutui bancari), con eventuale

finanziamento di Regione Lombardia, ed eventuale successivo recupero tramite

fiscalità ALER o mediante sconto in fattura;

o Regione Lombardia metterà a disposizione € 350.000,00 sulla base della

Deliberazione XI/5727 del 15/12/21, "Ricognizione degli interventi di

riqualificazione e di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare delle

Aler Lombarde finalizzata a valutare il sostegno finanziario, per tutti gli eventuali

costi non ammissibili dalle Agevolazioni fiscali previste dal cd. Superbonus 110%

(D.L.19 Maggio 2020, N. 34 e ss.mm.ii.);

(*) Imposta Iva indetraibile per Lavori, ST pari a € 1.403.894,47 a carico della S.A.

fino a nuova definizione da parte dell'Ag. Entrate;

7) di stabilire, ad ogni modo, e ferma restando la validità di quanto in precedenza

deliberato, che ALER, qualora dovesse essere ravvisata la sussistenza di sopravvenute

ragioni di pubblico interesse ostative all'attuazione di quanto prospettato, si riserva sin

d'ora la facoltà di non procedere all'esperimento della predetta procedura, a non

procedere alla sottoscrizione della convenzione relativa alla prevista concessione di

servizi e a non provvedere all'attuazione dell'intervento proposto, senza che ciò possa

determinare il diritto, per il proponente, di ottenere il compenso per le prestazioni

compiute o la gestione dei servizi.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Marco Praderio

MB/Arch. Tadiello/ing. Cazzaniga