



ALER

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

Determinazione n. 369

del 11.05.2026

A
RESPONSABILE DEL PROGETTO
RESPONSABILE UOG
RESPONSABILE AREA
RESPONSABILE UFF APPALTI
SEDE

Oggetto: *Aggiudicazione della 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.*

CLUSTER 7

- **VARESE** Via Val di Non, 2
- **VARESE** Via Valcamonica, 10/12
- **VARESE** Via Valcamonica, 6/8
- **VARESE** Via Valcamonica, 2/4
- **VARESE** Via Pergine, 55/57
- **VARESE** Via Monfalcone, 14
- **VARESE** Via Monfalcone, 12
- **VARESE** Via Monfalcone, 8
- **VARESE** Via Monfalcone, 6

CUP: G34F26000080009

CIG: BA7AEE45B0

IL DIRETTORE GENERALE

- **richiamata** la Determinazione n. 521 del 21/07/2025 la quale con la quale L'Arch. Roberto Tadiello è stato nominato Responsabile unico del Progetto;
- **premessso** che con Determina n. 97 assunta dal Direttore Generale in data 16/02/2026 è stata approvata la proposta dell'intervento di efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'Aler di Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio – Cluster 7 per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia di cui all'oggetto;
- **premessso** che con Determina a contrarre n. 104 del 16/02/2026 del Direttore Generale, è stata approvata la documentazione e la relativa indizione della gara per l'affidamento di cui in oggetto da esperirsi mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Sintel;
- **premessso** che entro il termine ultimo di presentazione delle offerte, fissato alle ore 12:00 del 25 Marzo 2026, è pervenuta una sola offerta, da parte del promotore Astolia Srl in avvalimento con Paladino Costruzioni Srl e progettista designato MC3 Efficient Building Srl;
- **considerato** che l'offerta pervenuta non risulta anomala ed è congrua e conveniente per la stazione appaltante come risulta dalla proposta del RUP in data 11/05/2026;
- **vista** la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP in data 11/05/2026;
- **considerato** che sono state effettuate le verifiche con esito positivo in ordine al possesso dei requisiti di carattere generale di cui agli artt. 94, 95 del D.lgs. 36/2023, nonché i requisiti di carattere speciale di cui all'art 100 del medesimo decreto a carico dell'impresa aggiudicataria, dell'ausiliario

- nonché del progettista designato e dei componenti del gruppo di lavoro;
- **considerato** che la richiesta di informativa antimafia, per alcuni soggetti risulta ancora in corso ed in particolare:
 - SFP TECH STUDIO FIORI E SABBADIN;
 - FRANCO ALBERTO NICO';
 per i quali i trenta giorni di cui all'art. 88 comma 4 del D.lgs. 159/2011 scadranno in data 21/05/2026;
 - **considerato** che la convenzione avrà una durata pari a 17 anni e due mesi, così suddivisi:
 - progettazione esecutiva e servizi tecnici annessi, nonché realizzazione degli interventi di efficientamento energetico dell'involucro e/o degli impianti degli edifici: durata massima di 26 mesi;
 - gestione a regime, con conduzione e manutenzione degli impianti riqualificati in conformità a quanto all'Offerta, della durata complessiva pari a 15 anni;
 - **considerato** che è necessario provvedere all'approvazione dell'aggiudicazione al fine di consentire al concessionario ESCo di completare tempestivamente le procedure di accesso al finanziamento;
 - **visto** l'art 17, comma 5, del D.lgs. 36/2023,
 - **visto** l'art. 9 comma 1 dello Statuto aziendale che affida al Direttore Generale la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa;

DETERMINA

- di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, a favore dell'operatore economico così costituito:

N	Operatore Economico	C.F./P.I.	Forma di partecipazione
1	ASTOLIA S.R.L. con sede legale in Via Alfredo Pizzoni n. 07 Milano (MI),	11714300156/ 02836730966	Operatore Singolo
2	Paladino Costruzioni Srl con sede in Via Copenaghen n. 30/32 Cap. 20831 Seregno (MB)	07455410964	Ausiliario
3	MC3 Efficient Building Srl con sede in Via Finocchiaro Aprile n. 1 CAP 21100 Varese	03749060129	Progettista designato
4	S.F.P. TECH - STUDIO PROF.LE DI PROGETTAZ. E CONUSL. DI FIORI E SABBADIN	03046280123	Componente gruppo di lavoro
5	SPAZIO2 SRL DI MAURO GALIMBERTI	04010860122	Componente gruppo di lavoro
6	FRANCO ALBERTO NICO'	NCIFNC65L28 E367R	Componente gruppo di lavoro

che ha offerto, oltre alle soluzioni tecniche e migliorie incluse nella busta tecnica, relativamente ai tre criteri dell'offerta economica quanto segue:

- CRITERIO 1: Extra Risparmio Annuo Riconosciuto pari al 7,000%
- CRITERIO 2: Ribasso sull'importo del Canone Esco Concessione 2,999%
- CRITERIO 3: Ribasso sul Prezzario Regione Lombardia 15,000%

L'importo del Canone Esco della Concessione al netto del ribasso del 2,999% risulta pari a € 4.284.183,03 oltre IVA.

- di aggiudicare, ai sensi dell'art 17, comma 5, del D.lgs. 36/2023, la concessione in oggetto a favore dell'operatore economico così costituito:

N	Operatore Economico	C.F./P.I.	Forma di partecipazione
1	ASTOLIA S.R.L. con sede legale in Via Alfredo Pizzoni n. 07 Milano (MI),	11714300156/ 02836730966	Operatore Singolo
2	Paladino Costruzioni Srl con sede in Via Copenaghen n. 30/32 Cap. 20831 Seregno (MB)	07455410964	Ausiliario
3	MC3 Efficient Building Srl con sede in Via Finocchiaro Aprile n. 1 CAP 21100 Varese	03749060129	Progettista designato
4	S.F.P. TECH - STUDIO PROF.LE DI PROGETTAZ. E CONUSL. DI FIORI E SABBADIN	03046280123	Componente gruppo di lavoro
5	SPAZIO2 SRL DI MAURO GALIMBERTI	04010860122	Componente gruppo di lavoro
6	FRANCO ALBERTO NICO'	NCIFNC65L28 E367R	Componente gruppo di lavoro

che ha offerto, oltre alle soluzioni tecniche e migliorie incluse nella busta tecnica, relativamente ai tre criteri dell'offerta economica quanto segue:

- CRITERIO 1: Extra Risparmio Annuo Riconosciuto pari al 7,000%
- CRITERIO 2: Ribasso sull'importo del Canone Esco Concessione 2,999%
- CRITERIO 3: Ribasso sul Prezzario Regione Lombardia 15,000%

L'importo del Canone Esco della Concessione al netto del ribasso del 2,999% risulta pari a **€ 4.284.183,03** oltre IVA.

- di autorizzare la formalizzazione del rapporto di cui all'art 18 del D.lgs. 36/2023, mediante stipula di convenzione con scrittura privata sottoposta a clausola risolutiva espressa da attivarsi al sopraggiungere di un'informazione interdittiva antimafia a carico dei soggetti per i quali la comunicazione antimafia non sia ancora stata rilasciata alla data di sottoscrizione del contratto;

E DISPONE

- di trasmettere tale determinazione al personale in indirizzo.

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Luca Rocchetti

Firmato digitalmente da:
Rocchetti Luca
Data: 11/05/2026 17:09:08