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

AVVISO PUBBLICO DI SOLLECITAZIONE

ai sensi dell'art. 193, comma 16 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 16 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di 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 comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

1. Premessa

La legge di Bilancio 2025 ha dato avvio al piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili.

L'Investimento 17 contenuto nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti-povertà energetica, viene esteso anche all'edilizia residenziale pubblica.

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 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, è stato quindi pubblicato in data odierna l'avviso che 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 ossia alle proposte sui cluster 4-12, sul cluster 7 e sul cluster 13.

È interesse strategico dell'Azienda acquisire ulteriori proposte di PPP sui cluster liberi.

In relazione agli importi stimati e presunti degli investimenti relativi a ciascun cluster e per favorire una valutazione comparativa di eventuali proposte concorrenti sui medesimi cluster si è provveduto a definire i seguenti comparti.

COMPARTO	CLUSTER
1	1
2	2
3	3
4	5-14
5	6
6	8-9
7	10-11
8	15-16

Con il presente Avviso pubblico ex art. 193, comma 16 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, viene sollecitata la presentazione 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 comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

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, ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio intende, ai sensi dell'art. 193, comma 16 del D.lgs. 36/2023, sollecitare i privati interessati a presentare proposte di PPP **sui comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,** volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023 che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023.

4. Principi ispiratori della Proposta

Il patrimonio oggetto del presente Avviso è suddiviso in otto comparti d'intervento comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio. Le proposte dovranno necessariamente tener conto delle scadenze degli eventuali contratti di gestione riportati negli allegati.

L'Ente concedente non pone vincoli al proponente per quanto concerne la tipologia e il valore degli investimenti (tenuto conto di quanto indicato in premessa), né con riferimento alla modalità di remunerazione del proponente stesso, lasciando gli operatori liberi di procedere a proprie valutazioni, ferma restando la discrezionalità di ALER nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

Si precisa che la fase di valutazione istruttoria, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.lgs. 36/2023, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e che non rappresenta una procedura di gara.

Nell'ottica di ricevere delle Proposte che sviluppino un modello di gestione integrata aderente ai principi del codice e agli obiettivi dell'Ente concedente di seguito vengono tracciate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcune linee guida:

a) investimenti a totale carico del soggetto privato, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico e dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023;

b) qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di

prestazione energetica;

c) ampiezza della Proposta in termini di tipologia di interventi;

d) territorialità, da intendersi anche in ottica di partecipazione e coinvolgimento dell'inquilinato;

e) tempistiche delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;

f) adeguatezza e sostenibilità del P.E.F., con particolare riguardo alla durata contrattuale e al tempo di ritorno dell'investimento, nonché agli indicatori utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;

g) sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.lgs.36/2023, durante la valutazione l'Ente concedente potrà invitare i proponenti ad apportare modifiche / integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione delle proposte.

5. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

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.

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. 694 del 06/10/2025

Ulteriori dati e informazioni sui fabbricati sono consultabili e scaricabili al seguente link: https://alervarese.sharepoint.com/:f:/s/FileShareAppalti/EgGPSdflJ-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);

3) 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 della proposta

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 la documentazione indicata al paragrafo 8.

10. Ulteriori informazioni

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

11. Chiarimenti e comunicazioni

Eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione della proposta 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 16"**. 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..

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

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Luca Rocchetti