

**Al RUP**

**Al Responsabile Area Tecnica**

**Al Responsabile Area Amministrativa**

**Al Responsabile Ufficio Appalti**

Determinazione n. 98

del 16.02.2026

**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.*

**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

**Approvazione della proposta selezionata**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Visti:**

- il decreto del Presidente n. 64 del 01 ottobre 2025 ad oggetto "Valutazione della proposta di partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 193 e 200 del D.lgs. n. 36/2023, relativa a contratto di prestazione energetica (EPC) per la progettazione, realizzazione di interventi di efficientamento energetico e gestione degli impianti tecnologici, con potenziale accesso agli incentivi del Conto Termico e della Misura PNRR M7 – Investimento 17 REPowerEU- cluster 7" con il quale si è provveduto a decretare, per la proposta presentata da ASTOLIA s.r.l. sul cluster 7, di voler proseguire nella procedura di affidamento dando mandato al RUP di procedere alle necessarie pubblicazioni, secondo quanto stabilito all'art. 193, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023, ovvero di dare notizia, nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale, del pubblico interesse della suddetta proposta, provvedendo ad indicare un termine di sessanta giorni per la presentazione, da parte di altri operatori economici, di proposte relative ai medesimi interventi, elaborate nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. n. 36/2023;
- il decreto del Presidente n. 14 del 16/02/2026 ad oggetto "Valutazione della proposta di partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 193 e 200 del D.lgs. n. 36/2023, relativa a contratto di prestazione energetica (EPC) per la progettazione, realizzazione di interventi di efficientamento

*energetico e gestione degli impianti tecnologici, con potenziale accesso agli incentivi del Conto Termico e della Misura PNRR M7 – Investimento 17 REPowerEU- cluster 7” con il quale si è provveduto:*

- a dichiarare di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 193 del D.lgs. n. 36/2023 la proposta presentata da ASTOLIA s.r.l. sul cluster 7, relativo ai seguenti immobili:
  - 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
- a qualificare la società ASTOLIA s.r.l. Promotore, ai sensi dell'art. 193, commi 9 e 12 del D.lgs. n. 36/2023;
- ad approvare gli impegni di spesa a carico dell'Azienda, che comportano la corresponsione di una quota del canone di prestazione energetica definita "Quota disponibilità recupero investimento" annuale non indicizzata pari ad € 78.850 oltre IVA per la durata del servizio, ossia per complessivi anni 15, corrispondente ad un importo attualizzato pari ad € 799.074 oltre IVA;
- a demandare al Direttore Generale l'approvazione della proposta ed il conseguente inserimento della stessa tra gli strumenti di programmazione dell'Azienda ai sensi dell'art. 193, comma 6 del D.lgs. n. 36/2023.

**Premesso che:**

- sulla Proposta è in corso l'istruttoria per la valutazione di pre-idoneità del GSE, acquisita al protocollo al n. M7I17-00177;
- la Proposta presentata dal Promotore ASTOLIA s.r.l., con sede legale in Via Alfredo Pizzoni, 7, 20151 Milano (MI), C.F. 11714300156 | P.IVA 02836730966 | R.E.A.1495528, conservata agli atti consta dei seguenti documenti:
  - Documenti Amministrativi:
    - Bozza di Convenzione
    - Allegato 1. Definizioni
    - Allegato 2. Matrice dei rischi
    - Allegato 17 Matrice di corrispondenza all'Allegato 8
  - Documenti Tecnici:
    - Progetto di fattibilità redatto ai sensi dell'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del D.lgs. n. 36/2023 composto dai seguenti
    - elaborati presenti per ogni edificio come segue:
    - Relazioni specialistiche
    - Elaborati grafici
    - Relazione acustica
    - Relazione impianto elettrico
    - Relazione impianto fotovoltaico
    - Relazione impianto meccanico
    - Relazione strutturale
    - Piano di sicurezza e coordinamento
    - Quadro incidenza della manodopera
    - Cronoprogramma
    - Elenco prezzi unitari

- Computi metrici estimativi
  - Relazione tecnica CAM
  - Relazione DNSH
  - Ed i seguenti documenti generali:
    - Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
    - Calcolo di incidenza della manodopera
    - Piano di manutenzione dell'opera
    - Relazione generale
    - Relazione Preliminare Sostenibilità dell'Opera
    - Relazione Tecnica
  - Documenti economici:
    - Piano Economico Finanziario Asseverato
    - Relazione di accompagnamento al PEF
    - Autodichiarazione possesso dei requisiti Asseverar
    - Lettera di asseverazione possesso dei requisiti Asseverar
    - Allegato 1\_Gantt della concessione
    - Allegato 2\_Prospecto dei risparmi garantiti
- comporta un VALORE DELLA CONCESSIONE pari a € 13.657.989 oltre IVA come di seguito articolato:

A	CONTRIBUTO PNRR	3.298.601 €
B	CONTRIBUTO CONTO TERMICO 3.0	5.942.750 €
C	RICAVI ESCo CONCESSIONE	4.416.638 €
	<b>VALORE CONCESSIONE (A+B+C)</b>	<b>13.657.989 €</b>

- presenta il seguente quadro economico, al netto di I.V.A.:

A	Investimento		€ 9.184.561,07
<b>A1)</b>	<b>Lavori efficientamento energetico sistema edificio impianto - Lotto 7</b>	€	<b>9.184.561,07</b>
	Di cui opere efficientamento NZEB	€	7.410.934,01
	Di cui oneri della sicurezza	€	1.773.627,06
	<b>Importo totale dei lavori</b>	€	<b>9.184.561,07</b>
<b>B</b>	<b>Spese del concessionario</b>		€ <b>1.967.443,71</b>
B1)	Spese tecniche per la progettazione, coordinamento sicurezza in fase di progettazione, attestato di prestazione energetica, cassa professionale 4% inclusa, ed altri oneri accessori	€	901.002,52
B2)	Spese D.L. e C.S.E. da pagare su mandato dell'ente	€	767.520,67
B3)	Commissioning, garanzie, oneri accessori e finanziario in fase realizzativa	€	298.920,53
	<i>di cui spese per la presentazione della proposta</i>	€	<i>271.327,11</i>
	<b>Totale somme a carico del concessionario</b>	€	<b>1.967.443,71</b>

C	Somme a disposizione dell'Ente		€ 141.520,05
C1)	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 DLgs 36/23	€ 111.520,05	
C2)	Spese per commissione aggiudicatrice e pubblicità	€ 30.000,00	
	<b>IMPORTO TOTALE INVESTIMENTO</b>		<b>€ 11.293.524,83</b>
	IVA (10%)		€ 918.456,11
	IVA (22%)		€ 398.209,51
	<b>IMPORTO TOTALE</b>		<b>€ 12.610.190,45</b>

**Acquisita** dal RUP, Arch. Roberto Tadiello, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- risulta necessario procedere all'approvazione della proposta selezionata;
- la proposta è stata valutata e verificata dal nucleo di valutazione costituito con determina del Direttore Generale n. 525 del 23/07/2025;

**Acquisito** agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott. Enrico Vergani, in merito alla regolarità contabile del presente atto sotto i profili di propria competenza;

**Richiamato** il Decreto del Presidente di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio n. 56 del 19/10/2023, con il quale l'Ing. Luca Rocchetti è stato nominato Direttore Generale;

**Visto** l'art. 9 comma, 1 dello Statuto di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, secondo il quale spetta al Direttore Generale la gestione finanziaria tecnica e organizzativa dell'Azienda;

#### **DETERMINA**

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di approvare la proposta dell'intervento di efficientamento energetico degli edifici di proprietà di ALER Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio – Cluster 7 per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensive della fornitura di energia termica, degli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e degli impianti fotovoltaici, relativi ai seguenti immobili:
  - 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

presentata dal Promotore ASTOLIA s.r.l. con sede legale: Via Alfredo Pizzoni, 7, 20151 Milano (MI), C.F. 11714300156 | P.IVA 02836730966 | R.E.A.1495528;

2. di demandare agli uffici di competenza lo svolgimento di tutti gli atti necessari ai fini dell'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE  
Ing. Luca Rocchetti

