

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

**DI VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO**

Varese, li 25.05.2022

Determinazione n. 195

*Oggetto: Dichiarazione di fattibilità e approvazione della proposta concernente l'affidamento di una concessione di lavori e servizi, nelle forme del PPP (Partenariato Pubblico-Privato), finalizzata all'efficientamento energetico degli edifici del patrimonio di ALER della U.O.G. di Como ricorrendo ai benefici fiscali di cui alla Legge 17/07/2020 n. 77. Esame e approvazione dello studio di fattibilità e contestuale indizione della gara.*

**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 cosiddetto "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante "sconto in fattura".

con avviso dell'11 maggio 2021 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'operatore CARBO TERMO SPA, partita I.V.A. n. 12937840150 - con sede legale in MILANO, via Gallarate n.126. L'iniziativa trasmessa ad ALER a mezzo pec in data 20/09/21 e

successivamente integrata in data 28/09/21 ha per oggetto l'affidamento in concessione dei servizi energetici di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, comprensiva della fornitura di combustibili riportati in oggetto, presso gli immobili dell'ALER gestiti dall'U.O.G di Como;

la proposta riguarda, n. 25 impianti termici al servizio di n. 46 fabbricati di ERP per complessivi n. 565 alloggi i cui costi storici di gestione dell'energia termica ammontano ad € 550.000;

gli interventi di efficientamento energetico e riqualificazione saranno in grado di conseguire un significativo risparmio sui consumi energetici per la climatizzazione invernale e riguardano principalmente: la sostituzione dei generatori, impianti a biomassa, cappotti termici, sostituzione infissi, coibentazione coperture e sottotetto, impianti fotovoltaici e di sollevamento;

i servizi proposti inclusi nella proposta sono i seguenti:

- Servizio A – Servizio Energia impianti di climatizzazione invernale
- Servizio B – Terminali impianti di riscaldamento
- Servizio C – Centrali idriche
- Servizio D – Ripartizione e contabilizzazione
- Servizio E – Impianti di sollevamento
- Servizio F - Servizi di governo;

i vantaggi dell'intervento proposto in sintesi sono i seguenti:

- Normativo:
- Energetico
- Edilizio/impiantistico

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 a:

- servizi dal 1° al 15° anno per € 8.005.000,00
- lavori € 12.934.024,00
- spese tecniche € 1.268.976,00
- Totale € 22.208.000,00

### CONSIDERATO

che la proposta avanzata dal citato operatore economico reca in allegato corposa documentazione, composta dai seguenti elaborati:

- 1.1 Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di ordine generale
- 1.2 Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di ordine speciale
- 1.3 Attestazioni SOA
- 1.4 Certificazioni di qualità
- 1.5 Documento di identità del sottoscrittore
- 2.1 Relazione illustrativa generale
- 2.2 Relazione tecnica di efficientamento energetico
- 2.3 Calcolo sommario della spesa
- 2.4 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- 2.5 Cronoprogramma dei lavori
- 2.6 Valutazione di conformità urbanistica
- 2.7 APE Pre/Post Risultati di calcolo
- 2.8 Elaborati grafici
- 2.9 Quadro Economico di Progetto
- 2.10 Disciplinare descrittivo prestazionale degli elaborati tecnici
- 3.1 Progetto di gestione
- 3.2 Piano preliminare di manutenzione dell'opera.pdf

	- 4.1	Bozza di Convenzione
	- 4.2	Definizioni
	- 4.3	Determinazione risparmi e canone
	- 4.4	Indicatori di performance e penali
	- 4.5	Matrice dei rischi
	- 5.1	Piano economico e finanziario asseverato
	- 5.2	Relazione al piano economico e finanziario asseverato
	- 5.3	Dichiarazione relativa alle spese sostenute per la predisposizione della proposta
	- 6.1	Dichiarazione relativa alle cauzioni
	- 6.2	Cauzione provvisoria di cui all'articolo 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016
	-	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 11/10/2021, 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 25 impianti centralizzati di riscaldamento e cogliere nel contempo le opportunità date dalla normativa Super Bonus con il miglioramento prestazionale energetico dell'involucro di ben 31 edifici;

#### 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 13/10/21;
- il "positivo esito" del Verbale di Verifica e Validazione dello studio di fattibilità da porre a base di gara in data 17/05/22;
- il "positivo esito" della valutazione in data 29/04/2022 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 e ai contenuti del presente provvedimento, reso in data 24.05.2022 e presente agli atti;
- il parere favorevole del RUP Ing. Antonio Cazzaniga;

- il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Antonio Cazzaniga;
- il parere favorevole del Responsabile Area Amministrativa Dott. Enrico Vergani;
- il parere favorevole del Responsabile dell'ufficio Appalti Arch. Roberto Tadiello;
- il parere favorevole della Responsabile della U.O.G. di Como, Dott.ssa Carola Airoldi;
- il parere favorevole del Presidente, Arch. Giorgio Bonassoli;

**DETERMINA**

- 1) di valutare positivamente la proposta presentata da Carbo Termo Spa, determinandone conseguentemente la fattibilità, il tutto a termini di quanto stabilito degli 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. Antonio Cazzaniga in data 17/05/22, 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 presentato da Carbo Termo Spa, 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 lavori e servizi in questione, procedura, questa, nell'ambito della quale Carbo Termo Spa 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 alla conseguente gestione del servizio energia 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 lavori e 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 definitiva da strutturare sotto forma di procedura di finanza di progetto relativa alla concessione di lavori e 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 complessivo pari ad € 22.208.000,00, trova copertura come segue:

- o quanto a € 13.379.000,00 oltre Iva mediante fondi di cui alla Legge 77/2020 Superbonus 110% e ecobonus mediante l'opzione dello sconto in fattura;
- o quanto a € 7.330.000 oltre Iva dal conto dei servizi a rimborso relativamente ai servizi resi agli inquilini;

o quanto a € 475.000,00 con risorse finanziarie che Regione Lombardia metterà a disposizione 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 dei costi non ammissibili dalle Agevolazioni fiscali previste dal cd. Superbonus 110% (D.L.19 Maggio 2020, N. 34 e ss.mm.ii.)”;

o quanto a € 349.000 oltre Iva a carico del proponente;

o quanto a € 675.000,00 con risorse derivanti da quota parte del fondo permanente per il patrimonio (5% ricavi) che verrà accantonato nel 2022 e nel 2023;

o quanto a € 1.300.000, relativa all’Iva indetraibile, anticipati con risorse ALER con eventuale finanziamento di Regione Lombardia, e successivo recupero tramite fiscalità ALER o mediante cessione del credito;

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 lavori e 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

Dot. Marco Praderio

VA/Cazzaniga/Tadiello