



**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE
N. 226 DEL 13/10/2025
AI SENSI DELL'ART. 9 DELLO STATUTO AZIENDALE**

ACCORDO QUADRO CON UN OPERATORE ECONOMICO PER OGNI SINGOLO LOTTO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEL PATRIMONIO DI PROPRIETÀ ALER PAVIA-LODI - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - PROC. 58_2025_1105 - AFFIDAMENTO MEDIANTE L'UTILIZZO DEL SISTEMA INFORMATICO DI NEGOZIAZIONE "SINTEL".

CUP: E87I23000240002

CIG LOTTO 1: B746EBDE11

CIG LOTTO 2: B746F863F3

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

VISTO lo Statuto dell'ALER di Pavia Lodi;

VISTA la D.G.R. XII/4277 del 30/04/2025 ad oggetto "Direttive Regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) – anno 2025 punto "area contratti";

VISTO l'aggiornamento del Programma triennale delle opere pubbliche 2025/2027 approvato con A.P. n. 112 del 23/12/2024;

VISTO il Regolamento di Contabilità approvato con A.P. n. 75 del 11/12/2020;

RICHIAMATO il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2024-2026 - e relativi allegati approvato con A.P. n. 6 del 27/01/2025;

PREMESSO che l'Area Tecnica Programmazione-Progettazione e Vendite, fra i vari compiti, provvede all'affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà dell'Azienda;

PREMESSO che:

- la Regione Lombardia con deliberazione N° XII/798 del 31/07/2023 ha approvato le linee guida per l'aggiornamento e integrazione dei piani di

- manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per il biennio 23-24;
- con il citato provvedimento regionale sono state ripartite le risorse finanziarie necessarie a cofinanziare, per il biennio 2023-2024, i piani di manutenzione programmata delle cinque Aziende, tramite interventi sui singoli alloggi e sugli interi immobili e relative parti comuni, oltre all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - con Atto del Presidente n. 27 del 25/09/2023 è stato approvato l'aggiornamento e integrazione del piano di manutenzione programmata dell'ALER di Pavia-Lodi;
 - con Decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 "APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE DEI PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER IL BIENNIO 23-24 E CONSEGUENTE IMPEGNO DELLE RISORSE 2023 E 2024", la Regione Lombardia ha approvato il Piano di manutenzione programmata 2023-2024 e messo a disposizione dell'Azienda il finanziamento di € 3.000.000,00 per il recupero di alloggi sfitti ed € 710.000,00 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

RICHIAMATO l'atto n. 184 del 24/10/2024 del Direttore Generale con il quale, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 36/2023, si è provveduto a conferire incarico all'Ing. Arturo Furlan di responsabile unico del progetto inerente all'affidamento in oggetto;

CONSIDERATO che detta procedura è stata indetta in forza di determina n. 109 del 17/06/2025 del Direttore Generale Dott. Ing. Luca Baccaro;

VISTA l'istruttoria per la determinazione a contrarre firmata dal RUP e dal Dirigente dell'Area Tecnica;

CONSIDERATO che con la determina n. 170 del 23/07/2025 il Direttore generale ha nominato il seggio di gara costituito da:

- o Arch. Pasqualino Venezia - Presidente
- o Ing. Arturo Furlan – Commissario
- o Dott. Massimiliano Selmi – Commissario;

CONSIDERATO che:

- Entro il termine di presentazione, previsto per le ore 18.00 del giorno 28/07/2025, sono pervenute le offerte da parte dei seguenti operatori economici:
 - o PALADINO COSTRUZIONI SRL
 - o CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL
 - o SCHINDLER S.P.A
 - o TECNO ASCENSORI ROMA SRL
 - o R.T.I. CREA.MI S.R.L. - SITALCEA S.R.L.
 - o SAGGESE SPA
 - o PADANA ASCENSORI SRL
 - o F2 ASCENSORI SRL
- Il seggio di gara, come stabilito al punto 18 del Disciplinare di gara, ha deciso di procedere applicando l'inversione procedimentale ex art. 107 c. 3 del D.Lgs 36/2023;
- la soglia di anomalia calcolata da Sintel per il **LOTTO 1** e le percentuali di sconto, espresse sull'importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta, offerte dai partecipanti sono le seguenti:

SOGLIA DI ANOMALIA: 25,81%

• F2 ASCENSORI SRL	33,23%	ANOMALA
--------------------	--------	---------

- | | | |
|---|---------|-----------|
| • PADANA ASCENSORI SRL | 28,75% | ANOMALA |
| • TECNO ASCENSORI ROMA SRL | 25,77% | ACCETTATA |
| • SCHINDLER S.P.A | 22,91% | ACCETTATA |
| • R.T.I. CREA.MI S.R.L. - SITALCEA S.R.L. | 21,208% | |
| • SAGGESE SPA | 19,767% | |
| • PALADINO COSTRUZIONI SRL | 14,69% | |
| • CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL | 11,51% | |
- La soglia di anomalia calcolata da Sintel per il **LOTTO 2** e le percentuali di sconto, espresse sull'importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta, offerte dai partecipanti sono le seguenti:
SOGLIA DI ANOMALIA: 28,26%
- | | | |
|---|---------|-----------|
| • F2 ASCENSORI SRL | 33,23% | ANOMALA |
| • PADANA ASCENSORI SRL | 28,75% | ANOMALA |
| • TECNO ASCENSORI ROMA SRL | 27,77% | ACCETTATA |
| • R.T.I. CREA.MI S.R.L. - SITALCEA S.R.L. | 20,713% | |
| • SAGGESE SPA | 19,276% | |
| • SCHINDLER S.P.A | 17,05% | |
| • PALADINO COSTRUZIONI SRL | 16,69% | |
| • CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL | 11,51% | |
- come previsto dal disciplinare di gara al punto 17: "ogni operatore economico poteva presentare l'offerta per tutti i lotti, ma aggiudicarsene uno solo. Nel caso in cui un operatore economico, dopo il calcolo della soglia di anomalia, risultasse il migliore offerente in più i lotti (...) gli sarà aggiudicato il lotto per il quale l'importo del ribasso sarà maggiore in valore assoluto"; pertanto la ditta TECNO ASCENSORI ROMA SRL potrà essere aggiudicataria esclusivamente del LOTTO 2, in quanto lo sconto applicato a tale lotto risulta in valore assoluto maggiore rispetto a quello applicato dalla stessa ditta al lotto 1; mentre per il LOTTO 1 l'aggiudicazione potrà avvenire a favore della seconda ditta classificata in graduatoria ovvero la ditta SCHINDLER S.P.A.;
- entrambi gli operatori economici TECNO ASCENSORI ROMA SRL e SCHINDLER S.P.A, a seguito della verifica della documentazione amministrativa trasmessa, anche a seguito di soccorso istruttorio, viste le dichiarazioni rese in ordine all'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 94 e ss, nonché alla sussistenza dei requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali richiesti, sono stati considerati idonei alla partecipazione alla procedura;

VISTI il Report della procedura prodotto in automatico dalla piattaforma SINTEL ed i verbali integrativi delle sedute condotte dal Seggio di gara nei giorni 27/07/2025 e 06/08/2025;

CONSIDERATO che il RUP ha formulato la proposta di aggiudicazione:

- per il **LOTTO 1** a favore dell'operatore economico SCHINDLER S.P.A;
- per il **LOTTO 2** a favore dell'operatore economico TECNO ASCENSORI ROMA SRL;

CONSIDERATO che la procedura di gara è stata gestita tramite la piattaforma telematica della Centrale Acquisti della Regione Lombardia (ARIA) denominata SINTEL;

DATO ATTO che, ai sensi delle vigenti normative:

- il fine che il contratto intende perseguire è quello di affidare i lavori di manutenzione straordinaria nel patrimonio di proprietà Aler Pavia-Lodi al fine del superamento delle barriere architettoniche;
- il sistema e il criterio di scelta del contraente sono quelli descritti in narrativa, qui integralmente richiamati;

- le clausole ritenute essenziali per il contratto sono inerenti all'oggetto del servizio ed al corrispettivo;

VERIFICATO che l'Area Amministrazione-Finanza e Controllo ha evidenziato la copertura nell'ambito del Piani di manutenzione programmata 2023-2024 delle ALER ai sensi della DGR XII/798 del 31/07/2023 e della DGR n. XII/1090 del 09/10/2023, DDS 24 gennaio 2024 n. 1531;

ACQUISITI i seguenti CIG LOTTO 1: B746EBDE11 - CIG LOTTO 2: B746F863F3;

VISTO l'art. 50 del D.Lgs. 36/2023;

CONSIDERATO che gli operatori economici di cui trattasi risultano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 94 del D.Lgs. 36/2023;

Tutto ciò premesso;

DETERMINA

1. **DI PRENDERE ATTO** che le motivazioni espresse in premessa formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI AFFIDARE** per le motivazioni espresse dal RUP, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023, e con il criterio del minor prezzo i lavori di manutenzione straordinaria nel patrimonio di proprietà Aler Pavia-Lodi al fine del superamento delle barriere architettoniche - Proc. 58_2025_1105:
 - Per il **LOTTO 1** all'operatore economico SCHINDLER S.P.A, con sede in Via Cernuschi n. 1 – Milano - P.IVA 00842990152, che ha prodotto la percentuale di sconto sull'importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta pari al 22,91%; per un importo contrattuale pari all'importo posto a base d'asta di € 293.401,02 (Euro duecentonovantatremilaquattrocentouno/02), comprensivo di oneri della sicurezza, oltre ad Iva;
 - Per il **LOTTO 2** all'operatore economico TECNO ASCENSORI ROMA SRL, con sede in Viale Bruno Buozzi n. 32 - Roma, P.IVA 14185641009, che ha prodotto la percentuale di sconto sull'importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta pari al 27,77%; per un importo contrattuale pari all'importo posto a base d'asta di € 300.623,09 (Euro trecentomilaseicentoventitre/09), comprensivo di oneri della sicurezza, oltre ad Iva;
3. **DI REGISTRARE** la parte imponibile mastro 120521 – interventi di recupero e per la parte iva ai conti dedicati secondo la normativa fiscale vigente;
4. **DI PROVVEDERE**, con successivo atto, al perfezionamento del contratto necessario all'esecuzione dei lavori ed alla liquidazione della spesa su presentazione di regolare fattura elettronica;
5. **DI STABILIRE** che gli elementi indicativi del contratto e della procedura contrattuale sono quelli descritti in premessa;
6. **DI INSERIRE** nella sezione di osservatorio contratti della procedura Sireal i dati relativi alla presente determina e di darne comunicazione alla ragioneria;

7. **DI DARE ATTO** che la presente determinazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Aler Pavia-Lodi.

IL DIRETTORE

Dott. Ing. Luca Baccaro

Firmato digitalmente da: Luca
Baccaro

Data: 13/10/2025 14:58:22

Il Rup: Ing. Arturo Furlan

Il Dirigente dell'Area Tecnica Programmazione-Progettazione e Vendite: Arch. Pasqualino Venezia