

1° REPORT ANNUALE DI MONITORAGGIO alla data del 31 marzo 2025

1- DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento, localizzato a Casale Monferrato in via Piacibello, nasce come rilocalizzazione di un precedente finanziamento assegnato per via Oggero, successivamente sospeso constatando l'evidente sproposito tra i costi di realizzazione finale di ogni alloggio e l'utilità sociale da essi conseguibile.

L'immobile, di proprietà dell'ATC del Piemonte Sud, è situato in zona periferica – "Quartiere Oltreponete" nella zona nord della città di Casale Monferrato, identificato al NCEU al foglio 23, particella 855.

L'area è stata storicamente destinata alla realizzazione di immobili di edilizia popolare sovvenzionata; sono presenti diversi edifici di e.r.p.s., di proprietà ATC e comunale, in parte già oggetto di riqualificazione.

Il complesso è composto da due blocchi perpendicolari ed aderenti di cinque piani complessivi, di cui uno seminterrato cantinato e quattro fuori terra destinati alle unità abitative; ogni blocco è altresì munito di vano scala indipendente a servizio, ognuno, di otto appartamenti. Planimetricamente la porzione lungo via Piacibello ha dimensioni (9,70 x 15,50) m, mentre la porzione interna al cortile ha dimensioni (9,10 x 19,80) m, con altezza fuori terra mediamente pari a 13,75 m.

Delle globali sedici unità immobiliari, con superficie utile compresa tra 50 e 72 mq, 8 sono composte da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere, mentre 8 presentano disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e tre camere da letto. L'immobile risulta costruito nell'anno 1961.

Gli interventi previsti nell'ambito del progetto approvato sono i seguenti:

- A. Ripassamento del manto di copertura esistente con fornitura di nuova lattoneria;
- B. Realizzazione di sistema antiribaltamento e miglioramento sismico;
- C. Risanamento delle strutture in c.a. a vista;
- D. Isolamento delle pareti esterne di tipo a cappotto termico con pannelli in lana di roccia;
- E. Isolamento dell'intradosso del piano seminterrato con pannelli in lana di roccia;
- F. Isolamento del solaio di sottotetto con pannelli in lana di roccia doppio strato;
- G. Sostituzione dei serramenti esterni con pvc pluricamera a taglio termico e installazione nuovi avvolgibili con relativo cassetto;
- H. Sostituzione porte di ingresso alloggi con porte blindate coibentate e porte d'ingresso a fabbricato;
- I. Rifacimento degli impianti elettrici generali e speciali a servizio delle parti comuni del fabbricato;
- J. Spazzolatura e verniciatura delle ringhiere balconi e vani scala;
- K. Installazione impianti servoscala per abbattimento barriere architettoniche;
- L. Centralizzazione dell'impianto di riscaldamento con realizzazione nuova centrale termica;
- M. Realizzazione nuova rete di distribuzione riscaldamento negli alloggi e posa nuovi radiatori;
- N. Realizzazione impianto solare termico in copertura;
- O. Realizzazione impianto fotovoltaico in copertura;
- P. Realizzazione di nuove linee di adduzione gas metano in facciata;
- Q. Rifacimento pavimentazione bituminosa nel cortile;
- R. Realizzazione di area di socialità con tavolo pic-nic e panchine;
- S. OO.UU.: Piantumazione di alberi presso il quartiere Oltreponete su aree di proprietà comunale.

2 - PLANIMETRIE e FOTOGRAFIE

Planimetria area esterna



Prospetto sud

Prospetto nord



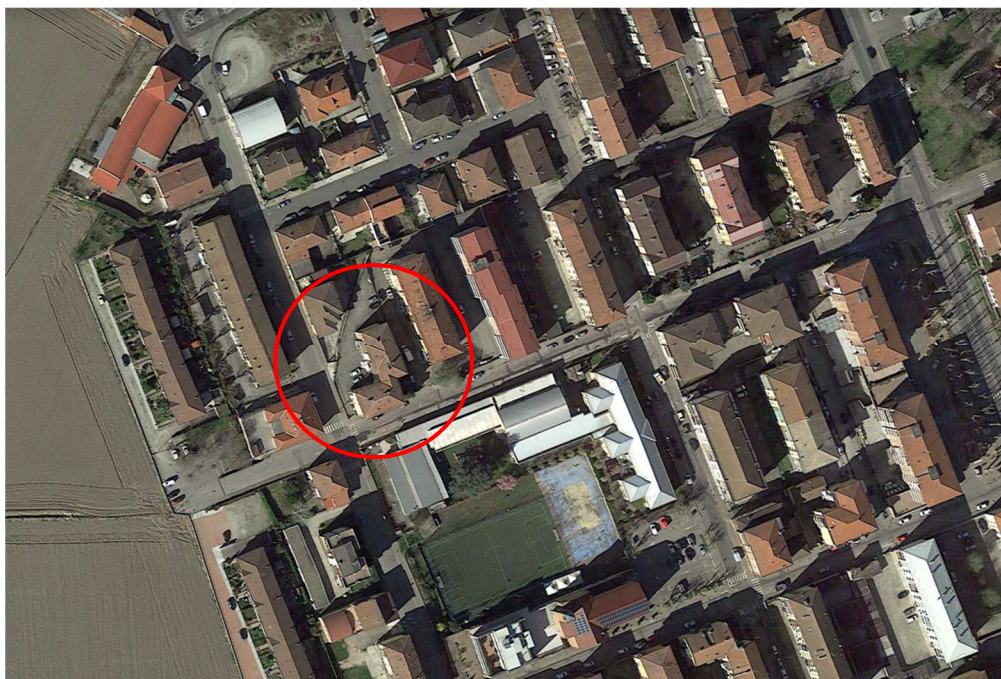
Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00010807 del 15/04/2025

Rendering

Prospetto nord



Vista aerea



Prospetto sud/est (vista da via Piacibello)



Prospetto nord/ovest (cortile interno da strada vecchia Torino)

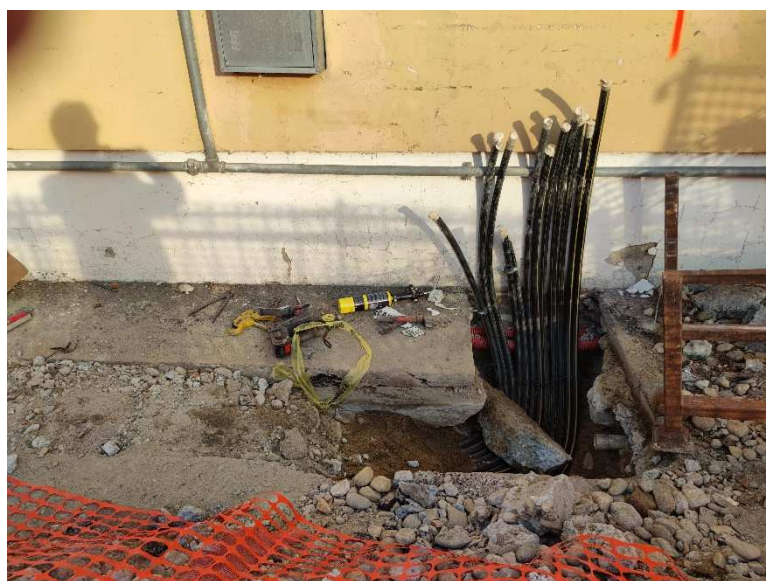


Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00010807 del 15/04/2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI CANTIERE



Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00010807 del 15/04/2025



Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00010807 del 15/04/2025

3 - PIANO FINANZIARIO

PIANO FINANZIARIO n. 1			
CUP E34F23001370006	Località e indirizzo CASALE MONFERRATO - Piacibello n. 14		
Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud			
Descrizione sommaria degli interventi	Costo complessivo	Finanziamento CIPE assegnato	Co-finanziamento
riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria	€ 1.619.000,00	€ 920.000,00	€ 699.000,00
Totali	€ 1.619.000,00	€ 920.000,00	€ 699.000,00

Finanziamento assegnato con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 pari a € 920.000,00.

A copertura del cofinanziamento si utilizza parte dei rientri non vincolati ai sensi del comma 3 dell'art. 25 della legge 513/1977, parte dai fondi trattenuti post accordo di programma, ai sensi della Legge n. 21/2001 (Fondo ERP), le risorse esistenti sulle disponibilità della legge n. 457/78 e fondi di bilancio per l'iva detraibile.

Si riporta il dettaglio dei singoli importi di ogni canale finanziario nel sottostante prospetto riepilogativo:

• rientri non vincolati	€ 49.807,69
• Legge 457/78 - P.I. 1018	€ 319.033,93
• Fondo ERP (legge 21/2001) – P.I. 9365	€ 187.400,00
• Fondi di bilancio ATC	€ 142.758,38
Totale cofinanziamento	€ 699.000,00
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO	€ 1.619.000,00

4 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

STATI DI AVANZAMENTO								
CUP E34F23001370006	Località e indirizzo CASALE MONFERRATO - Piacibello n. 14							
Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud								
Intervento/i	Conclusione progettazione a base di gara	Avvio gara appalto	Inizio lavori	25% avanzamento	55% avanza mento	75% avanza mento	Fine lavori	Termine collaudo
riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria	27/02/2024	29/02/2024	25/07/2024	31/03/2025	05/2025	08/2025	10/2025	04/2026

Nell'area pertinenziale di retro, già parzialmente piantumata, si prevede la realizzazione di un'area verde dedicata al relax, costituita da pavimentazione a secco su aiuola inerbata, attrezzata con tavolo, panche e panchine limitrofe, da utilizzare quale "spazio collettivo" finalizzato a favorire l'aggregazione sociale, la reciproca conoscenza e condivisione.

4. essere destinate alla locazione permanente con canone sociale, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione, (...omissis ...):

Il fabbricato oggetto di intervento è un immobile di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, di proprietà dell'ATC del Piemonte Sud, quindi già destinato alla "locazione permanente con canone sociale". Tale fabbricato era stato realizzato con i Fondi della Legge 2 luglio 1949 n. 408.

5. essere cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato:

"L'A.T.C. del Piemonte Sud cofinanzia l'intervento" per una quota superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato. Il Quadro Economico della proposta progettuale ammonta ad € 1.619.000,00 di cui € 920.000,00 pari al 57% di fondi statali ed € 699.000,00 pari al 43% di fondi dell'A.T.C. del Piemonte Sud quale cofinanziamento.

6. avere caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione Europea 2010/31/UE, garantendo una prestazione energetica dell'immobile, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 di cui alle premesse della citata delibera C.I.P.E. n. 127/2017, pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso, e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione:

Il progetto di efficientamento energetico è finalizzato al perseguimento dell'"alta sostenibilità" ambientale e, in quanto intervento di recupero, prevede il raggiungimento della classe di efficienza energetica dell'edificio A2 (classe di efficienza degli alloggi esistenti: G) con riferimento al Decreto interministeriale del 26 giugno 2015.

Sinteticamente si riporta quanto previsto in progetto:

- a) isolamento delle pareti perimetrali, tramite sistema a "cappotto", con pannelli rigidi in lana di roccia sp. 14 cm., compresa la realizzazione degli imbotti per la finitura delle aperture;
- b) isolamento dell'intradosso del solaio su cantine con doppio strato di pannelli di lana di roccia sp. 12 cm ed isolamento dell'intradosso su passaggio pedonale con triplo strato di pannelli in lana di roccia sp. 14 cm;
- c) isolamento del solaio di sottotetto con barriera al vapore e doppio strato di pannelli di lana di roccia sp. 16 cm.;
- d) sostituzione dei serramenti esterni esistenti in lamierino di acciaio con vetro singolo con altri in PVC rinforzato aventi trasmittanza termica $U_f = <1,3$ e $\Rightarrow >1,0$ W/m²K, dotati di cassonetti, avvolgibili e vetri pluricamera bosso emissivi e di sicurezza lato interno, con microventilazione al fine di evitare la formazione di condensa negli alloggi e migliorarne il confort ambientale;

L'intervento prevede, inoltre, interventi sui seguenti impianti:

- e) completo rifacimento dell'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria con trasformazione del sistema ad impianti autonomi in impianto centralizzato, tramite realizzazione di centrale termica nel piano cantinato con generatore del tipo a condensazione;
- f) installazione di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- g) sostituzione dei radiatori esistenti con nuovi elementi dotati di valvole termostattizzabili;
- h) realizzazione di sistema di termoregolazione e contabilizzazione di calore;
- i) realizzazione di nuova rete di distribuzione del fluido termovettore ai singoli alloggi e realizzazione di nuova canna fumaria per il convogliamento a tetto dei fumi all'interno di cavedio esistente;
- j) sostituzione della rete gas uso riscaldamento e cucina con tubazioni in acciaio zincato e rame, con collocazione dei gruppi di misurazione in batteria al piano terra;
- k) rifacimento completo degli impianti elettrici a servizio delle parti comuni;
- l) realizzazione di impianto fotovoltaico lungo il lato sud con potenza di picco di 5,72 kwp.

<p>Gli interventi di efficientamento energetico sono orientati al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili, di massimo utilizzo di quelle rinnovabili, di massima manutenibilità, di durabilità dei materiali e dei componenti, di sostituibilità degli elementi, di compatibilità dei materiali e di agevole controllabilità delle prestazioni nel tempo in osservanza alla vigente normativa in tema di Criteri Ambientali Minimi.</p>
<p>7. perseguire la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico:</p>
<p>Per quanto concerne l'obiettivo di messa in sicurezza delle componenti strutturali, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista antisismico (considerato che il territorio del Comune di Casale Monferrato è classificato in zona sismica 4), il progetto prevede "interventi di miglioramento sismico" tramite la fornitura e posa di un sistema di consolidamento riguardante l'anti-ribaltamento delle murature di tamponamento perimetrali. Si prevede infatti l'applicazione di compositi fibro-rinforzati a matrice polimerica unitamente ad ancoraggi in corda con anima in fibra di carbonio ad alta tenacità.</p>
<p>8. innalzare i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa, e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di autosostenibilità:</p>
<p>Si intende innalzare il livello di qualità dell'abitare mediante il "superamento delle barriere architettoniche" e di sicurezza nell'uso con l'installazione di due impianti montascale a sedile, uno per ogni vano scala, per consentire l'accessibilità a tutti gli alloggi degli edifici ed al piano cantinato. È stata operata tale scelta tenuto conto della ristrettezza dei vani scala e della conformazione degli immobili che non consentono di realizzare ascensori senza intervenire sulla distribuzione e sull'accesso degli alloggi, con conseguente rischio di riduzione degli spazi abitabili.</p>
<p>9. contribuire all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato, mediante il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.):</p>
<p>Infine, per contribuire all' "incremento della qualità urbana" del contesto, il progetto prevede, quale urbanizzazione secondaria, la piantumazione di essenze arboree presso il quartiere Oltreponete; tale soluzione è stata proposta dal Comune di Casale M.to per provvedere alla sostituzione di alberi abbattuti da recenti fenomeni di maltempo. Sono state individuate con questa finalità cinque aree di intervento nel quartiere. È destinata a questo scopo una "quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato" che in progetto risulta essere di € 18.986,86 pari al 2,06% del finanziamento statale.</p>

Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00010807 del 15/04/2025

7 - QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO n. 1						
CUP E34F23001370006		Località e indirizzo CASALE MONFERRATO - via Piacibello n. 14				
CIG B09DD56AC3						
Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud						
		a contrarre €	aggiudicazione €	Variante 1	Variante 2	rendicontazione
A) Somme a base d'appalto						
A1	lavori a misura, a corpo, in economia	788.981,84	950.031,14			
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	24.366,77	24.366,77			
A3	costi della manodopera, non soggetti a ribasso d'asta	358.689,84	compresi in A1			
Totale parziale Quadro A)		1.172.038,45	974.397,91			
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	2.800,00	2.800,00			
B2	rilievi, accertamenti ed indagini	0,00	0,00			
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	24.000,00	24.000,00			
B4	imprevisti	3.730,38	214.549,98			
B5	acquisizione aree o immobili	0,00	0,00			
B6	accantonamento (revisione prezzi)	0,00	0,00			
B7	spese tecniche relative alla progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, all'assistenza giornaliera e contabilità, incentivo per funzioni tecniche, assicurazione dipendenti (importi comprensivi di cassa ordini professionali)	113.920,76	113.920,76			
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	71.864,34	71.864,34			
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00	0,00			
B10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	0,00	0,00			
B11	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	36.000,00	36.000,00			
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	194.646,07	181.467,01			
Totale parziale Quadro B)		446.961,55	644.602,09			
TOTALE A) + B)		1.619.000,00	1.619.000,00			
I.V.A. RECUPERABILE						

8 - CERTIFICAZIONE DELLA SPESA SOSTENUTA E LIQUIDATA

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1 FONDI CIPE						
CUP E34F23001370006		Località e indirizzo CASALE MONFERRATO - via Piacibello n. 14				
CIG B09DD56AC3						
Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud						
		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato) €	imponibile €	altri oneri €	IVA €	Totale liquidato €
A) Somme a base d'appalto						
A1	lavori a misura, a corpo, in economia	950.031,14				
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	24.366,77				
Totale parziale Quadro A)		974.397,91				
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	2.800,00	2.800,00			2.800,00
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	24.000,00				
B4	imprevisti	214.549,98				
B5	acquisizione aree o immobili	0,00				
B6	accantonamento (revisione prezzi)	0,00				
B7	spese tecniche relative alla progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, all'assistenza giornaliera e contabilità, incentivo per funzioni tecniche, assicurazione dipendenti (importi comprensivi di cassa ordini professionali)	113.920,76	40.560,00			40.560,00
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	71.864,34				
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00				
B10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	0,00				
B11	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	36.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	181.467,01		988,20		988,20
Totale parziale Quadro B)		644.602,09				44.348,20
TOTALE A) + B)		1.619.000,00				44.348,20
I.V.A. RECUPERABILE						

**Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1
TUTTE LE ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO (ESCLUSO CIPE)**

CUP E34F23001370006		Località e indirizzo CASALE MONFERRATO - via Piacibello n. 14				
CIG B09DD56AC3						
Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud						
		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato) €	imponibile €	altri oneri €	IVA €	Totale liquidato €
A) Somme a base d'appalto						
A1	lavori a misura, a corpo, in economia	950.031,14	194.879,58			194.879,58
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	24.366,77				
Totale parziale Quadro A)		974.397,91				194.879,58
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	2.800,00				
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	24.000,00	5.050,34			5.050,34
B4	imprevisti	214.549,98				
B5	acquisizione aree o immobili	0,00				
B6	accantonamento (revisione prezzi)	0,00				
B7	spese tecniche relative alla progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, all'assistenza giornaliera e contabilità, incentivo per funzioni tecniche, assicurazione dipendenti (importi comprensivi di cassa ordini professionali)	113.920,76				
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	71.864,34				
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00				
B10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	0,00				
B11	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	36.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	181.467,01			29.196,19	29.196,19
Totale parziale Quadro B)		644.602,09				34.526,53
TOTALE A) + B)		1.619.000,00				229.406,11
I.V.A. RECUPERABILE						

Luogo e data: Alessandria, 14/04/2025

Il Dirigente responsabile ATC del Piemonte Sud:



Firmato digitalmente da:
MILANESE LUCIANO
Firmato il 14/04/2025 18:25
Seriale Certificato: 1379448
Valido dal 27/04/2022 al 27/04/2025
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA