



1

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

1- DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento è localizzato nel quartiere Cristo, in zona Sud della città di Alessandria e più precisamente in via Donato Bramante n. 1-3 e n. 5-7.

Si tratta di due immobili gemelli, facenti parte di un complesso di quattro di proprietà dell'ATC del Piemonte Sud, identificati al NCEU al foglio 109, particella 477 (civico 1/3) e particella 478 (civico 5/7).

I fabbricati sono individuati in "Area residenziale della città di 2^a classe", aree residenziali periferiche, come risulta dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. della città.

I 2 edifici, distribuiti su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, hanno complessivamente la dimensione di 34,55 m di lunghezza, 11,20 m di larghezza e sono articolati su 2 scale di accesso per ciascun fabbricato, prive di ascensore, per un numero complessivo di 32 alloggi: 16 per ciascun immobile, 2 alloggi per piano per ogni vano scala.

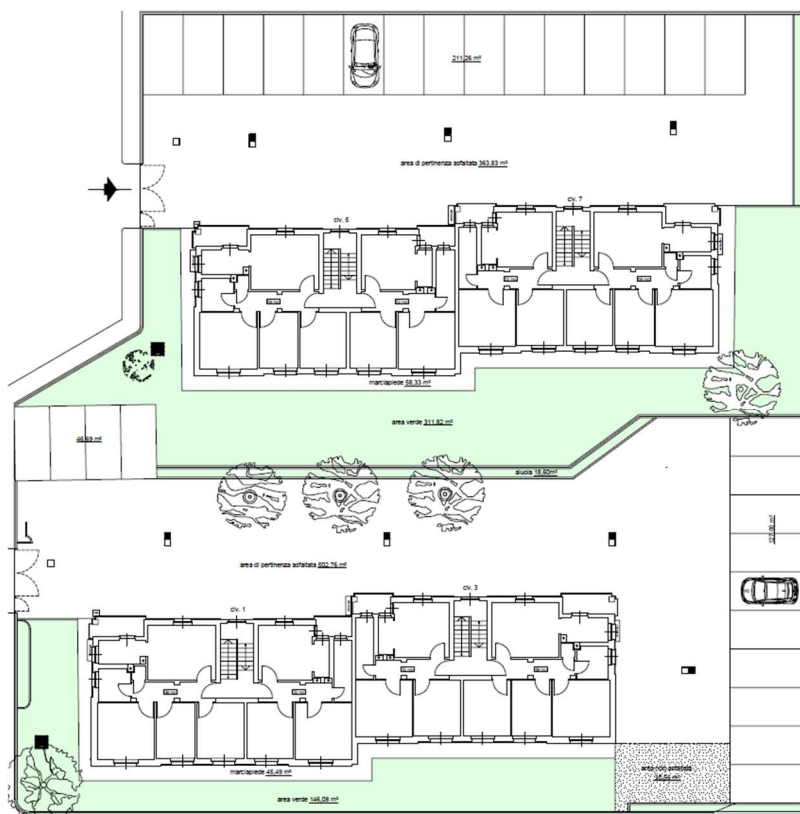
Delle globali trentadue unità immobiliari, sedici sono composte da sala con angolo cottura, bagno e due camere da letto ed hanno superficie utile di 52,11 mq., sedici sono suddivise in cucina, sala, bagno, ripostiglio e tre camere da letto ed hanno superficie utile 67,78 mq.

Gli immobili sono stati edificati con licenza edilizia del 1960, con completamento dell'intervento di via Bramante n.7 con licenza del 1961.

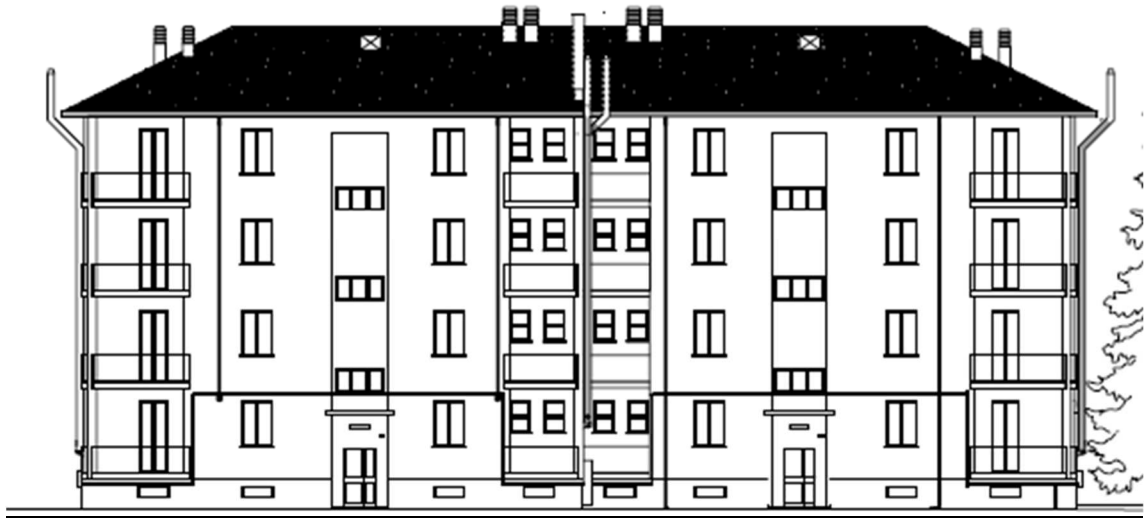
Gli interventi previsti nell'ambito del progetto approvato sono i seguenti:

- A. Rifacimento del manto di copertura esistente con revisione della lattoneria;
- B. Realizzazione di sistema antiribaltamento e miglioramento sismico;
- C. Risanamento delle strutture in c.a. di balconi e cornicione;
- D. Isolamento delle pareti esterne di tipo a cappotto termico con pannelli EPS con grafite;
- E. Isolamento delle logge con pannelli in acido silicico pirogelato pressato;
- F. Isolamento dell'intradosso del piano seminterrato con pannelli in lana di roccia;
- G. Isolamento del solaio di sottotetto con pannelli in lana di roccia doppio strato e protezione in cls;
- H. Sostituzione dei serramenti esterni con pvc pluricamera a taglio termico e installazione nuovi avvolgibili con relativo cassonetto;
- I. Sostituzione porte di ingresso alloggi con porte blindate coibentate e porte d'ingresso ai fabbricati;
- J. Rifacimento degli impianti elettrici generali e speciali a servizio delle parti comuni del fabbricato;
- K. Riquadratura vani scala;
- L. Spazzolatura e verniciatura delle ringhiere balconi e vani scala;
- M. Installazione impianti montascale per abbattimento barriere architettoniche;
- N. Ristrutturazione completa di alcuni alloggi attualmente non assegnabili;
- O. Sostituzione delle caldaie individuali con nuove a condensazione con nuove canne fumarie esterne;
- P. Rimozione, lavaggio chimico dei radiatori e sostituzione delle valvole con valvole termostattizzabili;
- Q. Realizzazione di nuove linee di adduzione gas metano in facciata;
- R. Realizzazione campo da bocce e giochi per bambini per spazio di socialità;
- S. OO.UU.: Realizzazione area giochi per bambini con posa nuove attrezzature.

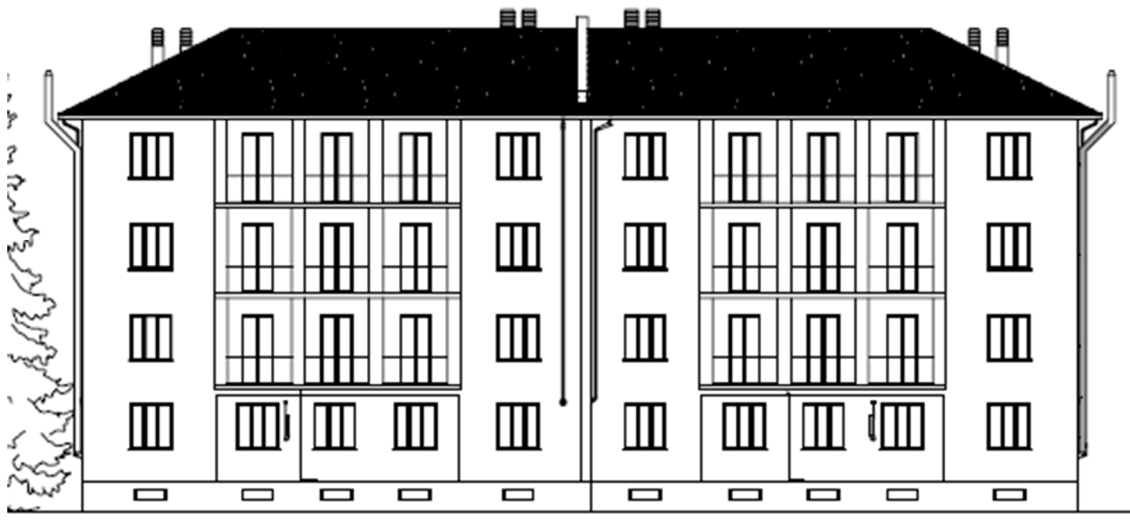
Stato di fatto – planimetria aree di pertinenza



Prospetto Est civ 5-7



Prospetto Ovest civ 1-3



Vista aerea



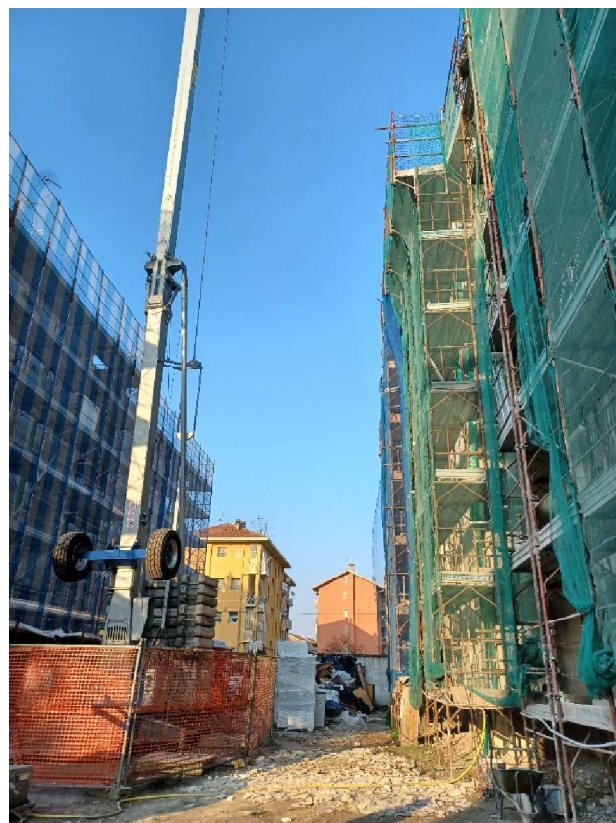
Prospetti nord (ingresso via Bramante)



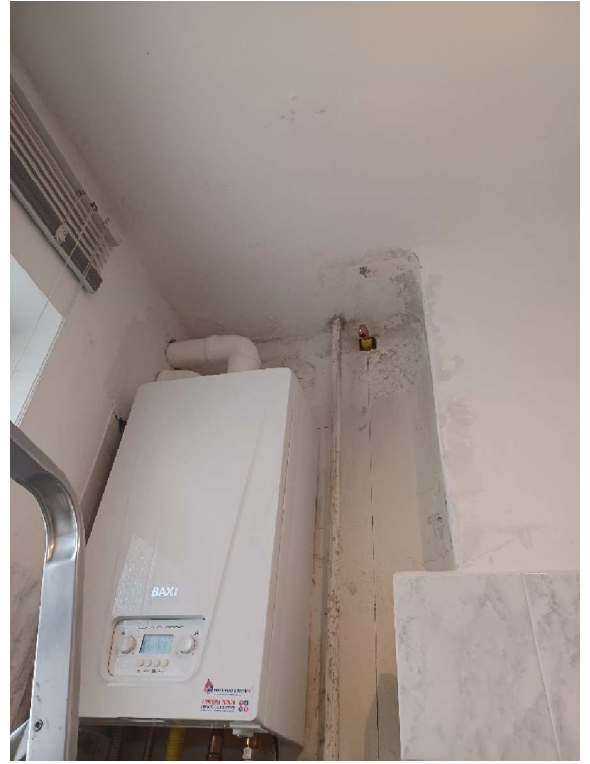
Prospetto ovest fabbricato civico 1/3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI CANTIERE







3 - PIANO FINANZIARIO

PIANO FINANZIARIO n. 1				
CUP E31I20000400006		Località e indirizzo ALESSANDRIA - via Bramante n. 1-3 / 5-7		
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	€ 2.704.000,00	€ 1.744.000,00	€ 960.000,00
Totali		€ 2.704.000,00	€ 1.744.000,00	€ 960.000,00

Finanziamento assegnato con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 pari a € 1.744.000,00.

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) 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	€ 94.416,00
• Fondo ERP	€ 650.400,00
• Fondi di bilancio ATC	€ 215.184,00
Totale cofinanziamento	€ 960.000,00
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO	€ 2.704.000,00

4 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

STATI DI AVANZAMENTO								
CUP E31I20000400006			Località e indirizzo ALESSANDRIA - via Bramante n. 1-3 / 5-7					
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	28/02/2023	22/06/2023	29/05/2024	31/03/2025	06/2025	09/2025	11/2025	05/2026

5 - CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

[illegible]

6 - MODALITÀ DI PERSEGUIMENTO DELLE PRESCRIZIONI
di cui ai commi da 1) a 9) del punto 2.1 lett. a)
della delibera CIPE n. 127/2017

In fase di progettazione e in corso d'opera alla data del 31/03/2025	
1. essere finalizzate ad un “consumo di suolo zero” ed essere in grado di innescare processi complessivi di qualità e di coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado:	
L'intervento persegue l'obiettivo del “consumo di suolo zero” prevedendo la riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e la manutenzione straordinaria di due fabbricati costruiti tra il 1960 ed il 1965 e ubicati in un quartiere composto prevalentemente da fabbricati di edilizia residenziale pubblica, il Cristo di Alessandria. Gli edifici sono composti da due corpi scala ciascuno, che conducono ad un totale di 32 alloggi posti su quattro livelli: piano rialzato e ulteriori tre piani fuori terra. Il piano seminterrato è suddiviso in sedici cantine per ciascun immobile. L'edificio, che ha struttura in travi e pilastri, ha un tamponamento in laterizio intonacato privo di isolamento termico. La copertura è in latero-cemento a doppia falda con manto in tegole. I serramenti sono in lamiera metallica a vetro singolo. L'attuale impianto termico è costituito da caldaie a gas autonome obsolete che producono anche l'acqua calda sanitaria dei singoli alloggi. Non vi sono impianti di sollevamento per consentire un agevole accesso agli alloggi, attualmente abitati per lo più da anziani e da persone con difficoltà motorie. I lavori proposti (come altri simili già attuati nella medesima area su edifici di ERPS) contribuiscono al miglioramento qualitativo di un tipico ambito urbano periferico.	
2. prevedere interventi di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili e, solo in misura residuale, nuove costruzioni:	
Trattasi di un “intervento di recupero” degli edifici esistenti sopra descritti. Preponderanti saranno gli interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione, con un particolare riguardo alla miglior fruizione da parte delle persone che lo abitano.	

3. prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi:
Nell'area pertinenziale comune ai due fabbricati è prevista l'installazione di un campo da bocce, di panchine e di un'area gioco per bambini con pavimentazione antitrauma che serviranno da "spazi collettivi" finalizzati 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):
I fabbricati oggetto di intervento sono immobili di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, di proprietà dell'ATC del Piemonte Sud, quindi già destinati alla "locazione permanente con canone sociale". Tali fabbricati sono stati realizzati con i Fondi della Legge n. 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'ATC del Piemonte Sud cofinanzierà l'intervento" per una quota superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato.
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 A2 (classe di efficienza degli alloggi esistenti: F). Sinteticamente si riporta quanto previsto in progetto: a) sostituzione dei serramenti esterni esistenti in lamierino di acciaio con vetro singolo con altri in PVC aventi trasmittanza termica $U_f = <1,3$ e $\Rightarrow 1,0$ W/m²K (dotati di cassonetti coibentati e avvolgibili), con microventilazione al fine di evitare la formazione di condensa negli alloggi e migliorarne il confort ambientale; b) isolamento delle pareti perimetrali, tramite sistema a "cappotto" con pannelli in polistirene espanso sinterizzato (EPS) con grafite e con pannelli composti da acido silicico pirogelato pressato in corrispondenza delle logge balconate; c) isolamento dell'intradosso del solaio su cantine con pannelli di lana di roccia; d) isolamento del solaio di sottotetto con doppio strato di pannelli di lana di roccia, protetti da un massetto in cls alleggerito; L'intervento prevede, inoltre, interventi sui seguenti impianti: e) sostituzione delle caldaie murali del tipo a camera stagna con nuove a condensazione; f) sostituzione della rete gas uso riscaldamento e cucina installata, con tubazioni in acciaio zincato; g) realizzazione di nuovi condotti comuni per il convogliamento a tetto dei fumi e lo scarico condensa delle caldaie murali; h) rifacimento completo degli impianti elettrici delle parti comuni e rifacimento dell'impianto elettrico negli alloggi sfitti, completamente ristrutturati. i) interventi atti alla riduzione del consumo di acqua, quali la sostituzione dei rubinetti con modelli dotati di aeratori e delle cassette di cacciata con componenti caratterizzati da doppio pulsante; Gli interventi di efficientamento energetico sono orientati al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno 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.

7. perseguire la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico:

Per quanto concerne l'obiettivo di messa in sicurezza delle componenti strutturali per la riduzione del rischio sismico (considerato che il territorio comunale è in zona sismica 3), il progetto prevede "interventi di miglioramento sismico" tramite opere di prevenzione anti-ribaltamento delle pareti esterne, attuato per mezzo di rinforzo strutturale degli elementi in muratura con collegamento alla struttura portante dell'immobile attraverso l'applicazione di sistema composito costituito da malta tecnica, rete bidirezionale in PBO o Carbonio e connettori preformati.

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:

Si intende innalzare il livello di qualità dell'abitare mediante il "superamento delle barriere architettoniche" con l'installazione di quattro impianti montascale, una per ogni vano scala, per consentire l'accessibilità tutti gli alloggi degli edifici. E' stata operata tale scelta tenuto conto della ristrettezza dei vani scala e che la conformazione degli immobili non consentono di realizzare ascensori senza intervenire all'interno degli alloggi con riduzione degli spazi abitabili.

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.):

Per contribuire all' "incremento della qualità urbana", il progetto prevede l'installazione di nuovi giochi e connesse attrezzature da installare presso il sedime del giardino comunale sempre situato nelle immediate vicinanze dei fabbricati. Sono attualmente in corso accordi in merito con il Comune di Alessandria. È destinata a questo scopo una "quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato".

7 - QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO n. 1						
CUP E31I20000400006		Località e indirizzo ALESSANDRIA - via Bramante n. 1-3 / 5-7				
CIG 9899170D7F						
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	1.819.323,06	1.527.685,57			
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	148.507,09	148.507,09			
Totale parziale Quadro A)		1.967.830,15	1.676.192,66			
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	18.800,00	18.800,00			
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00	0,00			
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	28.000,00	28.000,00			
B4	imprevisti	16.541,42	323.840,65			
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)	86.078,60	86.078,60			
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	226.627,97	226.627,97			
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici					
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	60.000,00	60.000,00			
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	300.121,86	284.460,12			
Totale parziale Quadro B)		736.169,85	1.027.807,34			
TOTALE A) + B)		2.704.000,00	2.704.000,00			
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 E31I20000400006		Località e indirizzo ALESSANDRIA - via Bramante n. 1-3 / 5-7				
CIG 9899170D7F						
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	1.527.685,57	514.179,49			514.179,49
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	148.507,09	82.659,04			82.659,04
Totale parziale Quadro A)		1.676.192,66				596.838,53
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	18.800,00	8.596,48			8.596,48
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	28.000,00	12.679,29			12.679,29
B4	imprevisti	323.840,65				
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)	86.078,60	31.275,00			31.275,00
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	226.627,97				
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici					
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	60.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	284.460,12		1.458,19		1.458,19
Totale parziale Quadro B)		1.027.807,34				54.008,96
TOTALE A) + B)		2.704.000,00				650.847,49
I.V.A. RECUPERABILE						

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1 TUTTE LE ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO (ESCLUSO CIPE)						
CUP E31I20000400006		Località e indirizzo ALESSANDRIA - via Bramante n. 1-3 / 5-7				
CIG 9899170D7F						
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	1.527.685,57				
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	148.507,09				
Totale parziale Quadro A)		1.676.192,66				
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	18.800,00				
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	28.000,00				
B4	imprevisti	323.840,65				
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)	86.078,60				
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	226.627,97				
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici					
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	60.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	284.460,12			69.267,51	69.267,51
Totale parziale Quadro B)		1.027.807,34				69.267,51
TOTALE A) + B)		2.704.000,00				69.267,51
I.V.A. RECUPERABILE						

Luogo e data: Alessandria, 10/04/2025

Il Dirigente responsabile ATC del Piemonte Sud:


 Firmato digitalmente da:
 MILANESE LUCIANO
 Firmato il 14/04/2025 18:20
 Seriale Certificato: 1379448
 Valido dal 27/04/2022 al 27/04/2025
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA