



DIREZIONE WELFARE
SETTORE POLITICHE DI WELFARE ABITATIVO

**Delibere CIPE n. 127 del 22.12.2017 e n. 55 del 24 luglio 2019
PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
Decreto Interministeriale n. 193 del 03.05.2021**

REPORTISTICA ANNUALE DI MONITORAGGIO

(all. 2 punto 2.2.1 al D.I. n. 193/2021)

- Localizzazione intervento: **ASTI**

- Titolo intervento: **Intervento di riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria**

- Soggetto attuatore: **AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DEL PIEMONTE SUD**

- CUP: **E31I20000420006**

Stazione Appaltante: **ATC DEL PIEMONTE SUD**

Cod. reg.: **CIPE127-3**

indirizzo: **via Pavese n. 12-14-16-18 - ASTI**

importo di finanziamento CIPE: € **1.040.000,00**

importo co-finanziamento: € **721.000,00**

% co-finanziamento: **41%**

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

1- DESCRIZIONE INTERVENTO

Il fabbricato oggetto dell'intervento è sito nel quartiere Praia in Asti, più precisamente in via Pavese n. 12-14-16-18 ed è identificato al NCEU al Foglio 82 particella 444.

L'area in cui sorge è classificata come B10.2 dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

I 2 corpi che lo costituiscono hanno complessivamente la dimensione di 64,00 m di lunghezza, 10,70 m di larghezza 14,69 m di altezza e sono articolati su 4 scale di accesso per un numero complessivo di 18 alloggi di varie dimensioni, distribuiti su 3 livelli, 6 alloggi per piano più un piano pilotis a livello del terreno ed un piano sotterraneo destinato a cantine ed autorimesse.

L'immobile risulta costruito nell'anno 1975.

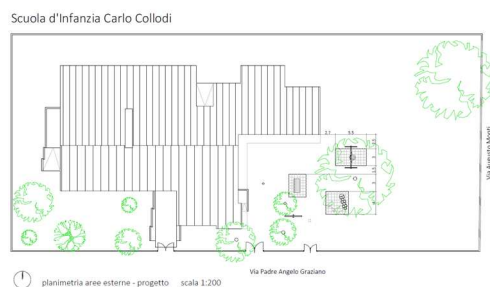
Gli interventi approvati dall'ATC Piemonte Sud rientrano all'interno dell'ambito attuativo circoscritto dalla Delibera CIPE 127/2017:

- A. Isolamento delle pareti perimetrali tramite sistema a "cappotto"
- B. Isolamento dell'intradosso del solaio del piano pilotis tramite "insufflaggio"
- C. Isolamento dell'estradosso del solaio del piano sottotetto con pannelli in XPS
- D. Sostituzione dei serramenti esterni
- E. Rifacimento completo impianto termico e di produzione ACS
- F. Termoregolazione e contabilizzazione dei consumi del riscaldamento
- G. Impianto Fotovoltaico e Collettori solari
- H. Impianti ascensore (n.4)
- I. Opere di prevenzione antiribaltamento delle murature
- J. Realizzazione campo Gioco bocce
- K. Installazione di nuovi giochi presso la Scuola d'Infanzia C. Collodi

2 - PLANIMETRIE e FOTOGRAFIE



Planimetria del lotto d'intervento

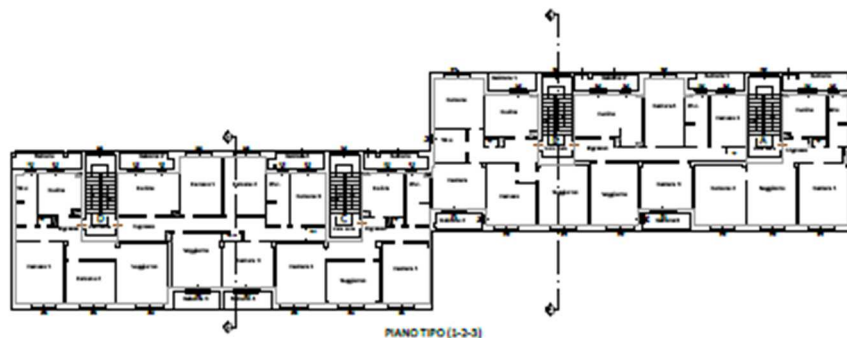


Planimetria giochi scuola Collodi



Vista aerea

Pianta e prospetto ante - intervento



PIANO TIPO (1-3-3)



PROSPETTO NORD 1:200

Pianta e prospetto post - intervento

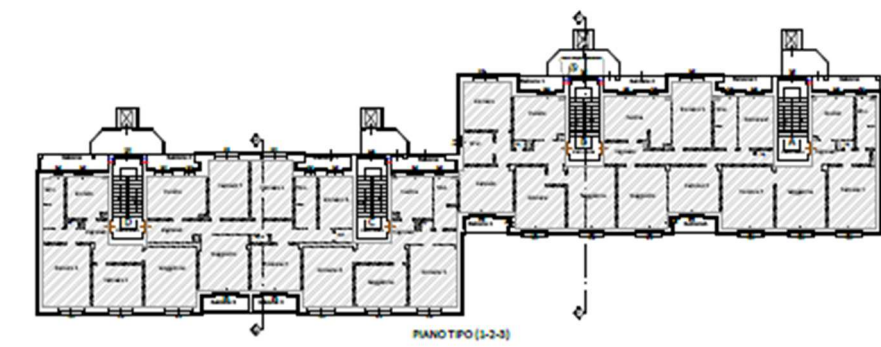


FOTO ANTE INTERVENTO:



Prospetto Sud (via Pavese)



Prospetto Nord (via padre Graziano)

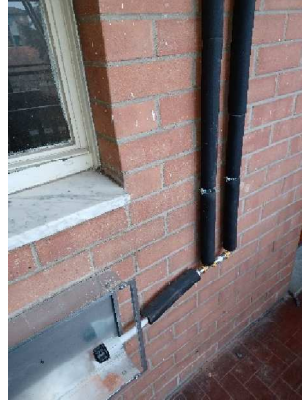


Prospetto Est



Prospetto Ovest

FOTO LAVORI IN CORSO:



Impianto acs



opere per antiribaltamento murature



isolamento a cappotto



fondazioni impianti di sollevamento



giochi scuola d'infanzia Collodi

3 - PIANO FINANZIARIO

PIANO FINANZIARIO n. 1			
CUP E31I20000420006	Località e indirizzo: ASTI via Pavese n. 12-14-16-18		
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	€ 1.761.000,00	€ 1.040.000,00	€ 721.000,00
Totali	€ 1.761.000,00	€ 1.040.000,00	€ 721.000,00

Finanziamento assegnato con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 € 1.040.000,00

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	€ 56.303,00
• Fondo ERP (L.21/2001) – P.I. 9348	€ 405.100,00
• Legge 457/78 - P.I. 1019	€ 111.462,52
• Fondi di bilancio ATC	€ 148.134,48
Totale cofinanziamento	€ 721.000,00
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO	€ 1.761.000,00

4 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

STATI DI AVANZAMENTO								
CUP E31I20000420006			Località e indirizzo ASTI - via Pavese n. 12-14-16-18					
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	24/06/2024	18/03/2025	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 al 31 marzo 2025	
1. essere finalizzate ad un “<i>consumo di suolo zero</i>” 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 il recupero di un fabbricato costruito nel 1975 e ubicato in un quartiere composto prevalentemente da fabbricati di edilizia residenziale pubblica, il quartiere Praia in Asti. L'edificio è composto da quattro corpi scala, che conducono ad un totale di 18 alloggi posti su tre livelli. Il piano terreno, a pilotis, funge da spazio di distribuzione. Il tamponamento esterno, finito con muratura a paramano, tipica dell'epoca di costruzione, necessita di intervento di consolidamento. La copertura è a doppia falda con manto in tegole. L'attuale impianto termico è costituito da caldaie a condensazione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è demandata a generatori autonomi. Entrambi i sistemi risultano obsoleti. Non vi sono impianti di sollevamento che consentano un agevole accesso agli alloggi, attualmente abitati per lo più da anziani e da persone con difficoltà motorie. I lavori proposti (come altri simili che si stanno mettendo in atto nella stessa area) 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" dell'edificio esistente sopra descritto. 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:

Presso il fabbricato residenziale è prevista l'installazione di un campo da bocce e di panchine 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):

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, è stato realizzato con i Fondi della Legge 166/1975 con Codice d'Intervento n° 8045.

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% 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 dell'immobile esistente: F).

Sinteticamente si riporta quanto previsto in progetto:

- a. sostituzione dei serramenti esterni, attualmente in ferro, con altri in PVC con vetri tipo triplocamera bassoemissivi;
- b. isolamento delle pareti perimetrali tramite sistema a "cappotto";
- c. isolamento dell'intradosso del solaio del piano pilotis tramite insufflaggio di lana di vetro sciolta nell'intercapedine compresa tra il controsoffitto esistente e l'intradosso del solaio strutturale;
- d. isolamento dell'estradosso del solaio del piano sottotetto con pannelli in polistirene espanso estruso;
- e. sostituzione dell'attuale impianto termico centralizzato con un sistema ibrido in pompa di calore e caldaia a condensazione, centralizzato, a servizio della climatizzazione invernale e della produzione di acqua calda sanitaria. La produzione di acqua calda sanitaria verrà integrata con un sistema solare termico ed un bollitore di accumulo, in modo da poter coprire una percentuale maggiore del 60% della richiesta da fonti rinnovabili;
- f. termoregolazione e contabilizzazione dei consumi del riscaldamento mediante l'installazione di valvole termostatiche con dispositivo per la lettura dei dati dei ripartitori da remoto;
- g. installazione dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'impianto termico/produzione acqua calda sanitaria e delle parti comuni.

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 4), il progetto prevede "interventi di miglioramento sismico" tramite opere di prevenzione anti-ribaltamento delle pareti esterne mediante il rinforzo strutturale degli elementi in muratura con l'applicazione di un sistema composito costituito da malta fibro-rinforzata, reti bidirezionali termosaldate 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 piattaforme elevatrici idrauliche, poste lato cortile, che consentano l'accessibilità a tutti gli alloggi dell'edificio. Tali impianti elevatori, così come la pompa di calore a servizio dell'impianto termico summenzionato, saranno alimentati con l'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici posti in copertura.

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 nuove attrezzature (giochi da giardino e pavimentazioni antitrauma) nell'adiacente Scuola d'Infanzia Carlo Collodi. A tal fine è necessario provvedere preventivamente alla sistemazione del terreno e del manto erboso. L'Ente è in procinto di definire con il Comune di Asti, proprietario della struttura scolastica, i dettagli dell'intervento e di stipulare con questi una Convenzione in merito. Allo scopo è destinata una "quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato".

7 - QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO n. 1						
CUP E31I20000420006		Località e indirizzo Asti - via Pavese n. 12-14-16-18				
CIG 9896155573						
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	1.211.620,21	1.067.437,41			
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	101.793,52	101.793,52			
Totale parziale Quadro A)		1.313.413,73	1.169.230,93			
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	0,00	0,00			
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00	0,00			
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	0.00	20.000,00			
B4	imprevisti	5.807,00	127.085,41			
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)	108.478,46	108.478,46			
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	94.503,08	94.503,08			
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	40.000,00	40.000,00			
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	198.797,73	201.702,12			
Totale parziale Quadro B)		447.586,27	591.769,07			
TOTALE A) + B)		1.761.000,00	1.761.000,00			
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 E31I20000420006		Località e indirizzo Asti, Via Pavese n. 12-14-16-18				
CIG 9896155573						
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	1.067.437,41	204.373,13			204.373,13
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	101.793,52	82.447,58			82.447,58
Totale parziale Quadro A)		1.169.230,93				286.820,71
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	0,00				
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	20.000,00				
B4	imprevisti	127.085,41				
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)	108.478,46	69.882,30			69.882,30
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	94.503,08				
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	40.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	201.702,12		720,91		720,91
Totale parziale Quadro B)		591.769,07				70.603,21
TOTALE A) + B)		1.761.000,00				357.423,92
I.V.A. RECUPERABILE						

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1 TUTTE LE ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO (ESCLUSO CIPE)						
CUP E31I20000420006			Località e indirizzo Asti, Via Pavese n. 12-14-16-18			
CIG 9896155573						
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	1.067.437,41	89.725,48			89.725,48
A2	costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	101.793,52				
Totale parziale Quadro A)		1.169.230,93				89.725,48
B) Somme a disposizione						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	0,00				
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00				
B3	allacciamenti ai pubblici servizi	20.000,00				
B4	imprevisti	127.085,41				
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)	108.478,46				
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	94.503,08				
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	40.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	201.702,12			51.698,84	51.698,84
Totale parziale Quadro B)		591.769,07				51.698,84
TOTALE A) + B)		1.761.000,00				141.424,32
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 18:21
Seriale Certificato: 1379448
Valido dal 27/04/2022 al 27/04/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA