



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:** CUNEO

- **Titolo intervento:** Riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria di due fabbricati di proprietà dell'Agenzia, di complessivi 40 alloggi di e.r.p.s

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

- **CUP:** E21I20000390006

**Stazione Appaltante:** ATC DEL PIEMONTE SUD

**Cod. reg.:** CIPE127-4

**indirizzo:** CUNEO - via Ferrero 33-35-37-39-41

**importo di finanziamento CIPE:** € 1.888.000,00

**importo co-finanziamento:** € 691.000,00

**% co-finanziamento:** 26,80%

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

### **1- DESCRIZIONE INTERVENTO**

Il fabbricato oggetto dell'intervento è sito nel quartiere San Paolo in Cuneo, più precisamente in via Ferrero n. 33-35-37-39-41 ed è identificato al NCEU al foglio n. 78 mapp. n. 1004, composto da n. 40 alloggi di varie metrature e relative pertinenze (cantine ed autorimesse) escluse dal progetto di riqualificazione.

L'edificio è composto da cinque corpi scala, con ascensore, che conducono ad un totale di 40 alloggi posti su quattro livelli. Il piano terreno è occupato da 2 alloggi per corpo scala.

Il tamponamento esterno, dello spessore di circa 34 cm, è costituito da doppia parete in laterizio dello spessore di circa 12 cm ciascuna, con intercapedine di circa 8 cm, finita con intonaco. La copertura è in laterocemento impermeabilizzata con guaina, a doppia falda, accessibile dai corpi scala.

L'attuale impianto termico è autonomo ed è costituito da n. 40 caldaie a gas metano, che producono sia riscaldamento che acqua calda sanitaria.

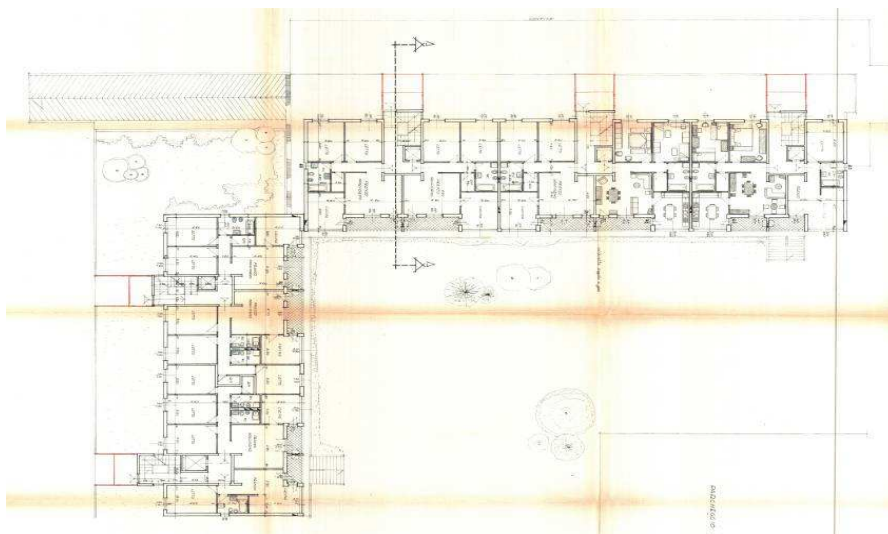
Il progetto soddisfa le nove prescrizioni del punto 2.1, lettera a) della delibera CIPE n. 127/2017. Nello specifico il progetto proposto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati i lavori di efficientamento energetico andando a coibentare tutte le superfici disperdenti (copertura, pareti esterne, soletta piano interrato, pareti balconi e serramenti esterni), nonché trasformando l'impianto termico da autonomo (40 singole caldaie) a centralizzato (3 centrali termiche), innalzando così la classificazione energetica del fabbricato dalla classe F alla classe A1, mediante l'esecuzione dei seguenti interventi:

- A. isolamento della copertura con lana di roccia in pannelli rigidi, spessore 4 cm, posati tra i listelli di supporto dei pannelli metallici precoibentati in poliuretano espanso dello spessore complessivo di 9 cm;
- B. isolamento delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, con sistema a cappotto con lastre incollate e tassellate di lana di roccia in pannelli rigidi di spessore pari 16 cm;
- C. isolamento della soletta del piano interrato (comprese le cantine), con sistema a cappotto con lastre incollate e tassellate di lana di roccia in pannelli rigidi di spessore pari 14 cm;
- D. isolamento delle pareti dei balconi con pannelli isolanti in schiuma polyiso espansa rigida dello spessore di 4 cm;
- E. sostituzione di tutti i serramenti esistenti delle 40 unità abitative, con serramenti in PVC e vetro doppio con contestuale coibentazione dei cassonetti per avvolgibili;
- F. smantellamento delle attuali 40 caldaie e realizzazione di nuovo impianto centralizzato, costituito da 3 centrali termiche con caldaie a condensazione per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, compresi i sistemi di contabilizzazione;
- G. realizzazione sistema di termoregolazione degli ambienti abitativi, mediante installazione di valvole termostatiche e cronotermostati;
- H. rimozione dei pluviali esistenti e nuova installazione di pluviali in lamiera di rame;

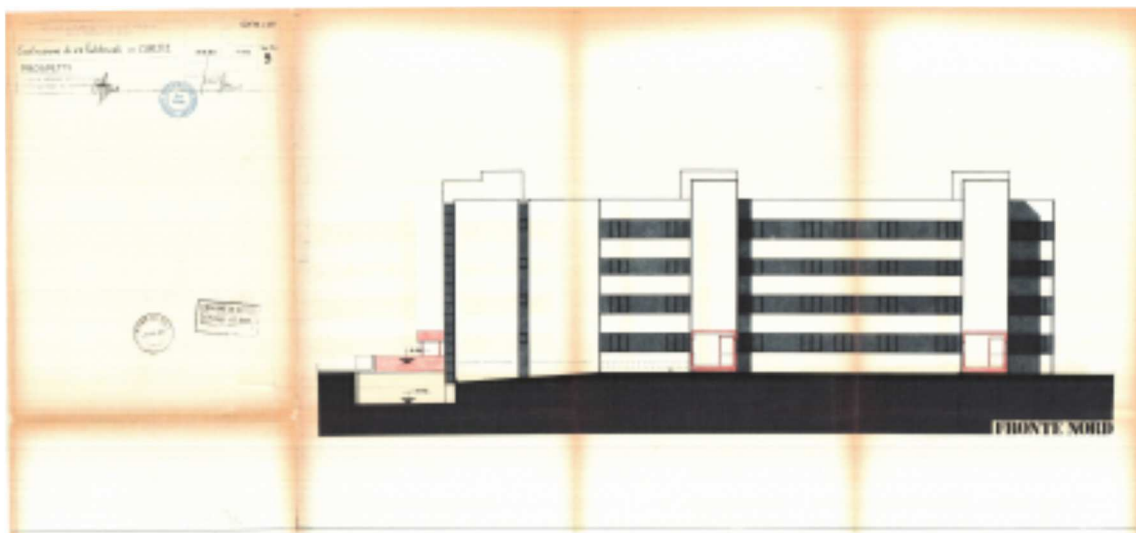
Il progetto prevede inoltre interventi di adeguamento strutturale, la posa della linea vita, il superamento delle barriere architettoniche e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

**2 - PLANIMETRIE e FOTOGRAFIE**

**Pianta e prospetto ante – intervento**



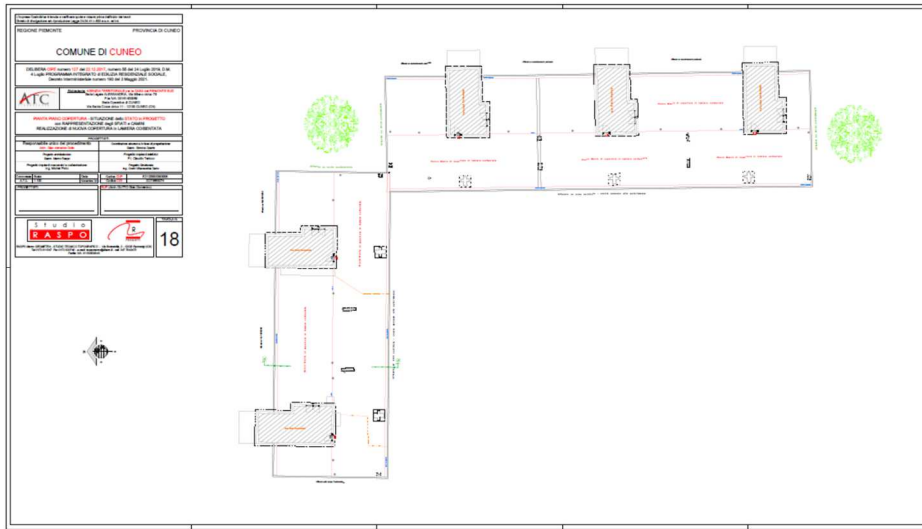
Pianta tipo ante intervento



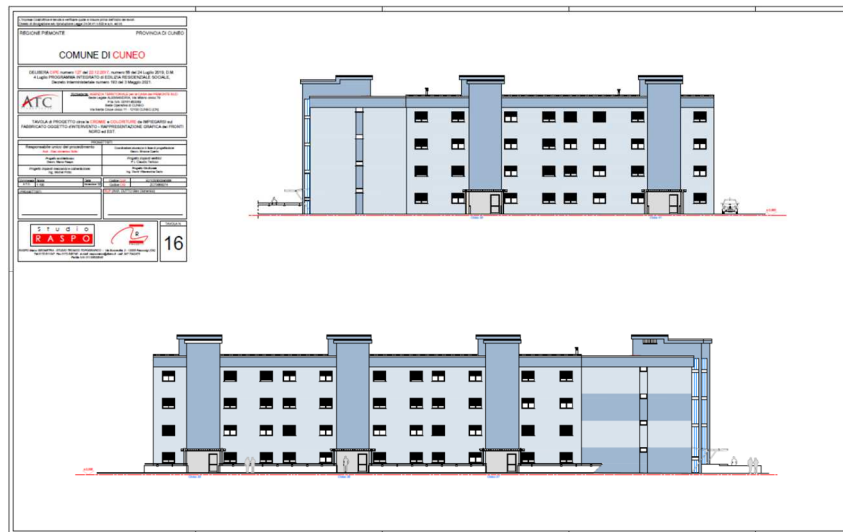
Prospetto nord ante intervento

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

**Pianta e prospetto post – intervento**



Pianta copertura in progetto



Prospetto nord - est in progetto

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



*Vista aerea*



*Prospetto via Ferrero ante lavorazioni*

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

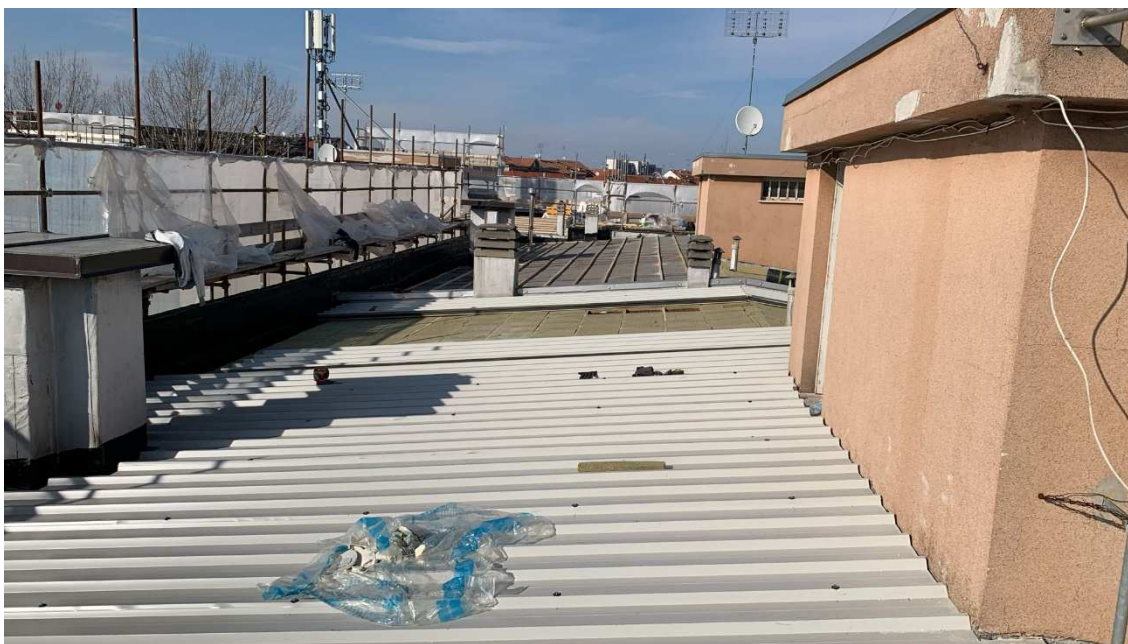


**Cantiere via Ferrero**



**Rimozione intonaco**

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



**Nuovo Manto Copertura Tetto**



**Allacciamenti ai pubblici servizi (gas metano)**

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

**3 - PIANO FINANZIARIO**

<b>PIANO FINANZIARIO n. 1</b>			
<b>CUP E21I20000390006</b>	<b>Località e indirizzo: CUNEO – via Ferrero 33-35-37-39-41</b>		
<b>Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud</b>			
<b>Descrizione sommaria degli interventi</b>	<b>Costo complessivo</b>	<b>Finanziamento CIPE assegnato</b>	<b>Co-finanziamento</b>
riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria	€ 2.592.212,00	€ 1.888.000,00	€ 704.212,00
Totali	€ 2.592.212,00	€ 1.888.000,00	€ 704.212,00

Finanziamento assegnato con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 pari a € 1.888.000,00

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	€ 102.212,00
• Fondo ERP – P.I. 9349	€ 400.100,00
• Fondi di bilancio ATC	€ <u>201.900,00</u>
<b>Totale cofinanziamento</b>	€ <b>704.212,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO</b>	€ <b>2.592.212,00</b>

**4 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

<b>STATI DI AVANZAMENTO</b>								
<b>CUP E21I20000390006</b>	<b>Località e indirizzo CUNEO – via Ferrero 33-35-37-39-41</b>							
<b>Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud</b>								
Intervento/i	Conclusione progettazione a base di gara	Avvio gara appalto	Inizio lavori	25% avanzamento	55% avanzamento	75% avanzamento	Fine lavori	Termine collaudo
riqualificazione energetica, messa in sicurezza delle componenti strutturali e manutenzione straordinaria	28/02/2023	22/06/2023	24/06/2024	01/2025	05/2025	07/2025	11/2025	06/2026





<p>Il fabbricato oggetto di intervento è un immobile ERPS, di proprietà dell'ATC del Piemonte Sud, ed è quindi già destinato alla locazione permanente con canone sociale.</p>
<p>5. essere cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato:</p>
<p>L'intervento è cofinanziato dall'ente proprietario Atc del Piemonte Sud per una quota superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato.</p>
<p>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:</p>
<p>L'intervento di efficientamento energetico dell'edificio esistente oggetto di riqualificazione secondo i requisiti per gli edifici ad energia quasi zero ha l'obiettivo di perseguire il raggiungimento della classe di efficienza A1. Sinteticamente si riporta quanto inserito in progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione dei serramenti esterni esistenti in alluminio con altri in PVC aventi trasmittanza inferiore o uguale a 1,00 W/m<sup>2</sup>K;</li> <li>- isolamento delle pareti perimetrali tramite sistema a "cappotto" con pannelli in polistirene espanso sinterizzato dello spessore di 14 cm;</li> <li>- isolamento del solaio su garage e cantine tramite sistema a "cappotto" con pannelli in lana di roccia dello spessore di 14 cm;</li> <li>- isolamento delle falde del tetto tramite sistema a "cappotto" con poliuretano espanso fra lamiere sigillate dello spessore di 12 cm;</li> <li>- l'intervento, che si configura come sostituzione delle attuali 40 caldaie autonome con n. 3 generatori a condensazione alimentati a metano per la produzione di riscaldamento e ACS;</li> <li>- termoregolazione e contabilizzazione dei consumi del riscaldamento;</li> </ul> <p>Gli interventi di efficientamento energetico del fabbricato saranno orientati al criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.</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 gli interventi di messa in sicurezza delle componenti strutturali per la riduzione del rischio sismico, il progetto prevede opere di prevenzione antiribaltamento delle pareti esterne mediante il rinforzo strutturale di elementi in muratura con l'applicazione di sistema composito costituito da malta fibrorinforzata, reti bidirezionali termosaldate e connettori preformati; inoltre prevede il confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio.</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 i livelli di qualità dell'abitare mediante il superamento delle barriere architettoniche, costituite da gradini, con l'inserimento di rampe all'ingresso di n. 4 corpi scala su n. 5.</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.):

Per contribuire all'incremento della qualità urbana del contesto, l'ATC del Piemonte Sud ha previsto la riqualificazione della pavimentazione della porzione di area di proprietà comunale prospiciente il centro commerciale nelle immediate vicinanze dei fabbricati oggetto dell'intervento CIPE.

**7 - QUADRO ECONOMICO**

<b>QUADRO ECONOMICO n. 1</b>						
<b>CUP E21I20000390006</b>		<b>Località e indirizzo Cuneo, via Ferrero 33-35-37-39-41</b>				
<b>CIG 9895952DEB</b>						
<b>Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud</b>						
		<b>a contrarre €</b>	<b>aggiudicazione €</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>rendicontazione</b>
<b>A) Somme a base d'appalto</b>						
A1	Lavori	1.664.205,94	1.381.290,93			
A2	Costi della sicurezza	221.777,34	221.777,34			
<b>Totale parziale Quadro A)</b>		<b>1.885.983,28</b>	<b>1.603.068,27</b>			
<b>B) Somme a disposizione</b>						
B1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura					
B2	rilevi, accertamenti ed indagini	0,00	0,00			
B3	allacciamenti ai pubblici servizi		40 000,00			
B4	imprevisti	30.695,88	303.717,64			
B5	acquisizione aree o immobili	0,00	0,00			
B6	accantonamento (revisione prezzi)					
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)	186.699,67	186.699,67			
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	105.207,24	105.207,24			
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici					
B10	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche					
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	57.000,00	57.000,00			
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	313.413,93	296.519,18			
<b>Totale parziale Quadro B)</b>		<b>693.016,72</b>	<b>989.143,73</b>			
<b>TOTALE A) + B)</b>		<b>2.579.000,00</b>	<b>2.592.212,00</b>			
<b>I.V.A. RECUPERABILE</b>						

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

**8 - CERTIFICAZIONE DELLA SPESA SOSTENUTA E LIQUIDATA**

<b>Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1 – FONDI CIPE</b>					
<b>CUP E21I20000390006</b>		<b>Località e indirizzo Cuneo, via Ferrero 33-35-37-39-41</b>			
<b>CIG 9895952DEB</b>					
<b>Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud</b>					
	<b>Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato) €</b>	<b>Imponibile €</b>	<b>altri oneri €</b>	<b>IVA €</b>	<b>Totale liquidato €</b>
<b>A) Somme a base d'appalto</b>					
A1	Lavori	1.381.290,93	499.350,02		499.350,02
A2	Costi della sicurezza	221.777,34	182.191,86		182.191,86
<b>Totale parziale Quadro A)</b>		<b>1.603.068,27</b>			<b>681.541,88</b>
<b>B) Somme a disposizione</b>					
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	40.000,00	19.014,10		19.014,10
B4	imprevisti	303.717,64			
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)	186.699,67	107.985,00		107.985,00
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	105.207,24			
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	57.000,00			
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	296.519,18		1.414,58	1.414,58
<b>Totale parziale Quadro B)</b>		<b>989.143,73</b>			<b>128.413,68</b>
<b>TOTALE A) + B)</b>		<b>2.592.212,00</b>			<b>809.955,56</b>
<b>I.V.A. RECUPERABILE</b>					

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

<b>CUP E21I20000390006</b>		<b>Località e indirizzo</b> Cuneo, via Ferrero 33-35-37-39-41				
<b>CIG 9895952DEB</b>						
<b>Stazione Appaltante: Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud</b>						
		<b>Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato) €</b>	<b>Imponibile €</b>	<b>altri oneri €</b>	<b>IVA €</b>	<b>Totale liquidato €</b>
<b>A) Somme a base d'appalto</b>						
A1	Lavori	1.381.290,93				
A2	Costi della sicurezza	221.777,34				
<b>Totale parziale Quadro A)</b>		<b>1.603.068,27</b>				
<b>B) Somme a disposizione</b>						
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	40.000,00				
B4	imprevisti	303.717,64				
B5	acquisizione aree o immobili					
B6	Accantonamento (revisione prezzi)					
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)	186.699,67				
B8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al r.u.p. e di verifica e validazione	105.207,24				
B9	eventuali spese per commissioni giudicatrici					
B10	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche					
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	57.000,00				
B12	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	296.519,18			86.751,69	86.751,69
<b>Totale parziale Quadro B)</b>		<b>989.143,73</b>				<b>86.751,69</b>
<b>TOTALE A) + B)</b>		<b>2.592.212,00</b>				<b>86.751,69</b>
<b>I.V.A. RECUPERABILE</b>						

Luogo e data: Alessandria, 14/04/2025

Il Dirigente responsabile ATC del Piemonte Sud:

Firmato digitalmente da:  
**MILANESE LUCIANO**  
 Firmato il 14/04/2025 18:23  
 Seriale Certificato: 1379448  
 Valido dal 27/04/2022 al 27/04/2025  
 InfoCamera Qualified Electronic Signature CA