



**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: Comune di NOVARA

- Titolo intervento: *Recupero e riqualificazione di edifici residenziali esistenti in Novara, costituito dagli interventi di ATC in via Casorati, 38/50 e 54 angolo via Morazzone, 23-27 e del Comune di Novara in via Calderara, 12-14-16-18*

- Soggetto attuatore: ATC Piemonte Nord

- CUP: I19J21012430001

Stazione Appaltante: ATC Piemonte Nord

Cod. reg.: CIPE127-7

indirizzo: Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)

importo di finanziamento CIPE: € 1.539.523,55

importo co-finanziamento: € 384.880,88

% co-finanziamento: 20%

- CUP: F19J21009990005

Stazione Appaltante: Comune di Novara

Cod. reg.: CIPE127-6

indirizzo: Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18

importo di finanziamento CIPE: € 2.400.000,00

importo co-finanziamento: € 600.000,00

% co-finanziamento: 20%

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

1- DESCRIZIONE INTERVENTO

Per quanto riguarda il programma (intervento complessivo) in Novara si rileva che:

1) per l'intervento del Comune di Novara in via Calderara nn. 12/14/16/18:

- il Comune di Novara, con nota prot. 152150 del 29/12/2023 pervenuta al prot. ATC n. 18 del 02/01/2024, ha trasmesso la documentazione tecnico amministrativa da sottoporre all'esame della S.T.D. per l'intervento di riqualificazione energetica ed impiantistica in via Calderara n. 12/14/16/18 a Novara;

- con delibera di Giunta comunale n. 88 del 01/03/2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. per un importo complessivo di quadro tecnico economico di € 3.000.000,00;

- con delibera di Giunta comunale n. 605 del 29/11/2022 è stato approvato il progetto definitivo per un importo complessivo di € 3.000.000,00, di cui € 2.400.000,00 con finanziamento C.I.P.E. e € 600.000,00 con cofinanziamento comunale (20% di cofinanziamento previsto dalla partecipazione del bando CIPE);

- a seguito verbale di validazione del progetto esecutivo prot. comunale n. 0068080 del 08/06/2023, redatto ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. da parte del RUP Arch. Cristina Renne Dirigente del Settore Lavori Pubblici, con Determinazione Dirigenziale n. 212 del 22/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di riqualificazione energetica ed impiantistica del fabbricato di proprietà comunale di via Calderara 12/14/16/18 a Novara;

- il progetto esecutivo e i relativi QTE 1 sono stati oggetto di parere favorevole da parte della S.T.D. nella seduta n. 1 del 05/03/2024, ai sensi del vigente Regolamento regionale di ERPS;

L'edificio di Edilizia Residenziale Pubblica, oggetto di intervento è sito in via Calderara, numeri civici: 12,14,16,18, nell'area posta a Est, del territorio novarese, quartiere S. Agabio.

La destinazione urbanistica è classificata come tessuto urbano esistente, comprendente anche zone di verde pubblico ed attrezzature di interesse comunale di progetto.

L'insediamento residenziale, avviato nel 1976 e terminato nel 1980, comprende 4 edifici di cui uno di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale. Le caratteristiche edilizie, strutturali ed impiantistiche sono simili per tutti i 4 corpi di fabbrica. L'edificio in argomento è formato da 4 livelli fuori terra, di forma rettangolare, con copertura a due falde inclinate, orditure lignee e frontalino in c.a. 4 ingressi principali e di distribuzione verticale con vani scala ed ascensori, struttura portante prefabbricata in c.a., pareti perimetrali prefabbricate in c.a., pareti divisorie interne, delle singole unità immobiliari in cartongesso. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è centralizzato. Al piano terreno sono dislocati, oltre all'ingresso, le cantine e dei box privati. Agli altri tre livelli sono presenti due o tre alloggi, a scala, di diverse dimensioni, costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio e con 1, 2, 3 camere, per un totale di 12 appartamenti con 2 camere da letto matrimoniale e un wc, 6 appartamenti con 2 camere da letto matrimoniale e una camera da letto singola e due wc, 6 appartamenti con una camera da letto matrimoniale e un wc. I locali igienici sono ciechi, con passaggio degli impianti in cavedi tamponati da pannelli prefiniti in legno e metallo con isolante all'interno. Dal punto di vista manutentivo dei manufatti esistenti le maggiori criticità riscontrate sono a livello impiantistico, edile di finiture e di disgregazione di alcuni elementi strutturali portanti a vista. Oltre all'esigenza urgente di eseguire interventi volti al recupero, al ripristino, all'adeguamento alle normative vigenti, al miglioramento e alla riqualificazione delle condizioni edilizie, strutturali ed impiantistiche esistenti, necessita prevedere l'esecuzione di opere per l'inserimento di attività legate alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, anche attraverso la creazione di spazi aggregativi e socio-culturali ed attrezzature ludico sportive nelle aree d'ambito, di destinazione urbanistica a verde pubblico ed attrezzature di interesse comunale.

La riqualificazione dell'edificio residenziale esistente, dell'ambito urbano adibito a verde pubblico, il potenziamento delle attività socio/culturali di aggregazione sociale, permette un'implementazione della qualità sociale ed ambientale del lotto urbano e del relativo quartiere.

La progettazione di riqualificazione edilizia prevede, in osservanza alle indicazioni della Delibera del CIPE del 22/12/2017, i seguenti indirizzi:

- a) riqualificazione dell'edificio residenziale esistente, attualmente poco abitato, per lo stato di degrado di alcune unità immobiliari e per le condizioni sociali di abbandono, rispettando il principio di "consumo del suolo zero" e di "recupero di immobili esistenti";
- b) indagine di vulnerabilità sismica e adeguamento strutturale degli elementi portanti esistenti, setti verticali e solai in c.a. orizzontali, alla normativa vigente: NTC 2018;

c) efficientamento energetico, al fine di raggiungere la classe energetica nZEB, con interventi edilizi di formazione di isolamento a cappotto, di sostituzione completa dei serramenti esterni, di installazione di impianti solari termici, per l'utilizzo di acqua calda sanitaria e fotovoltaici, per la fornitura di energia elettrica, per gli impianti elettrici degli spazi comuni, dei 4 ascensori (che saranno da sostituire perché non più in uso) e della nuova pompa di calore, per ibridizzare l'impianto termico esistente. La caldaia centralizzata, che è stata sostituita negli anni precedenti e risulta già a condensazione viene conservata e si prevede l'inserimento delle valvole termostatiche sui radiatori, che devono essere sostituiti perché obsoleti, con lo scopo del controllo e del contenimento energetico, oltre che la sostituzione completa delle linee di distribuzione dell'impianto termico;

d) recupero degli spazi attualmente liberi e inutilizzati, posti al piano terra, nell'area posta tra il locale d'ingresso, le cantine e i box privati, oltre che di due unità immobiliari, al fine di creare locali per servizi di prima necessità, di assistenza sociale e di aggregazione socio/culturale, per ridurre i fenomeni di marginalizzazione, degrado sociale, stato di abbandono attuale, e non permettere quelle attività illegali ora presenti oltre che di abusivismo;

e) locazione permanente con canone sociale da assegnare a categorie svantaggiate, nel rispetto dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia ERP ed avviando anche la procedura di futura vendita, al termine del periodo di locazione a canone agevolato, come elemento di salvaguardia delle unità immobiliari, da parte delle utenze;

f) cofinanziamento da parte dell'Ente attuatore, Comune di Novara;

g) adeguamento alle normative di abbattimento delle barriere architettoniche con la sostituzione degli ascensori esistenti e la ristrutturazione dei wc esistenti, nei vari alloggi, per rispettare le misure e le superfici indicate dalla normativa vigente. L'ingresso principale è posto al piano terra, livello zero, permettendo già attualmente l'accessibilità;

contribuzione all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale del quartiere degradato (con un costo non superiore al 20% dell'importo del finanziamento statale assegnato all'Ente) mediante la riqualificazione delle aree limitrofe all'insediamento residenziale in argomento, adibite a verde pubblico ed attrezzature di interesse comunale, con attività di rigenerazione del verde esistente, con inserimento di attrezzature ludiche e sportive, tali da favorire l'utilizzo degli spazi pubblici da parte dei residenti del quartiere e diminuire l'abbandono attuale.

2) per l'intervento dell'ATC Piemonte Nord in via Casorati n. 38/50 e via Casorati n. 54 angolo via Morazzone 23/27:

- con D.D. n. 362 del 27/02/2023 ATC Piemonte Nord ha approvato in linea tecnica il progetto definitivo - contestualmente trasmesso in Regione in ottemperanza dei criteri ministeriali del CIPE - per gli interventi di recupero e riqualificazione in Novara, presso i fabbricati di proprietà di via Casorati angolo via Morazzone, oggetto di distinti finanziamenti e, in particolare:

- palazzina "A" di via Casorati n. 54 angolo via Morazzone n. 23/27 per complessivi € 1.924.404,43 di cui per fondi C.I.P.E. deliberazione n. 127/2017 e D.D. regionale n. 332 del 28/02/2022 di concessione del finanziamento CIPE € 1.539.523,55;

- palazzina "B" di via Casorati 38/50 per complessivi € 1.196.636,91: di cui per fondi L. 80/2014, lett. b) - cod. domanda n. 382 di cui alla D.D. regionale n. 993 del 08/06/2022 € 581.517,79;

- il progetto esecutivo in linea tecnica di ATC PN e i relativi quadri tecnici economici sono stati approvati con D.D. n. 762 del 28/04/2023;

- il progetto esecutivo e i relativi QTE 1 di ATC PN sono stati oggetto di presa d'atto da parte della S.T.D. nella seduta n. 2 del 10/05/2023, ai sensi del vigente Regolamento regionale di ERPS;

- con deliberazione di Consiglio di Amministrazione ATC PN n. 55 del 27/06/2023, è stata applicata quota di avanzo vincolato per complessivi € 1.000.000,00 a valere sulle risorse trattenute di L. 513/77 a seguito di autorizzazione regionale di cui alla D.G.R. n. 10-7105 del 26/06/2023 che ha assegnato i seguenti numeri di programma:

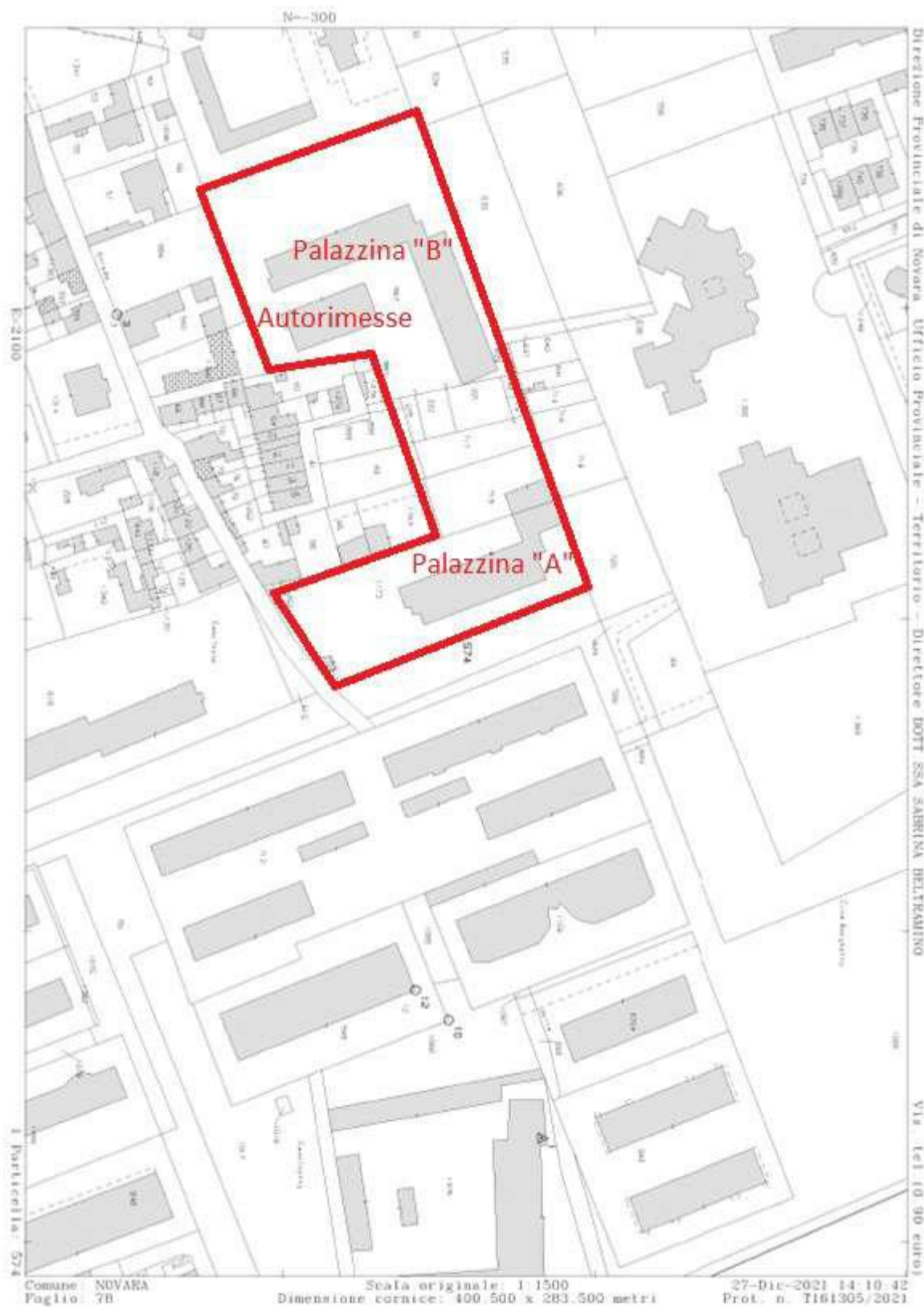
- P.I. 9344 per € 384.880,88 a cofinanziamento 20% del progetto C.I.P.E. (€ 1.539.523,55 di costo globale di QTE 1) - palazzina "A";

- P.I. 9345 per € 615.119,12 a cofinanziamento del progetto L. 80/2014 lett. b) codice domanda/ priorità n. 382 (€ 581.517,79 di costo globale di QTE 1) - palazzina "B";

Gli immobili oggetto di intervento sono composti di 104 alloggi di cui 32 insistono sulla palazzina "A" e 72 alloggi insistono sulla palazzina "B".

2 - PLANIMETRIE e FOTOGRAFIE

- 1) per l'intervento dell'ATC Piemonte Nord in via Casorati n. 38/50 (palazzina "B") e via Casorati n. 54 angolo via Morazzone 23/27 (palazzina "A"):



1 Planimetria catastale del complesso residenziale oggetto di intervento



2 Area complessiva interessata dall'intervento



3 Fotografia - Vista aerea del complesso residenziale oggetto di intervento

RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'ESISTENTE



Figura 7 Casorati 38-42 interno cortile est



Figura 8 Casorati 38-50 angolo nord



Figura 9 Casorati 38-50 ang nord



Figura 10 Casorati 38-50 ingr.carraio



Figura 11 Casorati 38-50 interno cortile sud



Figura 12 Casorati 38-50 nord



Figura 13 Casorati 38-50 vista interno cortile



Figura 14 Casorati 44-50 interno cortile



Figura 15 Casorati 54 nord



Figura 16



Figura 17



Figura 18



Figura 19



Figura 20



Figura 21



Figura 22



Figura 23



Figura 24



Figura 25



Figura 26



Figura 27

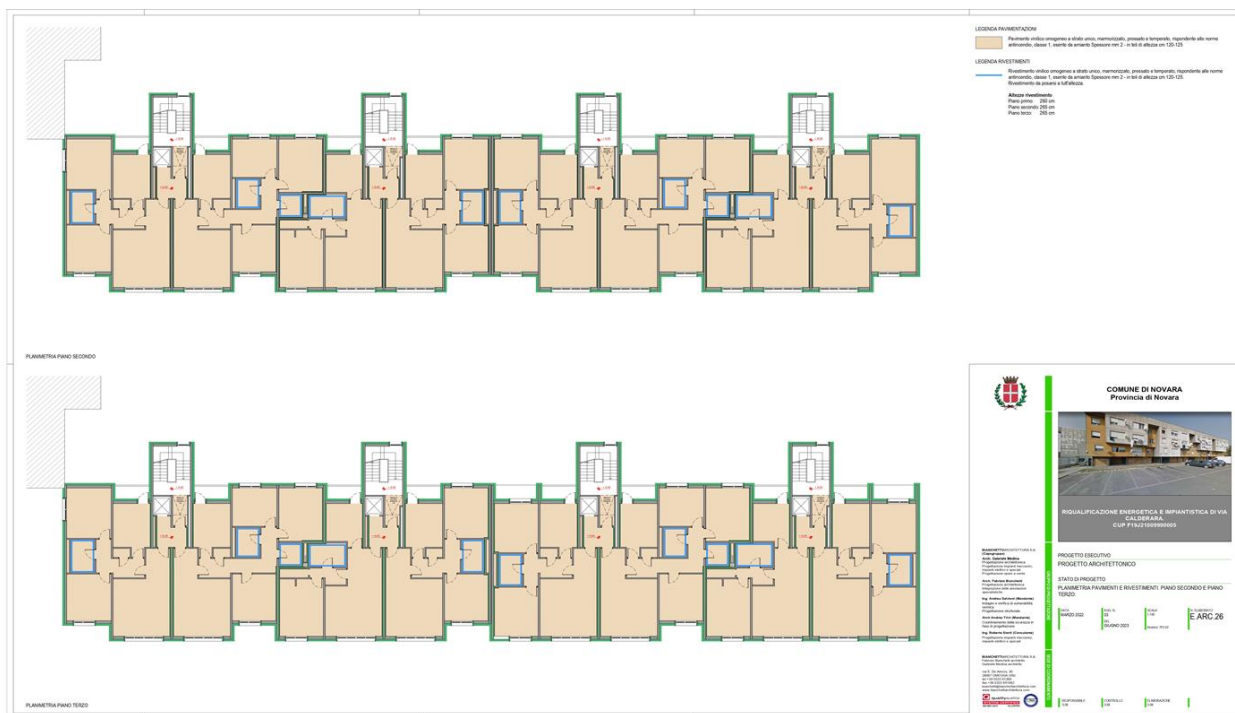


Figura 28

2) per l'intervento del Comune di Novara in via Calderara 12/14/16/18:







3 - PIANO FINANZIARIO

PIANO FINANZIARIO n. 1				
CUP I19J21012430001		Località e indirizzo Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)		
Stazione Appaltante: ATC PIEMONTE NORD				
Descrizione sommaria degli interventi		Costo complessivo	Finanziamento assegnato	Co-finanziamento
1	Rifacimento copertura in cemento/amianto, riqualificazione autorimesse; efficientamento energetico palazzina "A"	€. 1.924.404,43	€. 1.539.523,55 CIPE	€ 384.880,88 P.I. 9344 L. 513/77
2	rimozione manto copertura in cemento/amianto e rifacimento con lastre sandwich palazzina "B"	€. 1.196.636,91	€. 581.517,79 L. 80/2014 COD. 382	€ 615.119,12 P.I. 9345 L. 513/77
3	Cofinanziamento ATC per IVA detraibile (variabile annualmente con incidenza sul costo globale di QTE)	€ 289.396,85		€ 289.396,85
Totali		€ 3.410.438,19		

Al prospetto del Piano finanziario sopra riportato si deve evidenziare che il costo globale del QTE 1 di progetto esecutivo era di € 3.406.117,62 in quanto il cofinanziamento ATC per IVA detraibile risultava pari ad € 285.076,28 sulla base delle percentuali IVA dell'anno di approvazione. Conseguentemente, il costo globale del QTE 2 di aggiudicazione risulta pari ad € 3.410.438,19 in quanto la percentuale di IVA detraibile è aumentata alla data di approvazione del quadro risultando pari all'importo di € 289.396,85, come sopra riportato.

PIANO FINANZIARIO n. 2				
CUP F19J21009990005		Località e indirizzo Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18		
Stazione Appaltante: COMUNE DI NOVARA				
Descrizione sommaria degli interventi		Costo complessivo	Finanziamento CIPE assegnato	Co-finanziamento
1	Demolizione complesso edilizio	123.307,14	98.645,71	24.661,43
2	Recupero con riqualificazione energetica	2.429.497,41	1.943.597,93	485.899,48
3	Realizzazione servizi di quartiere	78.952,50	63.162,00	15.790,50
4	Urbanizzazioni secondarie	25.093,64	20.074,91	5.018,73
5	Somme a disposizione	343.149,31	274.519,45	68.629,86
Totali		3.000.000,00	2.400.000,00	600.000,00

Il piano finanziario è stato riportato sulla base delle macrocategorie già preimpostate sulla base della specificità del programma. Nelle somme a disposizione sono comprese gli incarichi professionali di progettazione e di DO e CSE, la procedura di gara affidata a SCR, la verifica dell'STD, gli incentivi per le funzioni tecniche, l'Accordo Bonario, le somme a disposizione per imprevisti – interferenze, per D.L.

4 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

STATI DI AVANZAMENTO										
CUP I19J21012430001			Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)							
Stazione Appaltante: ATC PIEMONTE NORD										
Intervento			Conclusione progettazione a base di gara	Avvio gara appalto	Inizio lavori	25% avanzamento	55% avanzamento	75% avanzamento	Fine lavori	Termine collaudo
1	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ATC		29/06/2023	30/06/2023	30/09/2024	31/03/2025	Aprile/Maggio 2025	Luglio 2025	Ottobre 2025	Aprile 2026

STATI DI AVANZAMENTO										
CUP F19J21009990005			Località e indirizzo Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18							
Stazione Appaltante: COMUNE DI NOVARA										
Intervento/i			Conclusione progettazione a base di gara	Avvio gara appalto	Inizio lavori	25% avanzamento	55% avanzamento	75% avanzamento	Fine lavori	Termine collaudo
2	PALAZZINA VIA CALDERARA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA		22/06/ 2023	Da parte di SCR 15/09/ 2023	08/10/ 2024	31/03/ 2025	Giugno 2025	Sette mbre 2025	19/12/ 2025	19/06/ 2026

5 - CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO COMPLESSIVO

APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO	nov. 2022/febbraio 2023
APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO	aprile/giugno 2023
AVVIO PROCEDURE DI GARA PER AFFIDAMENTO LAVORI	giugno/luglio 2023
PUBBLICAZIONE BANDO DI GARA	giugno/settembre 2023
CONSEGNA DELLE OPERE	settembre/ottobre 2024
FINE LAVORI E COLLAUDO	ottobre 2025/giugno 2026

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
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:
Gli interventi si qualificano di recupero e di riqualificazione di edifici residenziali esistenti ottemperando al principio di “consumo di suolo zero” e di “recupero di immobili esistenti”; gli immobili sono inseriti in contesti di spazi esterni condominiali degradati, con stato di degrado di alcune unità immobiliari e in condizioni sociali di abbandono.
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:
Gli interventi si qualificano di recupero e di riqualificazione di edifici residenziali esistenti
3. prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi:
Il programma complessivo prevede: - in via Calderara, il recupero degli spazi attualmente liberi e inutilizzati, posti al piano terra, nell'area posta tra il locale d'ingresso, le cantine e i box privati, oltre che di due unità immobiliari, al fine di creare locali per servizi di prima necessità, di assistenza sociale e di aggregazione socio/culturale, per ridurre i fenomeni di marginalizzazione, degrado sociale, stato di abbandono attuale, e non permettere quelle attività illegali ora presenti oltre che di abusivismo; - in via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27, la riqualificazione dell'intorno funzionale all'organismo abitativo quali marciapiedi e viabilità pedonale; inoltre, il recupero dell'area verde attrezzata pertinenziale aumenta la qualità dell'ambito urbano su cui insiste il fabbricato;
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):
Gli interventi sono destinati esclusivamente alla locazione permanente con canone sociale essendo di edilizia pubblica sovvenzionata; gli interventi, così come evidenziato nelle premesse, sono stati sottoposti all'esame della Struttura Tecnica Decentrata per il parere di competenza in ambito di E.R.P.S. in merito agli atti tecnico ed economici e dei QTE 1 di progetto esecutivo, ai sensi del Regolamento regionale n. 4/R/2013 di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata.

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

Gli interventi sono **cofinanziati** da ATC, con fondi L. 513/77 risorse trattenute - palazzina "A" su cui insiste il programma CIPE (oltrechè fondi propri per IVA detraibile) di via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 -, e dal Comune di Novara, con fondi propri comunali, in misura non inferiore 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:

Gli interventi prevedono un raggiungimento di **classe energetica A1 e NZEB**; in particolare, il progetto esecutivo di via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 di ATC, per il raggiungimento della classe energetica A1 nella palazzina "A" (intervento C.I.P.E.) e per la piena rispondenza alla prescrizione del punto 6 della delibera C.I.P.E., all'art. 2.8 del capitolato speciale d'appalto del progetto esecutivo, è stato altresì previsto che *"le prestazioni da eseguirsi a cura dell'Appaltatore, in ragione delle loro specifiche caratteristiche in relazione all'intervento in oggetto, sono le opere di efficientamento energetico di cui alle cat. OS06 ed OS07 in quanto trattasi prevalentemente di lavori di efficientamento energetico (Palazzina "A"), e pertanto si ritiene necessario che le lavorazioni più afferenti all'oggetto dell'appalto vengano svolte direttamente sotto l'egida e la responsabilità diretta dell'Appaltatore, anche per maggior aderenza e conformità a quanto stabilito dal finanziamento C.I.P.E."*;

per il progetto esecutivo di via Calderara del Comune di Novara, al fine di raggiungere la classe energetica nZEB, sono stati previsti interventi edilizi di formazione di isolamento a cappotto, di sostituzione completa dei serramenti esterni, di installazione di impianti solari termici, per l'utilizzo di acqua calda sanitaria e di impianti fotovoltaici, per la fornitura di energia elettrica, per gli impianti elettrici degli spazi comuni, dei 4 ascensori (che saranno da sostituire perché non più in uso) e della nuova pompa di calore, per ibridizzare l'impianto termico esistente. La caldaia centralizzata, che è stata sostituita negli anni precedenti e risulta già a condensazione viene conservata e si prevede l'inserimento delle valvole termostatiche sui radiatori, che devono essere sostituiti perché obsoleti, con lo scopo del controllo e del contenimento energetico, oltre che la sostituzione completa delle linee di distribuzione dell'impianto termico.

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

Il programma complessivo prevede, in via Calderara, un'indagine di **vulnerabilità sismica e adeguamento strutturale** degli elementi portanti esistenti, setti verticali e solai in c.a. orizzontali, alla normativa vigente: NTC 2018 e, in via Casorati angolo via Morazzone, interventi locali con finalità di migliorare le prestazioni dei singoli elementi strutturali.

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:

Gli interventi prevedono, in via Calderara, l'adeguamento alle normative di **abbattimento delle barriere architettoniche** con la sostituzione degli ascensori esistenti e la ristrutturazione dei wc esistenti, nei vari alloggi, per rispettare le misure e le superfici indicate dalla normativa vigente. L'ingresso principale è posto al piano terra, livello zero, permettendo già attualmente l'accessibilità. In via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27, il progetto esecutivo prevede per il superamento delle barriere architettoniche il rifacimento dei percorsi orizzontali pedonali e carrai fino all'ingresso scale ed accesso agli ascensori.

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.):

Il programma complessivo prevede:

- in via Calderara, una contribuzione all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale del quartiere degradato (con un costo non superiore al 20% dell'importo del finanziamento statale assegnato all'Ente) mediante la riqualificazione delle aree limitrofe all'insediamento residenziale in argomento, adibite a **verde pubblico ed attrezzature di interesse comunale**, con attività di rigenerazione del verde esistente, con inserimento di attrezzature ludiche e sportive, tali da favorire l'utilizzo degli spazi pubblici da parte dei residenti del quartiere e diminuire l'abbandono attuale.

In corso d'opera alla data del 31/03/2025	
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:	
Gli interventi si qualificano di recupero e di riqualificazione di edifici residenziali esistenti ottemperando al principio di “ consumo di suolo zero ”	
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:	
Per l'edificio di via Calderara: In fase di cantiere: sono state ultimate le opere di demolizione dei materiali interni esistenti e sono in corso le lavorazioni di adeguamento sismico e di rifacimento degli impianti meccanici e elettrici Per l'edificio di via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27: In fase di cantiere: sono state ultimate le opere di rifacimento della copertura: è in corso la realizzazione dell'isolamento a cappotto sull'intero edificio	
3. prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi:	
Per entrambi gli edifici: sono in fase iniziale le opere di creazione degli spazi collettivi	
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):	
Gli interventi sono destinati esclusivamente alla locazione permanente con canone sociale essendo di edilizia pubblica sovvenzionata.	

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

Gli interventi sono **cofinanziati** da ATC, con fondi L. 513/77 risorse trattenute - palazzina "A" su cui insiste il programma CIPE (oltrechè fondi propri per IVA detraibile) di via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 -, e dal Comune di Novara, con fondi propri comunali, in misura non inferiore 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:

Sono state impostate le lavorazioni propedeutiche alle attività di efficientamento energetico previste nei progetti appaltati

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

Sono in corso le lavorazioni di adeguamento sismico in via Calderara come previsto nel progetto posto a base di gara; sono in corso in via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27, interventi locali con finalità di migliorare le prestazioni dei singoli elementi strutturali

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:

Il superamento delle barriere architettoniche verrà realizzato nella seconda fase di cantiere

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.):

Tali lavori saranno eseguiti a conclusione delle opere inerenti agli edifici residenziali, quindi nell'ultima fase.

7 - QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO n. 1						
CUP I19J21012430001		Località e indirizzo Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)				
CIG 9903826FBF						
Stazione Appaltante: ATC PIEMONTE NORD						
		a contrarre	aggiudicazione	Variante 1	Variante 2	rendicontazione
A) Somme a base d'appalto		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A1	Lavori soggetti a ribasso	2.312.992,77	1.729.887,29			
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	102.856,77	102.856,77			
A3						
Totale parziale Quadro A)		2.415.849,54	1.832.744,06			
B) Somme a disposizione						
B1	Imprevisti	250.009,28	261.423,45			
	Imprevisti sui lavori	248.940,28	260.354,45			
	Bolli e spese accessorie Iva esenti	1.069,00	1.069,00			
B2	Accantonamento prezzi	120.792,48	120.792,48			
B3	Ribasso d'asta		583.105,48			
B4	Spese tecniche	299.155,90	294.354,20			
	professionisti	139.792,48	139.792,48			
	Collaudatore	38.990,19	38.990,19			
	Competenze ATC	108.713,23	103.881,53			
	ANAC	660,00	690,00			

	<i>Procedure di affidamento</i>	<i>11.000,00</i>	<i>11.000,00</i>			
B5	IVA	320.310,42	318.018,51			
	<i>lavori</i>	<i>241.584,95</i>	<i>183.274,41</i>			
	<i>Imprevisti sui lavori</i>	<i>24.894,03</i>	<i>26.035,45</i>			
	<i>accantonamenti</i>	<i>12.079,25</i>	<i>12.079,25</i>			
	<i>professionisti</i>	<i>30.754,34</i>	<i>27.321,01</i>			
	<i>collaudatore</i>	<i>8.577,84</i>	<i>8.577,84</i>			
	<i>Procedure di affidamento</i>	<i>2.420,00</i>	<i>2.420,00</i>			
	<i>Ribasso d'asta</i>		<i>58.310,55</i>			
Totale parziale Quadro B)		990.268,07	1.557.694,13			
TOTALE A) + B)		3.406.117,61	3.410.438,19			
Di cui I.V.A. RECUPERABILE/DETRAIBILE		285.076,27	289.396,85			

QUADRO ECONOMICO n. 2**CUP F19J21009990005****Località e indirizzo****CIG A008488F14
(GARA 078- 2023 SCR
PIEMONTE SPA)****Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18****Stazione Appaltante: COMUNE DI NOVARA**

		a contrarre	aggiudicazione	Variante 1	Variante 2	rendicontazione
A) Somme a base d'appalto		<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A1	Lavori soggetti a ribasso	2.392.506,41	2.132.417,03	2.132.417,03		
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	71.052,32	71.052,32	71.052,32		
A3						
Totale parziale Quadro A)		2.463.558,73	2.203.469,35	2.203.469,35		
B) Somme a disposizione						
B1	IVA 10% sui lavori	233.029,37	209.329,59	209.329,59		
B2	IVA 4% sui lavori	5.330,60	4.406,94	4.406,94		
B3	Incarichi professionali fase di progettazione	114.205,78	114.205,78	114.205,78		
B4	det. 153 del 02/08/2022 (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)					
	Incentivo funzioni tecniche art. 113 del D.Lgs. 50/2016	48.103,34	48.103,34	48.103,34		
	Somme a disposizione della D.L.	1.000,00	10.000,00	9.878,00		
	Accordo bonario	1.000,00	1.000,00	1.000,00		
	Incarichi professionali per DL e collaudi (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)	40.823,93	29.147,47	29.147,47		
	Spese pubblicazione e gestione gara" € 32.940,00	32.940,00	32.940,00	32.940,00		
	Lavori di sistemazione area esterna di urbanizzazione secondaria	59.408,25	25.093,64	25.093,64		

	Contributo ANAC	600,00	600,00	600,00		
	Incarico DO strutture		11.962,76	11.962,76		
	Incarico CSE		56.879,66	56.879,66		
	Costo STD compresa IVA 22%		75.138,54	75.138,54		
	Incarico ASSA per pulizia straordinaria			58.560,00		
	E-Distribuzione il preventivo per lo spostamento della linea elettrica trovata nelle cantine della palazzina di Via Calderara, importo compresa IVA 22%			122,00		
	Totale parziale Quadro B)	536.441,27	618.807,72	677.367,72		
	Ribasso CIPE		122.331,80	75.631,59		
	Ribasso Comune		30.767,69	18.907,90		
	I.V.A. RECUPERABILE		24.623,44	24.623,44		
	TOTALE A) + B)	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00		

8 - CERTIFICAZIONE DELLA SPESA SOSTENUTA E LIQUIDATA

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 1 – FONDI CIPE						
CUP I19J21012430001		Località e indirizzo				
CIG 9903826FBF		Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)				
Stazione Appaltante: ATC PIEMONTE NORD						
		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato)	imponibile	altri oneri	IVA	Totale liquidato
A) Somme a base d'appalto		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A1	Lavori soggetti a ribasso	1.729.887,29	170.057,79			170.057,79
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	102.856,77	10.750,62			10.750,62
A3						
Totale parziale Quadro A)		1.832.744,06	180.808,41			180.808,41
B) Somme a disposizione						
B1	Imprevisti	261.423,45				
	Imprevisti sui lavori	260.354,45				
	Bolli e spese accessorie Iva esenti	1.069,00				
B2	Accantonamento prezzi	120.792,48				
B3	Ribasso d'asta	583.105,48				
B4	Spese tecniche	294.354,20	19.253,48			19.253,48
	professionisti	139.792,48	13.450,62			13.450,62
	Collaudatore	38.990,19				

Arrivo: AOO A22000, N. Prot. 00026324 del 15/07/2025

	Competenze ATC	103.881,53				
	ANAC	690,00	340,36			340,36
	Procedure di affidamento	11.000,00	5.462,50			5.462,50
B5	IVA	318.018,51			2.001,03	2.001,03
	lavori	183.274,41				
	Imprevisti sui lavori	26.035,45				
	accantonamenti	12.079,25				
	professionisti	27.321,01				
	collaudatore	8.577,84				
	Procedure di affidamento	2.420,00				
	Ribasso d'asta	58.310,55				
	Totale parziale Quadro B)	1.557.694,13				21.254,51
	TOTALE A) + B)	3.410.438,19				202.062,92
	I.V.A. RECUPERABILE	289.396,85			20.232,67	

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

CUP I19J21012430001

Località e indirizzo

CIG 9903826FBF

Novara – via Casorati n. 54 angolo via Morazzone, 23-27 (palazzina “A” – CIPE + L. 513/77) e via Casorati nn. 38/50 (palazzina “B” – L. 80/2014+L. 513/77)

Stazione Appaltante: ATC PIEMONTE NORD

		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato)	imponibile	altri oneri	IVA	Totale liquidato
A) Somme a base d'appalto		<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A1	Lavori soggetti a ribasso	1.729.887,29	535.130,74			535.130,74
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	102.856,77	33.829,62			33.829,62
A3						
Totale parziale Quadro A)		1.832.744,06	568.960,36			568.960,36
B) Somme a disposizione						
B1	Imprevisti	261.423,45				
	<i>Imprevisti sui lavori</i>	260.354,45				
	<i>Bolli e spese accessorie Iva esenti</i>	1.069,00				
B2	Accantonamento prezzi	120.792,48				
B3	Ribasso d'asta	583.105,48				
B4	Spese tecniche	294.354,20	27.766,07			27.766,07
	<i>professionisti</i>	139.792,48	21.804,93			21.804,93
	<i>Collaudatore</i>	38.990,19				
	<i>Competenze ATC</i>	103.881,53				
	ANAC	690,00	349,64			349,64

	<i>Procedure di affidamento</i>	11.000,00	5.611,50			5.611,50
B5	IVA	318.018,51			5.662,75	5.662,75
	<i>lavori</i>	183.274,41				
	<i>Imprevisti sui lavori</i>	26.035,45				
	<i>accantonamenti</i>	12.079,25				
	<i>professionisti</i>	27.321,01				
	<i>collaudatore</i>	8.577,84				
	<i>Procedure di affidamento</i>	2.420,00				
	<i>Ribasso d'asta</i>	58.310,55				
	Totale parziale Quadro B)	1.557.694,13				33.428,82
	TOTALE A) + B)	3.410.438,19				602.389,18
	I.V.A. RECUPERABILE	289.396,85			57.256,66	

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 2 – FONDI CIPE**CUP F19J21009990005****Località e indirizzo****CIG A008488F14
(GARA 078- 2023 SCR
PIEMONTE SPA)****Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18****Stazione Appaltante: COMUNE DI NOVARA**

		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato)	imponibile	altri oneri	IVA	Totale liquidato
A) Somme a base d'appalto		<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A1	Lavori soggetti a ribasso	2.132.417,03	569.894,89			569.894,89
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	71.052,32	7.224,60			7.224,60
A3						
Totale parziale Quadro A)		2.203.469,35	577.119,49			577.119,49
B) Somme a disposizione						
B1	IVA 10% sui lavori	209.329,59			57.711,95	57.711,95
B2	IVA 4% sui lavori	4.406,94				
B3	Incarichi professionali fase di progettazione det. 153 del 02/08/2022 (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)	114.205,78	72.008,69	2.880,35	16.475,59	91.364,63
	Incentivo funzioni tecniche art. 113 del D. Lgs. 50/2016	48.103,34				
	Somme a disposizione della D.L.	9.878,00				
Accordo bonario		1.000,00				
Incarichi professionali per DL e collaudi (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)		29.147,47				
Spese pubblicazione e gestione gara" € 32.940,00		32.940,00	21.600,00		4.752,00	26.352,00
Lavori di sistemazione area esterna di urbanizzazione secondaria		25.093,64				

Contributo ANAC	600,00	480,00			480,00
Incarico DO strutture	11.962,76				
Incarico CSE	56.879,66				
Costo STD compresa IVA 22%	75.138,54				
Incarico ASSA per pulizia straordinaria	58.560,00	38.400,00		8.448,00	46.848,00
E-Distribuzione il preventivo per lo spostamento della linea elettrica trovata nelle cantine della palazzina di Via Calderara, importo compresa IVA 22%	122,00	80,00		17,60	97,60
Totale parziale Quadro B)	677.367,72	132.088,69	2.880,35	87.405,14	222.854,18
TOTALE A) + B)	2.880.837,07	709.688,18	2.880,35	87.405,14	799.973,67
I.V.A. RECUPERABILE	24.623,44				
Ribasso CIPE	75.631,59				
Ribasso Comune	18.907,90				
Totale complessivo	3.000.000,00				

Certificazione della spesa sostenuta e liquidata del Q.E. n. 2 – TUTTE LE ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO (ESCLUSO CIPE)

CUP F19J21009990005		Località e indirizzo				
CIG A008488F14 (GARA 078- 2023 SCR PIEMONTE SPA)		Novara - via Calderara nn. 12-14-16-18				
Stazione Appaltante: COMUNE DI NOVARA						
		Quadro Economico di aggiudicazione (ultimo approvato)	imponibile	altri oneri	IVA	Totale liquidato
A) Somme a base d'appalto		<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A1	Lavori soggetti a ribasso	2.132.417,03	142.473,72			142.473,72
A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	71.052,32	1.806,15			1.806,15

A3						
Totale parziale Quadro A)		2.203.469,35	144.279,87			144.279,87
B) Somme a disposizione						
B1	IVA 10% sui lavori	209.329,59			14.427,98	14.427,98
B2	IVA 4% sui lavori	4.406,94				
B3	Incarichi professionali fase di progettazione det. 153 del 02/08/2022 (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)	114.205,78	18.002,17	720,09	4.118,90	22.841,16
	Incentivo funzioni tecniche art. 113 del D. Lgs. 50/2016	48.103,34				
	Somme a disposizione della D.L.	9.878,00				
Accordo bonario		1.000,00				
Incarichi professionali per DL e collaudi (compresi importi CNPAIA e IVA 22%)		29.147,47				
Spese pubblicazione e gestione gara* € 32.940,00		32.940,00	5.400,00		1.188,00	6.588,00
Lavori di sistemazione area esterna di urbanizzazione secondaria		25.093,64				
Contributo ANAC		600,00	120,00			120,00
Incarico DO strutture		11.962,76				
Incarico CSE		56.879,66				
Costo STD compresa IVA 22%		75.138,54				
Incarico ASSA per pulizia straordinaria		58.560,00	9.600,00		2.112,00	11.712,00
E-Distribuzione il preventivo per lo spostamento della linea elettrica trovata nelle cantine della palazzina di Via Calderara, importo compresa IVA 22%		122,00	20,00		4,40	24,40
Totale parziale Quadro B)		677.367,72	33.022,17	720,09	21.851,28	55.713,54
TOTALE A) + B)		2.880.837,07	177.422,04	720,09	21.851,28	199.993,41

<i>I.V.A. RECUPERABILE</i>	24.623,44			
<i>Ribasso CIPE</i>	75.631,59			
<i>Ribasso Comune</i>	18.907,90			
<i>Totale complessivo</i>	3.000.000,00			

* * * * *

Novara, 14 luglio 2025

Ente Attuatore.: ATC PN

Il Dirigente responsabile ATC del PIEMONTE NORD

Poletti arch. Michela

Il documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i