



Delibera n. 309 del 25 NOVEMBRE 2025

Seduta n. 238

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: P.I. 18 – Casale Monferrato (AL) viale Lungo Po Gramsci n. 2 - Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) allegato al D.P.C.M. 16/07/2009, interventi di cui all'articolo 1, comma 1 – lettera f): programma straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato con D.M. del 18/12/2007 (ex art. 21 D.L. 01/10/2007 n. 159, convertito dalla legge 29/11/2007 n. 222) – CUP E36I10000210006. Presa d'atto dei Certificati di Regolare Esecuzione, approvazione del Q.T.E. S/R finale “importo di collaudo” e certificato di chiusura dei conti

Il giorno VENTICINQUE NOVEMBRE DUEMILAVENTICINQUE, è stato convocato per le ore 10:30, nella sala consiliare della sede dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud, in Cuneo, Via Santa Croce n.11, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

All'appello risultano intervenuti in presenza (indicata con p) o in connessione telematica (indicata con t) i Signori:

Nome	Carica	Presente	Assente
PRUNOTTO LEONARDO	Presidente	X p	
BUTTIERI MARCO	Vice Presidente	X p	
CAVIGLIA PAOLO	Consigliere	X p	
ARBOCCO GIOVANNI	Consigliere	X p	
MOSSINO ALBERTO	Consigliere	X p	
CIGNA FABIO	Revisore Legale	X t	

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante, il Direttore Generale f.f. GIANLUCA GHIGLIONE

E' altresì presente Diego Cipollina Dirigente Tecnico.

Il Presidente, LEONARDO PRUNOTTO constatato che il numero dei consiglieri presenti è quello richiesto per poter validamente deliberare, invita il Consiglio ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Presidente riferisce:

- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con Decreto n. 892 del 18/11/2009 individuò gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera f) "programma straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato con D.M. del 18/12/2007 (ex art. 21 D.L. 01/10/2007 n. 159, convertito dalla legge 29/11/2007 n. 222" del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA), allegato al D.P.C.M. 16/07/2009, ammessi a finanziamento, riconoscendo alla ex Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Alessandria, 28 interventi di recupero in varie località della provincia, per un importo complessivo di € 6.329.887,89;
- la Regione Piemonte, con nota prot. n. 3975/DB0803 del 27/01/2010, comunicò i numeri dei 28 programmi d'intervento ammessi a finanziamento, tra cui quello in oggetto, P.I. 18, dell'importo di € 445.500,00;
- successivamente, con nota prot. 24851/DB0803 del 17/06/2010, comunicò il trasferimento, da parte del Ministero, della prima tranche del finanziamento complessivo attribuito alla Regione, e precisò la modalità per l'erogazione dei finanziamenti:
 - * 30% del finanziamento alla presentazione della documentazione attestante l'inizio lavori (attestato comunale);
 - * 50% del finanziamento alla presentazione della documentazione attestante l'avanzamento lavori pari al 60% degli stessi (attestato comunale);
 - * 20% ad avvenuta approvazione degli atti di collaudo e del rilascio del certificato di agibilità (attestato comunale di avvenuto collaudo o certificato di regolare esecuzione; e la procedura per la rendicontazione);
- il Servizio Gestione Tecnica e Manutenzione del Patrimonio dell'Agenzia, in data 16/11/2010, predispose i quadri tecnici economici (Q.T.E. S/R) di progetto afferenti i 28 interventi finanziati e la Commissione Tecnica Consultiva (Art. 21 L.R. 26/4/1993, n. 11), operante presso l'Agenzia Territoriale per la Casa di Alessandria, nella seduta n. 158 del 20/12/2010, con il parere n. 500, si espresse favorevolmente ai progetti e relativi Q.T.E.; nella fattispecie il quadro tecnico economico dell'intervento in oggetto comportava un costo globale di € 445.500,00, pari al finanziamento concesso, con le seguenti risultanze economiche:

Recupero Primario

- costo di realizzazione tecnica (C.R.P.)	€	86.476,25
- oneri complementari:		
* spese tecniche e generali	€	1.729,53
* rilievi ed indagini preliminari	€	0
* urbanizzazioni	€	0
* imprevisti	€	0
* condizioni aggiuntive	€	0
Costo totale intervento (C.T.P.)	€	88.205,96

Recupero Secondario

- costo di realizzazione tecnica (C.R.S.)	€	309.638,53
- oneri complementari:		
* spese tecniche e generali	€	6.192,77
* imprevisti	€	1.851,24
* condizioni aggiuntive	€	0
Costo totale intervento (C.T.S.)	€	317.682,54

Costo totale C.T. (CTP+CTS)	€	405.888,50
I.V.A.	€	39.611,50
Costo globale (C.T.+I.V.A.)	€	445.500,00

- dal suddetto QTE si evince che, per rientrare nel finanziamento concesso, l'importo dei lavori aveva consentito di calcolare le spese tecniche di ogni intervento con un'aliquota solo del 2%; essendo tale percentuale ben inferiore alle aliquote previste dal regolamento, con la compilazione del Q.T.E. successivo, a seguito del ribasso d'asta, sarebbe stato rifatto il calcolo;

- il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia, con la deliberazione n. 3 del 25/01/2011, approvò i progetti degli interventi di manutenzione urgente, per gli immobili del patrimonio gestito nel biennio 2011-2012, e di manutenzione straordinaria degli alloggi inseriti nei 28 Programmi d'Intervento suddetti e la modalità d'appalto, con un unico bando di gara per ciascuna delle zone in cui era suddiviso il territorio provinciale;
- a seguito dell'annullamento in autotutela della suddetta gara, i contratti di manutenzione in essere furono prorogati ed al fine di avviare senza ritardi le opere relative al Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, fu deciso l'affidamento degli interventi alle ditte già aggiudicatarie delle zone manutentive in cui era divisa la provincia di Alessandria, alle medesime condizioni dei rispettivi appalti e previa accettazione di specifico Elenco Prezzi della Regione Piemonte, al quale applicare il ribasso; nello specifico per la zona di Casale Monferrato / Valenza i lavori furono affidati alla ditta Impresa Edile Zucchetto S.r.l. di Alessandria con un ribasso del 24,22%; in tale fase non furono eseguiti lavori nel Programma d'Intervento in oggetto;
- l'Agenzia comunicò alla Regione che i lavori del Programma iniziarono il 15 giugno 2011;
- nell'anno 2012, sullo stesso progetto approvato dal C.d.A. dell'Agenzia con la deliberazione n. 3 del 25/01/2011, furono bandite nuove gare ed unitamente all'appalto per la manutenzione nella zona di Casale Monferrato / Valenza, furono affidati anche i lavori relativi ai Programmi di Intervento del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica in oggetto, considerata la localizzazione geografica degli stessi in detta area, per un importo complessivo a base d'asta di € 1.564.320,15;
- a seguito dell'espletamento della gara, con Determinazione Dirigenziale n. 389 del 22/08/2012, fu disposta l'aggiudicazione dell'appalto alla ditta Impresa Edile Zucchetto S.r.l. (P.IVA 00374220069), con sede in Alessandria, con un ribasso del 36,875%;
- il contratto di appalto, registrato al n. 30124 di repertorio fu stipulato il 05/10/2012, per un importo netto contrattuale di € 1.014.991,75;
- a seguito dell'inizio lavori e dell'avanzamento degli stessi, il Dirigente Tecnico dell'Agenzia, Ing. Riccardo Sansebastiano, nonché R.U.P. degli interventi del programma in oggetto, chiese l'erogazione degli acconti; la Direzione Lavori era stata affidata al geom. Giorgio Barzizza, funzionario dell'Agenzia;
- la Regione con D.D. n. 453 del 13/07/2011, liquidò, a favore dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Alessandria, l'importo di € 1.898.966,37, pari al primo acconto del 30% del costo complessivo degli interventi finanziati, di cui € 133.650,00 relativi all'intervento in oggetto;
- successivamente liquidò in due soluzioni distinte l'aconto del 50% per un importo complessivo di € 3.164.943,94: con la D.D. n. 430 del 12/09/2013, liquidò l'importo di € 1.107.926,75 e con la D.D. n. 623 del 26/11/2013, liquidò l'importo di € 2.057.017,19; la quota di aconto relativo al P.I. in oggetto era pari ad € 222.750,00 che sommato al precedente definisce che il finanziamento complessivamente liquidato al P.I. 18 è pari ad € 356.400,00;
- a seguito dell'accorpamento delle Agenzie Territoriali per la Casa (2015), della deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'A.T.C. del Piemonte Sud n. 90 del 16 maggio 2016, con Determinazione Dirigenziale n. 439 del 1 agosto 2016, l'incarico di R.U.P. per l'attuazione di quota parziale e conclusiva dei 28 interventi del Programma in oggetto in capo alla sede di Alessandria, fu conferito all'Ing. Roberto Mariani, Responsabile del Servizio Manutenzione; con tale provvedimento fu anche confermato al geom. Giorgio Barzizza l'incarico di Direttore dei lavori;
- la Regione con nota del 27/06/2018, prot. 31335, sollecitò la consultivazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lett. f) del Piano Nazionale e delle risorse utilizzate; rilevato che la tempistica dell'Agenzia per addivenire alla conclusione degli stessi non fu ritenuta compatibile con la programmazione regionale, con D.D. n. 1673 del 28/12/2018 prese atto dell'attuazione degli stessi ed assestò, in riduzione, i finanziamenti concessi, sulla base degli acconti già liquidati;
- a seguito della suddetta nota, l'Agenzia iniziò a procedere con l'approvazione dei Q.T.E. S/R "importo di collaudo" e relativi Certificati di Chiusura Conti dei Programmi d'Intervento in cui non risultavano altri alloggi sfitti da riqualificare e/o le risorse finanziarie assestate erano insufficienti

e per i quali la Direzione Lavori stava emettendo il Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) dei lavori contabilizzati e certificati ad ogni ditta appaltatrice;

- nello specifico, il Direttore dei Lavori, in data 21/11/2019, emise il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori eseguiti negli alloggi interno 2 della scala A e interno 1 della scala E di via Lungo Po Gramsci 2 – Casale Monferrato, sottoscritto dall'Impresa senza riserve, da cui si evince che l'importo dei lavori, contabilizzati e certificati alla ditta Impresa Edile Zucchetto S.r.l., è pari ad € 47.630,13, con un credito residuo di € 238,15 oltre IVA, liquidato all'impresa a seguito della D.D. n.124 del 19/02/2020 di approvazione del suddetto C.R.E.;
- nel mese di giugno del presente anno è risultato necessario portare a termine la conclusione di tutti i Programmi d'Intervento, previa verifica dell'eventualità che ci fossero ancora alloggi sfitti da riqualificare per essere riassegnati, ed una idonea disponibilità economica del relativo P.I.;
- dalla verifica emerse che il P.I. 18 in oggetto si configurava come tale, pertanto, constatato, con visura della camera di commercio, che la ditta Zucchetto S.r.l. risultava in scioglimento e liquidazione dal 26/09/2018, l'Agenzia, con la D.D. n. 700 del 24/07/2025, ai sensi dell'art. 50 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., relativo ai contratti sotto soglia che per affidamenti di importo inferiore a 150.000 euro prevede che la stazione appaltante proceda all'affidamento dei lavori, servizi e forniture mediante affidamento diretto, ha disposto l'affidamento dei lavori di riqualificazione dell'alloggio interno 2 - scala F di via Lungo Po Gramsci 2 - Casale Monferrato all'impresa Brundu Costruzioni s.r.l., con sede in via Roma 35 – 15040 Castelletto Monferrato (AL) - P. IVA/C.F. 02510310069, (CIG B7A35B490E) che ha offerto il ribasso del 7,65% sull'E.P. Regione Piemonte vigente per un importo lavori a misura di € 80.000,00 (tale importo comprende anche le opere di riqualificazione necessarie per rendere nuovamente assegnabili gli alloggi del Programma di Intervento n. 23, in Tortona - via Rinarolo 10, vista l'analogia con il P.I. in oggetto: alloggi sfitti e disponibilità economica); il suddetto importo comprende i costi della sicurezza pari ad € 2.800,00 non soggetti a ribasso ed € 38.000,00 presunti di costo della manodopera;
- a seguito del collocamento in quiescenza dei dipendenti dell'Agenzia che ricoprivano i ruoli di R.U.P. e D.L. di tutti gli interventi compresi nel Programma in oggetto, con Determinazione Dirigenziale n. 553 del 16/06/2025, il Direttore Generale f.f., Ghiglione Gianluca, ha attribuito il ruolo di R.U.P. e di D.L., limitatamente ai Programmi d'Intervento n.18 e n. 23 e con decorrenza dal 03/06/2025, rispettivamente all'arch. Laura Marchisio, Responsabile del Servizio Gestione Tecnica e Manutenzione Patrimonio della sede di Alessandria, e al geom. Cosimo Battista, dipendente dell'Agenzia appartenente allo stesso Servizio;
- i lavori sono stati eseguiti e contabilizzati e, in data 19/11/2025, è stato emesso il relativo Certificato di Regolare Esecuzione, sottoscritto dal Direttore Lavori, dal R.U.P. e dalla ditta senza riserve, da cui si evince che l'importo netto dei lavori, certificati alla ditta Brundu Costruzioni S.r.l. è pari all'importo di € 20.277,08 oltre I.V.A., interamente liquidato con mandato n. 5364 del 17/11/2025; tale C.R.E. è stato approvato dall'Agenzia con D.D. n. 1061 del 20/11/2025;
- complessivamente gli alloggi riqualificati risultano essere 3, anziché i 15 previsti inizialmente in progetto, con lavorazioni riconducibili in gran parte alle opere del recupero secondario;
- in relazione a quanto sopra è stato pertanto compilato il Q.T.E. S/R "importo di collaudo" dell'intervento in oggetto, tenuto conto anche della nota regionale del 01/04/2016, prot. n. 9451/A1507A, in cui era stato chiarito che l'I.R.A.P. fosse da computare dalle Agenzie sul costo dell'intervento risultante dal quadro tecnico economico, in quanto onere fiscale, debitamente certificato, al pari dell'I.V.A. e dell'art. 19 del regolamento dei programmi di edilizia sociale sovvenzionata, promulgato con il D.P.G.R. del 21.2.2013 n. 4/R e s.m.i., prevede, limitatamente alle norme relative al conteggio delle spese tecniche e generali spettanti all'ente attuatore dei programmi d'intervento i cui lavori sono iniziati prima dell'entrata in vigore del medesimo, l'applicazione del regolamento n. 2/R del 4 aprile 1995, così come modificato dal regolamento n. 2/R del 14 aprile 2000, in quanto vigente alla data di inizio lavori,
- nello specifico è stato aggiornato il quadro "Q8 - dati metrici", constatato che è variato il numero di alloggi oggetto d'intervento, si è provveduto all'adeguamento delle relative spese tecniche, considerato che, dopo il Q.T.E. S/R di progetto, non fu approvato nessun altro quadro tecnico economico dell'intervento, e all'inserimento della quota I.R.A.P.; il costo globale dell'intervento

risulta essere di € 168.411,27, nel rispetto dei massimali di costo del recupero primario e del recupero secondario, con un'economia di € 187.988,73, rispetto al finanziamento assestato in forza della DD n. 1673 del 28/12/2018 pari ad € 356.400,00; si riportano di seguito le relative risultanze economiche:

Recupero Primario

- costo di realizzazione tecnica (C.R.P.)	€	10.395,04
- oneri complementari:		
* spese tecniche e generali	€	19.024,81
* rilievi ed indagini preliminari	€	0
* urbanizzazioni	€	0
* imprevisti	€	0
* condizioni aggiuntive	€	0
Costo totale intervento (C.T.P.)	€	29.419,85
<u>Recupero Secondario</u>		
- costo di realizzazione tecnica (C.R.S.)	€	57.512,17
- oneri complementari:		
* spese tecniche e generali	€	68.120,48
* imprevisti	€	0
* condizioni aggiuntive	€	0
Costo totale intervento (C.T.S.)	€	125.632,65
Costo totale C.T. (CTP+CTS)	€	155.052,50
I.V.A. – I.R.A.P.	€	13.358,77
Costo globale (C.T.+I.V.A.)	€	168.411,27

- a seguito dell'elaborazione del Q.T.E. S/R "importo di collaudo", è stato predisposto il certificato di chiusura dei conti del Programma d'Intervento n. 18 di cui in oggetto da cui si evince l'importo di collaudo del quadro tecnico economico di € 168.411,27, con un'economia di € 187.988,73 rispetto all'importo del finanziamento assestato pari a € 356.400,00;
 - come previsto dal Regolamento dei programmi di edilizia sociale sovvenzionata promulgato con il D.P.G.R. del 21/02/2013 n. 4/R e s.m.i. dovrà essere acquisita la presa d'atto del certificato di regolare esecuzione e relativo Q.T.E. da parte della Struttura Tecnica Decentrata (S.T.D.) operante presso l'Agenzia.

Il Consiglio:

- udita la relazione del Presidente;
 - visto il Regolamento dei programmi di edilizia sociale sovvenzionata promulgato con il D.P.G.R. del 21/02/2013 n. 4/R;
 - vista la Determinazione Dirigenziale regionale n. 1673 del 28/12/2018 di assestamento, in riduzione dei finanziamenti concessi, sulla base degli acconti già liquidati;
 - vista le D.D. n. 124 del 19/02/2020 e n. 1061 del 20/11/2025 di approvazione dei C.R.E.;
 - preso atto della proposta sopra riportata e ritenuto di deliberare conformemente ad essa;
 - preso atto del parere del Direttore Generale f.f. ai sensi dell'art. 12 dello Statuto dell'Ente.

DELIBERA ALL'UNANIMITÀ

- I) di prendere atto del Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori eseguiti dall'Impresa Zucchetto S.r.l. di Alessandria (C.F./P.IVA 00374220069), negli alloggi in Casale Monferrato (AL), via Lungo Po Gramsci 2 - interni A/2 e E/1, emesso il 21/11/2019 dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'Impresa senza riserve, che certifica un importo netto complessivo dei lavori pari ad € 47.630,12, con un credito residuo all'impresa di € 238,15 oltre I.V.A., regolarmente liquidato;
 - II) di prendere atto del certificato di regolare esecuzione dei lavori eseguiti dall'Impresa Brundu Costruzioni S.r.l. di Castelletto Monferrato (C.F./P.IVA 02510310069) nell'alloggio in Casale Monferrato (AL), viale Lungo Po Gramsci 2 - interno F/2, emesso in data 19/11/2025 e sottoscritto dal Direttore dei Lavori, dal R.U.P. e dall'Impresa senza riserve, che certifica un

- importo netto complessivo dei lavori pari ad € 20.277,08 oltre I.V.A., regolarmente liquidato;
- III) di approvare il quadro tecnico economico Q.T.E. S/R finale "importo di collaudo" che comporta, nel rispetto dei massimali di costo del recupero primario e del recupero secondario, un costo globale dell'intervento di € 168.411,27, con un'economia di € 187.988,73 rispetto all'importo del finanziamento assestato con la D.D. regionale n. 1673 del 28/12/2018 pari ad € 356.400,00;
- IV) di approvare il certificato di chiusura dei conti del Programma d'Intervento n.18 di cui in oggetto da cui si evince l'importo di collaudo del quadro tecnico economico pari ad € 168.411,27 e l'economia di € 187.988,73 rispetto all'importo del finanziamento assestato;
- V) di trasmettere alla Segreteria della Struttura Tecnica Decentrata, operante presso l'Agenzia, il presente provvedimento e la documentazione necessaria per acquisire il parere di competenza nella prima seduta utile;
- VI) di chiedere alla Regione Piemonte il riutilizzo della suddetta economia pari ad € 187.988,73, già nelle disponibilità dell'Agenzia, quale accantonamento specifico per programmare interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni o su alloggi rilasciati in pessime condizioni abitative;
- VII) di autorizzare l'Ufficio Ragioneria di provvedere alle relative regolarizzazioni contabili relative all'IRAP e alle spese tecniche.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

GIANLUCA GHIGLIONE *

IL PRESIDENTE

PRUNOTTO LEONARDO *

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa