



Delibera n. 311 del 25 NOVEMBRE 2025

Seduta n. 238

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: Legge 80/2014 - Casale Monferrato, via Verdi 21-29-35. intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria nell'ambito del programma di recupero e razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica - Interventi D.I. 97 del 16/03/2015, art. 2, comma 1, lettera b) - Codice 5/543B – CUP E36D16007460001 – Presa d'atto dei Certificati di Regolare Esecuzione delle opere di completamento aggiunte alle opere principali, approvazione dei relativi Quadri Tecnici Economici (Q.T.E. B) e del Complessivo (Q.T.E. C), P.E.F. Ex Post e Certificato di Chiusura 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 (M.I.T.), con D.L. 28/3/2014 n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23/5/2014 n. 80, aveva promosso un Programma di recupero degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli ex IACP;
- la Regione Piemonte, con determinazione dirigenziale n. 725/A1507A del 18/9/2015, approvava l'elenco degli interventi ammissibili a finanziamento ex art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16/03/2015 e, nella fattispecie, con la determinazione dirigenziale n. 137/A1507A del 08/03/2016 finanziò l'intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria del complesso immobiliare di proprietà dell'Agenzia, sito in Casale Monferrato, via Verdi 21-29-35, costituito da 3 corpi di fabbrica di 7 piani fuori terra, di cui il primo a pilotis, 6 corpi di scala con ascensore e complessivi 85 alloggi di e.r.p.s., oltre autorimesse al piano interrato;
- tale intervento fu realizzato e si concluse con l'emissione, in data 30/03/2020, del relativo certificato di collaudo tecnico amministrativo che fu approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia con la deliberazione n. 82 del 05/05/2020, contestualmente al quadro tecnico economico (Q.T.E. S/M) "importo di stato finale", di cui alla sottostante tabella, che comportava un Costo Globale (C.T.M. + I.V.A. + I.R.A.P.) di € 2.648.534,00, pari al finanziamento concesso, in quanto le economie d'asta erano ancora accantonate alla voce "imprevisti" del Q.T.E.:

C.R.M. (Costo di Realizzazione opere di Manutenzione)	€	1.431.333,75
Spese Tecniche e generali	€	365.027,87
Imprevisti	€	602.683,57
C.T.M. (Costo Totale Intervento)	€	2.399.045,19
IVA (*)	€	146.195,98
IRAP (*)	€	103.292,83
C.G. (Costo Globale CTM+IVA+IRAP)	€	2.648.534,00
RIENTRI (cauzioni/altro)	€	----
COSTO EFFETTIVO (CG – RIENTRI)	€	2.648.534,00

(*) nel quadro tecnico economico risulta la sommatoria delle due imposte

- visto il rilevante importo accantonato di circa 600.000 euro, il C.d.A., con lo stesso provvedimento, approvò le seguenti linee di indirizzo riguardanti lavori di completamento dell'intervento e di seguito riportate:
- ulteriore implementazione degli impianti di riscaldamento e di generazione dell'acqua calda sanitaria, con particolare riferimento alle apparecchiature di misurazione e di contabilizzazione dei consumi di energia termica, al fine di consentire la predisposizione dei calcoli per la ripartizione delle spese, nel rispetto della norma UNI EN 10200/2018;
- rifacimento delle pavimentazioni dei balconi, a seguito di recenti segnalazioni di casi di infiltrazioni, da parte degli utenti;
- interventi integrativi sugli impianti ascensori, al fine di porre rimedio a problematiche manifestatesi nel corso dei lavori;
- la Struttura Tecnica Decentrata (S.T.D.) operante presso l'Agenzia, con parere n. 214 del 12/05/2020, prese atto del suddetto collaudo tecnico amministrativo delle opere principali e relativo Q.T.E. S/M "importo di stato finale", rimandando ad una successiva seduta la valutazione degli ulteriori lavori di completamento indicati dal Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia;
- per quanto riguarda l'innalzamento della classe energetica richiesto dal bando del programma ministeriale, dopo l'esecuzione dei lavori collaudati, è stato dimostrato: dalla classe G iniziale è passato alla classe E; il tecnico incaricato, Ing. Caprioglio di Casale Monferrato, in data

10/09/2019 emise l'Attestato di Qualificazione Energetica finale, riferito all'intero fabbricato in quanto immobile dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, e lo inviò all'Agenzia con p.e.c. prot. n. 23423 in data 13/09/2019;

- le progettazioni delle opere integrative, per diverse cause, subirono vari rallentamenti e solo nel 2024 furono approvate, così come di seguito indicato:
- con la Determinazione Dirigenziale n. 94 del 05/02/2024 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle opere del punto 1), redatto dall'ing. Giovanni Cazzulo dello Studio Associato Cierre Ingegneria di Alessandria, (incarico conferito con D.D. n.120/2020), per un importo lavori di € 126.653,64;
- con la Determinazione Dirigenziale n. 409 del 17/04/2024 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle opere del punto 2), redatto da personale interno dell'Agenzia - Servizio Progettazione e Attuazione P.I. Costruttivi, con collaborazione di un professionista esterno per il coordinamento della sicurezza dei lavori, per un importo lavori (a corpo) complessivo di € 306.974,42;
- con la Determinazione Dirigenziale n. 542 del 17/05/2024 sono stati approvati i lavori di adeguamento e miglioramento dei sei impianti ascensori esistenti (punto 3) a servizio del fabbricato in oggetto, tenuto conto anche delle prescrizioni indicate negli ultimi verbali di verifica periodica emessi dall'ente certificatore incaricato, per un importo lavori pari ad € 141.601,64;
- la sommatoria dei suddetti importi, pari ad € 575.229,70, ha determinato il costo di realizzazione tecnica (CRM) di progetto delle opere di completamento;
- dal punto di vista finanziario era stato già erogato il 70% del finanziamento concesso, pari ad € 1.853.973,80 e, secondo le scadenze previste dall'art. 11 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., risultava corrisposto il 90% dell'importo accantonato per spese tecniche e generali, pertanto il restante 10% poteva essere inserito nella relativa voce delle opere di completamento;
- con la Determinazione Dirigenziale n. 550 del 21/05/2024 sono stati approvati i seguenti Quadri Tecnici Economici:
- QTE A) opere principali "collaudo" con un costo effettivo pari ad € 1.983.292,60;
- QTE B) completamento "progetto" con un costo effettivo pari ad € 665.241,40, pari alla disponibilità residua dell'importo di finanziamento concesso;
- QTE C) COMPLESSIVO "progetto" quale sommatoria dei precedenti (QTE A) + (QTE B) con un costo effettivo, nel rispetto dei massimali di costo per la manutenzione straordinaria, di € 2.648.534,00, pari al finanziamento concesso;
- con le seguenti risultanze economiche (quadro Q8):

		QTE A) "collaudo"	QTE B) "progetto"	QTE C) "complessivo"
C.R.M. (Costo di Realizzazione Tecnica di Manutenzione)	€	1.431.333,75	575.229,70	2.006.563,45
Spese Tecniche e generali	€	333.457,89	31.569,98	365.027,87
Imprevisti	€	---	918,75	918,75
C.T.M. (Costo Totale Intervento)	€	1.764.791,64	607.718,43	2.372.510,07
IVA (*)	€	146.195,98	57.522,97	203.718,95
IRAP (*)	€	(1) 72.304,98	---	72.304,98
C.G. (Costo Globale CTM+IVA+IRAP)	€	1.983.292,60	665.241,40	2.648.534,00
RIENTRI (cauzioni/altro)	€	---	---	---
COSTO EFFETTIVO (CG – RIENTRI)	€	1.983.292,60	665.241,40	2.648.534,00

(*) nel quadro tecnico economico risulta la sommatoria delle due imposte

(1) irap solo su acconti finanziamento erogati

- la Struttura Tecnica Decentrata, con parere n. 299 del 23/05/2024, si espresse favorevolmente sui lavori di completamento approvati dall'Agenzia e sui relativi Quadri Tecnici Economici che

definivano sia il costo globale dell'intervento principale collaudato (Q.T.E. A) "collaudo", che quello di completamento (Q.T.E. B) "progetto", oltre al Complessivo (Q.T.E. C) quale sommatoria dei precedenti;

- i lavori di cui al punto 1 (riscaldamento) sono stati affidati subito dopo l'approvazione del progetto avvenuta a febbraio, invece quella dei lavori dei punti 2 (balconi) e 3 (ascensori) avvenne dopo il parere espresso dalla S.T.D.; nella tabella a seguire in sintesi i vari dati relativi alle aggiudicazioni:

tipologia lavori	provvedimento affidamento	CIG	ditta appaltatrice	lettera contratto	importo contratto
punto 1)	D.D. 147 del 20/02/2024	B06C4411F1	PRO.VALLE S.r.l. Novi L.	prot. 7133 del 27/02/2024	120.344,05
punto 2)	D.D. 739 del 09/07/2024	B174115527	NEW PROJECT S.r.l. Quarto (NA)	prot. 24575 del 07/08/2024	282.333,23
punto 3)	D.D. 695 del 27/06/2024	B23E7CB060	OTIS SERVIZI S.r.l. Cassina De' Pecchi (MI)	prot. 22376 del 16/07/2024	74.194,42
Costo Realizzazione Tecnica (CRM) QTE B) "aggiudicazione"					476.871,70

durante l'esecuzione dei lavori dei punti 1) e 2) sono state approvate delle varianti in corso d'opera che hanno incrementato i relativi importi di contratto, oltre a definire un nuovo C.R.M. di variante delle opere di completamento; nella tabella a seguire in sintesi i vari dati relativi alle varianti:

tipologia lavori	provvedimento	CIG	atto aggiuntivo / di sottomissione	importo variante	importo contratto aggiornato
punto 1)	D.D. 816 del 05/08/2024	B2AF173674	prot. 24555 del 06/08/2024	31.683,84	152.027,89
punto 2)	D.D. 1239 del 26/11/2024	---	prot. 24575 del 07/08/2024	19.138,23	301.471,46
punto 3)	Nessuna variante, si riporta importo contratto per definire CRM			74.194,42	
Costo Realizzazione Tecnica (CRM) QTE B) "variante"					527.693,77

- i lavori dei punti 1) e 2) sono stati conclusi rispettivamente il 12/10/2024 e il 29/11/2024;
- in merito ai lavori del punto 3), per consentire alla ditta affidataria Otis di poterli concludere, l'Agenzia ha dovuto incaricare la ditta La Ruota per provvedere alla pulizia delle due fosse ascensori del civico 29, scala B: D.D. n. 221 del 10/03/2025 – CIG B5F48CB374 – importo lavori € 180,00 oltre iva al 22% e scala A: D.D. n. 362 del 16/04/2025 – CIG B6878F54A7, e successivamente i lavori sono stati regolarmente ultimati e certificati dall'organismo certificatore CERTIFOR di Genova con esito positivo; gli importi dei lavori extra saranno sommati al C.R.M. "stato finale" per definire il C.R.M. "collaudo"
- ultimati i lavori sono stati redatti i vari Certificati di Regolare Esecuzione, debitamente approvati, e sono stati liquidati gli importi spettanti alle varie imprese; nella tabella si riportano in sintesi i vari dati:

tipologia lavori	data C.R.E.	provvedimento approvazione C.R.E.	importo C.R.E.
punto 1)	06/03/2025	D.D. 248 del 14/03/2025	152.027,89
punto 2)	18/12/2024	D.D. 1394 del 24/12/2024	301.471,46
punto 3)	24/07/2025	D.D. 719 del 30/07/2025	74.194,42
Costo Realizzazione Tecnica (CRM) QTE B) "stato finale"			527.693,77
punto 1)	lavori extra affidati alla ditta La Ruota		360,00
Costo Realizzazione Tecnica (CRM) QTE B) "collaudo"			528.053,77

- alla luce di quanto sopra esposto, il Servizio Progettazione Attuazione P.I. Costruttivi

della sede di Alessandria ha elaborato i quadri tecnici economici **Q.T.E. B)** delle varie fasi delle opere di **COMPLETAMENTO** con le seguenti risultanze economiche (quadro Q8):

		aggiudicazione	variante	stato finale	collaudo
C.R.M. (Costo di Realizzazione Tecnica di Manutenzione)	€	476.871,70	527.693,77	527.693,77	528.053,77
Spese Tecniche e generali	€	31.569,98	31.569,98	31.569,98	31.569,98
Imprevisti	€	78.001,49	22.097,21	22.097,21	-
C.T.M. (Costo Totale Intervento)	€	586.443,17	581.360,96	581.360,96	559.623,75
IVA (*)	€	47.687,17	52.769,38	52.769,38	52.848,58
IRAP (*)	€	(2) 31.111,06	(2) 31.111,06	(2) 31.111,06	(3) 30.232,11
C.G. (Costo Globale CTM+IVA+IRAP)	€	665.241,40	665.241,40	665.241,40	642.704,44
RIENTRI (cauzioni/altro)	€	---	---	---	---
COSTO EFFETTIVO (CG – RIENTRI)	€	665.241,40	665.241,40	665.241,40	642.704,44

(*) nel quadro tecnico economico risulta la sommatoria delle due imposte

(2) di cui € 30.987,85 per irap su presunto saldo finanziamento ed € 123,21 per fondo Salva Opere

(3) di cui € 30.108,90 per irap su saldo finanziamento ed € 123,21 per fondo Salva Opere

- a seguire, gli importi delle singole voci di ognuno sono stati sommati ai rispettivi importi consolidati del Q.T.E. A) “collaudo” delle opere principali, definendo pertanto i quadri tecnici economici **Q.T.E. C) COMPLESSIVI** delle varie fasi, che nel rispetto dei massimali di costo per la manutenzione straordinaria, comportano le seguenti risultanze economiche (quadro Q8):

-		aggiudicazione	variante	stato finale	collaudo
C.R.M. (Costo di Realizzazione Tecnica di Manutenzione)	€	1.908.205,45	1.959.027,52	1.959.027,52	1.959.387,52
Spese Tecniche e generali	€	365.027,87	365.027,87	365.027,87	365.027,87
Imprevisti	€	78.001,49	22.097,21	22.097,21	---
C.T.M. (Costo Totale Intervento)	€	2.351.234,81	2.346.152,60	2.346.152,60	2.324.415,39
IVA (*)	€	193.883,15	198.965,36	198.965,36	199.044,56
IRAP (*)	€	103.416,04	103.416,04	103.416,04	102.537,09
C.G. (Costo Globale CTM+IVA+IRAP)	€	2.648.534,00	2.648.534,00	2.648.534,00	2.625.997,04
RIENTRI (cauzioni/altro)	€	---	---	---	---
COSTO EFFETTIVO (CG – RIENTRI)	€	2.648.534,00	2.648.534,00	2.648.534,00	2.625.997,04

(*) nel quadro tecnico economico risulta la sommatoria delle due imposte

e contestualmente è stato elaborato il relativo Piano Economico Finanziario (PEF) ex post;

- a seguito dell'elaborazione del Quadro Tecnico Economico Complessivo (Q.T.E. C) “collaudo”, è stato predisposto il relativo certificato di chiusura dei conti dell'intervento in oggetto da cui si evince l'importo di collaudo del quadro tecnico economico di € **2.625.997,04** con un'economia di € 22.536,96 rispetto al finanziamento concesso di € 2.648.534,00 con codice identificativo domanda 5/543B;

Il Consiglio:

- udita la relazione del Presidente;
- vista la deliberazione n. 82 assunta dal C.d.A. in data 05/05/2020;
- vista la D.D. n. 550 del 21/05/2024;
- viste le D.D. n. 248 del 14/03/2025, n. 1394 del 24/12/2024 e n. 719 del 30/07/2025 di

- approvazione dei C.R.E.;
- visto il 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.;
 - 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 PRO.VALLE S.r.l. di Novi Ligure - C.F./P.IVA 02237340068 emesso il 06/03/2025 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 € 152.027,89, oltre iva, regolarmente liquidato;
- II) di prendere atto del Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori eseguiti dall'Impresa NEW PROJECT S.r.l. di Quarto (NA) - P.IVA 09460541213 emesso il 18/12/2024 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 € 301.471,46, oltre iva, regolarmente liquidato;
- III) di prendere atto del Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori eseguiti dall'Impresa OTIS SERVIZI S.r.l. di Cassina De' Pecchi (MI) - P.IVA 01729590032 emesso il 24/07/2025 e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e R.U.P. e dall'Impresa senza riserve, che certifica un importo netto complessivo dei lavori pari ad € 74.194,42, oltre iva, regolarmente liquidato;
- IV) di prendere atto del quadro tecnico economico Q.T.E. A) "collaudo", relativo all'opere principali eseguite e collaudate dell'intervento in oggetto, con un costo effettivo di € 1.983.292,60, allegato alla determinazione dirigenziale di approvazione n. 550 del 21/05/2024;
- V) di approvare il quadro tecnico economico Q.T.E. B) in tutte le fasi avvenute dopo il progetto, relativo alle opere di completamento, che comporta un costo effettivo a "collaudo" pari ad € 642.704,44, allegato A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- VI) di approvare il quadro tecnico economico COMPLESSIVO Q.T.E. C), in tutte le fasi avvenute dopo il progetto di completamento, quale sommatoria del precedente Q.T.E. A) "collaudo" con le varie fasi del Q.T.E. B), che comporta, nel rispetto dei massimali di costo di manutenzione straordinaria, un costo effettivo a "collaudo" di € 2.625.997,04, con un'economia di € 22.536,96 rispetto al finanziamento concesso di € 2.648.534,00 con codice identificativo domanda 5/543B, allegato B) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- VII) di approvare il relativo Piano Economico Finanziario (P.E.F.) Ex Post, allegato C) al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale;
- VIII) di approvare il certificato di chiusura dei conti dell'intervento in Casale Monferrato, via Verdi 21-29-35, nell'ambito del Programma in oggetto, da cui si evince l'importo di collaudo del quadro tecnico economico complessivo Q.T.E. C) di **€ 2.625.997,04** ed un'economia di **€ 22.536,96**, rispetto al finanziamento di € 2.648.534,00, concesso a seguito della Determinazione Dirigenziale Regionale n. 137/A1507A del 08/03/2016 - codice identificativo domanda 5-543B, allegato D) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- IX) di trasmettere alla Segreteria della Struttura Tecnica Decentrata, operante presso l'Agenzia il presente provvedimento e la documentazione necessaria per acquisire la presa d'atto di competenza;
- X) di autorizzare l'Ufficio Ragioneria a provvedere alle regolarizzazioni contabili conseguenti alla chiusura del programma d'intervento.

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