

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: FCPNRR-40 Intervento di sostituzione edilizia di due edifici esistenti per la realizzazione di 30 nuovi alloggi di e.r.p.s. in Borgo San Dalmazzo, (via Arno n. 16-18-20) via Piave 13B e 13C, nell'ambito del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo Complementare Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza D.L. n. 59/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 101/2021) - "CONTO TERMICO 3.0", D.M. del 7 agosto 2025 - CUP E38I21000360001. Approvazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP), articolo 2 dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti Pubblici (Decreto Legislativo n. 36/2023), per opere di completamento, efficientamento sistemico e rigenerazione urbana

Il giorno VENTIQUEATTRO SETTEMBRE DUEMILAVENTISEI, è stato convocato per le ore 10:30, nella sala consiliare della sede dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud, in Asti, Via Carducci n.86, 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 t	
CAVIGLIA PAOLO	Consigliere	X t	
ARBOCCO GIOVANNI	Consigliere	X p	
MOSSINO ALBERTO	Consigliere	X p	
CIGNA FABIO	Revisore Legale		X

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante, il Direttore Generale 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 che:

Con deliberazione n. 261 del 10.12.2021 il Consiglio di Amministrazione dell'A.T.C. del Piemonte Sud ha approvato l'elenco degli interventi da proporre a finanziamento nell'ambito del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", a valere sul Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari di cui al Decreto-Legge n. 59/2021, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 101/2021, autorizzando il caricamento dei dati sul portale EPICO e la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'avviso regionale approvato con determinazione dirigenziale n. 1780 del 15.11.2021.

La Regione Piemonte, con determinazione dirigenziale n. 2258 del 30.12.2021, ha approvato il Piano regionale degli interventi ammissibili a finanziamento e l'elenco degli interventi ulteriori rispetto alle risorse disponibili. Il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile ha approvato i Piani regionali con Decreto Direttoriale n. 52 del 30.03.2022, del quale la Regione Piemonte ha preso atto con determinazione dirigenziale n. 977 del 07.06.2022, codificando l'intervento in argomento con identificativo EPICO n. 215 – intervento n. 40.

Viene sottoposta al Consiglio la proposta di approvazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) di completamento, efficientamento sistemico e rigenerazione urbana dell'intervento e del relativo Quadro Economico, e informa che detta approvazione si rende necessaria per definire le opere occorrenti al completamento dei rimanenti 15 alloggi del Blocco B di E.R.P.S., delle relative pertinenze, del lotto d'intervento e demolizione del fabbricato esistente denominato "F4", mediante integrazione delle risorse del Programma FCPNRR-40 con quelle previste a valere sul "Conto Termico 3.0" – G.S.E. e con fondi propri di bilancio dell'Agenzia.

Il progetto dell'intervento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 195 del 27.09.2022. Con determinazione dirigenziale n. 603 del 24.06.2022 sono stati nominati l'arch. Adriano Gianola Responsabile Unico del Procedimento e l'arch. Paolo Giordano Direttore dei Lavori e Progettista Architettonico.

Le molteplici revisioni dei prezzi regionali intervenute nell'anno 2022, con incrementi dei prezzi rispetto a quelli utilizzati in sede di richiesta del finanziamento, hanno reso necessario articolare la realizzazione dei 30 alloggi con differenti livelli di completamento. In particolare, la prima fase prevede il completamento del civico 13C, comprendente 15 unità abitative, della centrale termica comune e delle urbanizzazioni, mentre per il civico 13B, anch'esso comprendente 15 unità abitative, prevede il completamento delle parti esterne e la realizzazione al grezzo degli alloggi e delle parti comuni interne.

L'appalto della prima fase è stato aggiudicato all'impresa Edilgamma S.r.l. con determinazione dirigenziale n. 191 del 21.02.2023, divenuta efficace con determinazione dirigenziale n. 246 del 02.03.2023. Il relativo contratto è stato stipulato in data 30.03.2023, repertorio n. 31139/2023. Con determinazione dirigenziale n. 1226 del 29.12.2025 è stata approvata la perizia suppletiva di modifica del contratto n. 1/2025, cui ha fatto seguito l'atto di sottomissione dell'08.01.2026, prot. n. 0000132.

La Relazione tecnica dà conto dei ritardi nell'esecuzione dell'appalto, dei provvedimenti adottati dalla Stazione Appaltante e dell'affidamento a terzi di specifiche lavorazioni scorporate dal contratto principale, disposto con determinazioni dirigenziali n. 601 del 30.06.2026 e n. 716 del 31.07.2026, al fine di incrementare la produzione di cantiere e perseguire il completamento dell'intervento nei termini previsti. Il nuovo Quadro Economico tiene conto delle somme a disposizione, delle economie e dei rientri indicati alla voce c.13.

Per il completamento del blocco B la Relazione richiama altresì uno stanziamento in anticipazione su fondi propri dell'Agenzia, disposto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 286 del

28/10/2025, sul capitolo 1079.103, in previsione dell'ottenimento degli incentivi del "Conto Termico 3.0" erogato dal G.S.E ai sensi del D.M. del 7 agosto 2025.

L'intervento interessa il comparto sito in Regione UTIN, tra le vie Piave, Arno e Vermenagna, nel Comune di Borgo San Dalmazzo, su terreni di proprietà comunale concessi in diritto di superficie all'Agenzia in forza della convenzione del 22.03.1988, registrata a Cuneo il 03.05.1988 al n. 936, della durata di 99 anni.

L'area è individuata nel P.R.G.C., come modificato dalla Variante Parziale n. 25/2022, quale area 4R4.9, disciplinata dall'art. 14, comma 7.13 ter, delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla Tabella di Zona del Distretto Urbanistico 4. I lavori in corso sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n. 041/2023 del 12.06.2023; la Relazione richiama la comunicazione di proroga del termine di ultimazione, prot. comunale n. 2026/15072 dell'11.06.2026, acquisita al prot. A.T.C. n. 0018585 in pari data.

Si elencano di seguito, sinteticamente, le opere previste nel documento di Fattibilità Tecnico-Economica delle Alternative Progettuali:

1° FASE - previsione conclusione dicembre 2026

- il corpo di fabbrica relativo al civico 13/C (n. 15 unità abitative), verrà interamente completato in tutte le sue componenti, al fine di raggiungere l'abitabilità dello stesso, compresa la Centrale Termica comune alle n. 2 scale e le opere di urbanizzazione;
- il corpo di fabbrica relativo al civico 13/B (n. 15 unità abitative), verrà completato interamente come previsto per il civico 13/C, con l'esclusione degli impianti, delle pavimentazioni, dei sottofondi, degli intonaci e delle tinteggiature interne, dei portoncini blindati e dei serramenti interni degli appartamenti. Le unità abitative saranno quindi consegnate con un livello di finitura corrispondente al grezzo, così come le parti interne comuni. Tutte le parti esterne al fabbricato saranno invece completate come per il civico 13/C.

2° FASE - previsione conclusione settembre 2027

- il corpo di fabbrica relativo al civico 13/B (n. 15 unità abitative), verrà completato interamente come previsto per il civico 13/C, realizzando gli impianti a servizio delle unità abitative e condominiali, le pavimentazioni, i sottofondi, gli intonaci e le tinteggiature interne delle parti comuni, la posa dei portoncini blindati e dei serramenti interni degli appartamenti.
- seguirà poi lo spostamento delle famiglie attualmente residenti presso il fabbricato denominato "F4", prospiciente via Arno.

3° FASE - previsione conclusione settembre 2028

- infine il finanziamento "Conto Termico 3.0" a lavori in corso, erogato dal G.S.E., ai sensi del D.M. 7 agosto 2025, garantirà la completa demolizione del fabbricato esistente denominato "F4", di cui sopra, il ripristino del suo sedime e dell'area circostante a verde, parcheggio e servizi e la realizzazione di ulteriori n. 10 nuove autorimesse a corsia scoperta per un totale di n. 12, a servizio delle realizzande abitazioni. Tali autorimesse saranno direttamente collegate alle n. 24 esistenti al fine di garantire la giusta disponibilità a tutte le unità abitative.

Il ricorso al "Conto Termico 3.0", di cui al D.M. 7 agosto 2025, è finalizzato all'integrazione delle risorse necessarie al completamento dell'intervento e al conseguimento delle prestazioni previste per gli edifici a energia quasi zero denominati nZEB. La Relazione dà atto che la procedura di richiesta dell'incentivo è stata attivata ed è in corso di istruttoria presso il Gestore dei Servizi Energetici, con coordinazione della pratica affidata all'ing. Luca Tranchero con D.D. n. 405 del 30/04/2025.

Il Quadro Economico prevede pertanto una quota a valere sul finanziamento FCPNRR40, una quota riferita all'incentivo richiesto al GSE e una quota a carico del bilancio dell'Agenzia per le

spese detraibili, come da provvedimento finale da assumersi da parte dello stesso G.S.E.

Per la realizzazione dell'intervento il Quadro Economico di DOCFAP espone le seguenti voci e risultanze complessive delle fasi sopra specificate:

A) IMPORTO LAVORI

Voce	Descrizione	Importo
a.1	Lavori a misura, a corpo, in economia – Blocco abitativo	€ 3.372.751,83
a.2	Costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta opere a.1	€ 335.393,38
a.3	Lavori a misura, a corpo, in economia – completamento Blocco abitativo, autorimesse e demolizione fabbricato F4	€ 1.868.000,00
a.4	Costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta opere a.3	€ 153.850,00
A	TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 5.729.995,21

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

Voce	Descrizione	Importo
b.1	Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, inclusi rimborsi previa fattura	—
b.2	Rilievi, accertamenti ed indagini	€ 4.598,00
b.3	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 60.000,00
b.4a	Imprevisti a valere sui fondi del FCPNRR e Conto Termico 3.0	€ 20.862,61
b.4b	Imprevisti a valere sui fondi di bilancio ATC	—
b.4	Totale imprevisti	€ 20.862,61
b.5	Acquisizione aree o immobili	—
b.6	Accantonamento per revisione prezzi	—
b.7a	Consulenza alla progettazione	€ 127.243,64
b.7b	Coordinamento sicurezza	€ 74.940,00
b.7c	Assistenza alla direzione lavori	€ 69.829,12
b.7d	Incentivi per funzioni tecniche – Spese fondo art. 113 D.lgs. 50/2016 – quota fondo 80%	€ 95.358,92
b.7e	Diagnosi Energetica e A.P.E. per procedura Conto Termico 3.0	€ 5.550,00
b.7	Totale spese tecniche, comprensive di oneri previdenziali professionali secondo il Q.E.	€ 373.611,68
b.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al R.U.P. e di verifica e validazione	€ 60.000,00
b.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	—
b.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	—
b.11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 70.000,00
b.12a	IVA indetraibile su lavori, b.2 e b.3	—
b.12b	IVA detraibile: 10% su importo lavori, 22% su b.2 e aliquote 10%–22% indicate per b.3	€ 582.546,32
b.12c	IVA 22% su b.7a–b.7b–b.7c, indetraibile	—
b.12d	IVA 22% su b.7a–b.7b–b.7c, detraibile	€ 61.215,61
b.12e	IVA 22% su b.8 e b.11, indetraibile	—
b.12f	IVA 22% su b.8 e b.11, detraibile	€ 12.223,20
b.12g	I.R.A.P. del finanziamento 3,9%	€ 250.622,95

b.12h	Contributo indetraibile a GSE ai sensi dell'art. 18 - D.M. 7 agosto 2025	€	250,00
b.12	Totale IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge, riportato nel Q.E.	€	906.857,63
b.13	Rientri – Cauzioni / Penali / Altro	– €	143.721,91
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE, riportato nel Q.E.	€	1.352.208,01
A + B	TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO, riportato nel Q.E.	€	7.082.203,22

L'articolazione del Quadro Economico distingue, inoltre, le spese ammissibili GSE dai massimali e dalle imputazioni ai programmi, secondo le seguenti risultanze:

Articolazione del Q.E.	GSE – Conto Termico 3.0	FCPNRR40
Spese ammissibili per C.T. 3.0 - GSE attribuite ai rispettivi canali di finanziamento	€ 1.926.218,10	€ 4.491.961,90
Massimali riportati nelle colonne dei rispettivi programmi di incentivo	€ 1.926.218,10	€ 4.500.000,00
Importo lavori imputato al canale di finanziamento	€ 1.730.000,00	€ 3.999.995,21
Somme a disposizione del al canale di finanziamento	€ 385.957,90	€ 966.250,12
Totale "Imputazione Programma" di finanziamento nel costo complessivo del Q.E.	€ 2.115.957,90	€ 4.966.245,33
Quota a carico del bilancio A.T.C. indicata nella nota del Q.E.	€ 189.739,80	€ 466.245,33

Il totale delle spese indicate come ammissibili per Conto Termico 3.0 – G.S.E. è pari a € 6.418.180,00, mentre il totale finanziato a valere su fondi FCPNRR40 + Conto Termico 3.0 - G.S.E. è pari a € 6.426.218,10. Le quote a carico del bilancio A.T.C. indicate nella nota del Quadro Economico ammontano complessivamente a € 655.985,13 riconducibili a costi detraibili.

La Relazione prevede la separazione contabile e la rendicontazione distinta delle opere afferenti al "Conto Termico 3.0" rispetto a quelle del finanziamento FCPNRR40, al fine di evitare sovrapposizioni nell'utilizzo delle risorse. Prevede altresì l'aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento in relazione alle interferenze fra le lavorazioni e il ricorso ai prezzi indicati per la stima delle opere ancora da affidare.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali è illustrato nella Relazione Tecnico-Economica generale del R.U.P., recante data 22/09/2026, ed è corredato dal Quadro Economico di Fattibilità Alternative Progettuali (DOCFAP). La Relazione richiama inoltre i seguenti elaborati tecnici: Tav. DOCFAP 001 - Inquadramento Territoriale e Urbanistico; Tav. DOCFAP 002 - Planimetria Generale di Fattibilità Progettuale e Verifica Parametri Tabella di Zona 4R4.9; Tav. DOCFAP 03 - Planimetrie di Fattibilità Progettuale Autorimesse e Lotto di Intervento; Tav. DOCFAP 04 – Vedute Prospettiche e Fotoinserti.

Le risultanze economiche sono riassunte nel Quadro Economico allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A"; la Relazione Tecnica è stata depositata al prot. n. 29169 del 22/09/2026.

IL CONSIGLIO:

- udita la relazione del Presidente;
- visto lo statuto dell'Agenzia;
- visto il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e s.m.i.;
- preso atto del parere del Direttore Generale ai sensi dell'art. 12 dello Statuto dell'Ente.

DELIBERA ALL'UNANIMITÀ

I. di approvare il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) di completamento prot. n. 29169 del 22/09/2026, efficientamento sistemico e rigenerazione urbana relativo all'intervento FCPNRR-40 di sostituzione edilizia di due edifici esistenti per la realizzazione di 30 nuovi alloggi di E.R.P.S. in Borgo San Dalmazzo, via Piave 13B e 13C, e riqualificazione delle aree pertinenziali di via Arno 16-18-20, CUP E38I21000360001, nell'articolazione espressa in premessa e illustrata nella Relazione Tecnica di cui al medesimo protocollo, nonché il relativo Quadro Economico allegato sotto la lettera "A", recante un importo complessivo di € 7.082.203,22, di cui € 5.729.995,21 per lavori ed € 1.352.208,01 per somme a disposizione della Stazione Appaltante.

II. di dare atto che il Quadro Economico del Programma d'Intervento riporta le seguenti fonti di copertura:

Voce	Fonte	Importo
D.1	Fondi FCPNRR40 – Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	€ 4.500.000,00
D.2	Fondi "Conto Termico 3.0" – incentivo G.S.E. richiesto	€ 1.926.218,10
D.1+D.2	Totale fondi FCPNRR40 e Conto Termico 3.0 riportato nel Q.E.	€ 6.426.218,10
D.3	Fondi propri di bilancio A.T.C.	€ 655.985,13

e di dare altresì atto che la quota relativa al "Conto Termico 3.0" è riferita alla domanda in corso di istruttoria descritta nella Relazione e che il riconoscimento dell'incentivo e la relativa disponibilità dovranno essere documentati mediante il provvedimento G.S.E. sopra richiamato;

III. di demandare al Responsabile Unico del Progetto e agli uffici competenti, in relazione alle opere occorrenti al completamento dei rimanenti 15 alloggi del Blocco B di E.R.P.S., delle relative pertinenze gli adempimenti conseguenti per la prosecuzione del programma di intervento e gli adempimenti relativi alla prosecuzione dell'istruttoria G.S.E.

IV. di dare atto che le ulteriori opere previste nel Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) verranno progettate ed eseguite a seguito della conclusione con esito positivo, della richiesta di concessione dell'incentivo inoltrata al G.S.E.

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