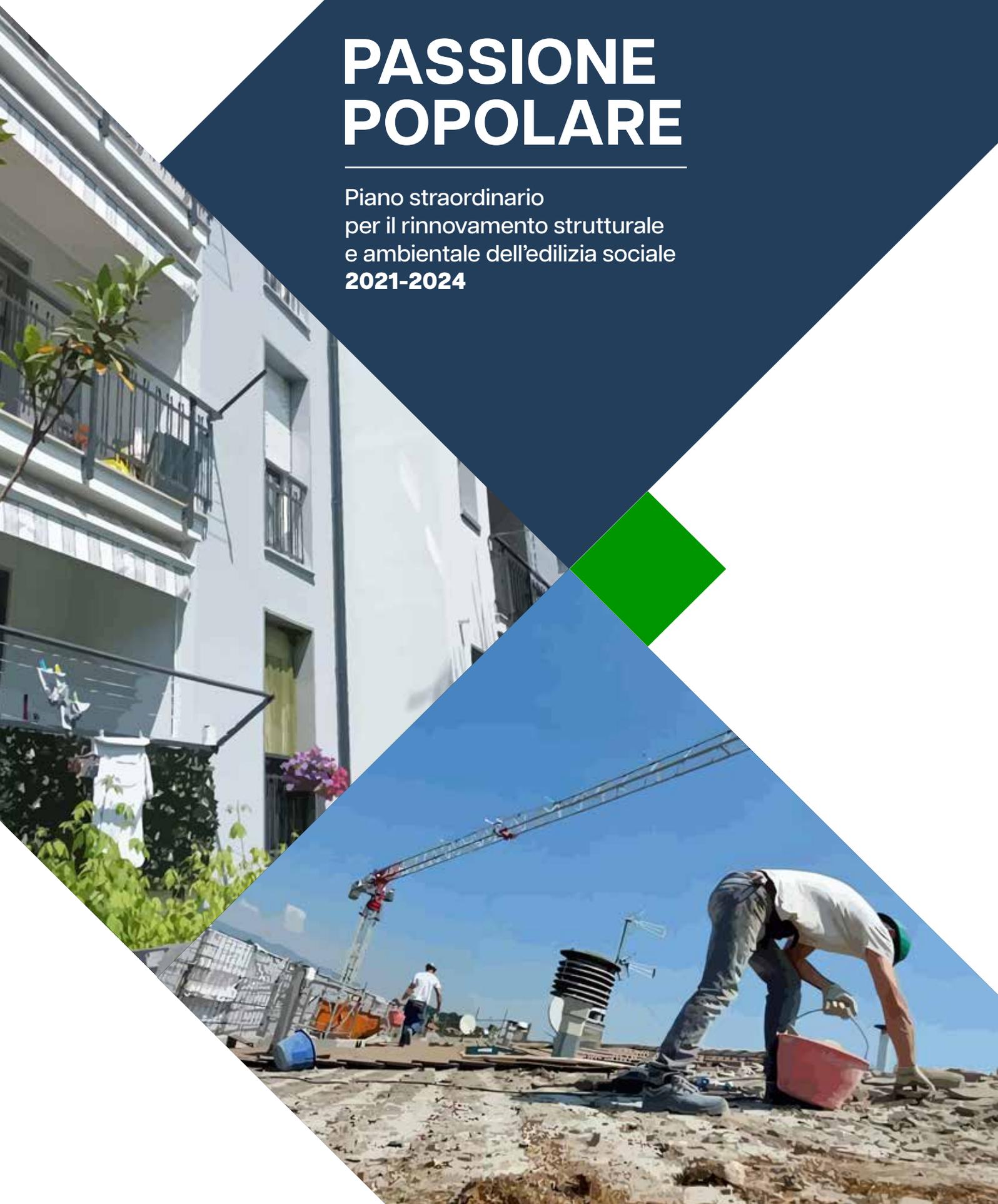


PASSIONE POPOLARE

Piano straordinario
per il rinnovamento strutturale
e ambientale dell'edilizia sociale
2021-2024



Pubblicazione realizzata dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale in collaborazione con un gruppo di lavoro di docenti e professionisti del Politecnico di Torino, dell'Università degli Studi di Torino e di SAA - School of Management di Torino che ha coordinato la valutazione d'impatto degli interventi.

Ideazione, progettazione e coordinamento editoriale:

Ercole Zuccaro, Carlo Costantino.

Testi:

Carla Ruffino con la collaborazione di Daniele Darchini.

Gruppo di lavoro:

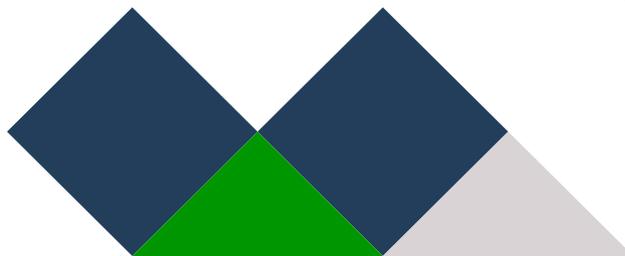
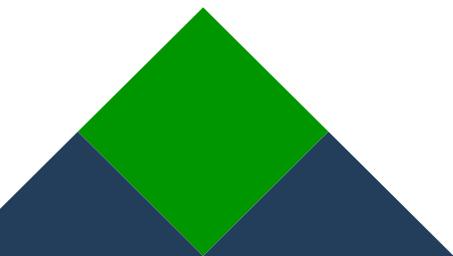
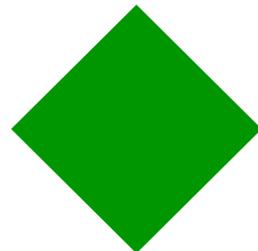
SAA - School of Management - Università degli Studi di Torino: dott.ssa Maria Luisa Cavallo, prof. Marcello Bogetti, dott. Roberto Cardaci, dott.ssa Ylenia Zevallos Florez.

Università degli Studi di Torino - Dipartimento di Management: prof. Fabrizio Mosca, prof.ssa Valentina Chiaudano.

Politecnico di Torino - Dipartimento di Ingegneria Strutturale, Edile e Geotecnica: prof. Bernardino Chiaia (Dipartimento di Ingegneria Strutturale, Edile e Geotecnica Politecnico di Torino), prof.ssa Valentina Villa.

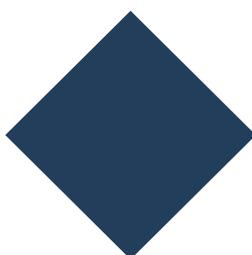
Ringraziamenti:

Si ringraziano dirigenti, funzionari, tecnici e amministratori del Servizio Amministrazioni immobiliari, del Settore Tecnico e del Servizio Progetti Speciali, Patrimonio, Amianto, del Servizio Informativo di Atc e le società del gruppo che hanno fornito materiali e documenti senza i quali non sarebbe stato possibile realizzare la pubblicazione. Fondamentale è stata inoltre la collaborazione fornita dalle imprese che hanno lavorato ai cantieri. Un ringraziamento speciale va ai residenti dei quartieri di edilizia sociale che con i loro suggerimenti, il loro aiuto e le loro critiche costruttive, sono stati di stimolo e supporto per lo svolgimento dei lavori.



INDICE

Prefazione	4
Introduzione	4
La governance di Atc	7
Atc in numeri	8
Un piano straordinario per rinnovare l'edilizia sociale	17
Raccongi 25: rinasce una comunità, rivive un quartiere	25
Il superbonus 110%, un'opportunità vantaggiosa per le case popolari	31
Il programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	59
I PinQua, innovazione per la qualità dell'abitare	67
Riqualificazione degli alloggi sfitti	73
Impatto economico. Riqualificazioni sostenibili che creano valore	77
Impatto ambientale. Minori emissioni e costi ridotti	99
Impatto sociale. Come gli interventi migliorano la qualità della vita. Tre casi studio a Torino, Venaria Reale e Ivrea	103
Impegno e passione per il futuro delle case popolari	108



PREFAZIONE

L'attenzione alla casa rappresenta per noi una priorità perché siamo convinti che tutti abbiano diritto a un'abitazione dignitosa e sicura. Per questo, negli ultimi anni, abbiamo - insieme alle Agenzie territoriali per la casa - avviato un piano straordinario di interventi di ristrutturazione, messa in sicurezza e ammodernamento del patrimonio di edilizia popolare pubblica, per cui sono state impiegate risorse umane e finanziarie considerevoli.

Stiamo parlando di un patrimonio imponente: oltre 52 mila alloggi, di cui la quasi totalità gestiti dalle Atc, molti dei quali datati nel tempo e quindi bisognosi di interventi che stiamo programmando e realizzando insieme. Oltre agli incentivi per le detrazioni fiscali degli interventi edilizi, a partire dal Superbonus 110, la Regione è riuscita, dopo vent'anni, a sbloccare oltre 18 milioni di fondi ex Gescal, che utilizziamo per interventi di efficientamento energetico, messa in sicurezza statica e manutenzione straordinaria degli edifici.

Questo programma si inserisce nel vasto piano di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare avviato dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale, per un valore complessivo di oltre 500 milioni di euro. Un'azione straordinaria in grado di cambiare il volto al nostro patrimonio immobiliare in termini di sicurezza, accessibilità e decoro.

Avere case più sostenibili significa infatti non solo disporre di edifici più moderni, con minori emissioni inquinanti, ma anche restituire ai loro abitanti alloggi dai consumi energetici più bassi, che si traducono in risparmi in bolletta. Avere case più moderne, poi, significa anche contribuire alla riqualificazione delle aree urbane che le ospitano con ricadute positive sulla qualità della vita delle persone e delle comunità. Un obiettivo che vogliamo portare avanti nei prossimi anni, insieme ai cantieri di lavoro per i disoccupati per la gestione degli spazi comuni e per la manutenzione del verde dei cortili.

Alberto Cirio
Presidente della Regione Piemonte

INTRODUZIONE

È con grande emozione e profondo orgoglio che vi presento questa pubblicazione, un racconto dettagliato di un lavoro straordinario realizzato dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale negli ultimi anni. Il progetto, reso possibile grazie a una serie di contributi pubblici quali il Superbonus 110%, il Sismabonus, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua), i fondi Cipe ed ex Gescal, rappresenta un intervento significativo verso la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità della vita nelle nostre comunità.

L'impegno profuso in questo progetto è stato enorme. Non si è trattato soltanto di ristrutturare edifici, ma di ridare vita e dignità a interi quartieri. Abbiamo lavorato con passione, mossi dalla volontà di contribuire a un futuro migliore per gli abitanti delle case popolari, che spesso vivono in situazioni di fragilità. La nostra missione è stata guidata dalla convinzione che ogni intervento è utile per migliorare la qualità della vita di queste persone, offrendo loro abitazioni più sicure, efficienti e confortevoli.

Tra gli interventi più significativi ricordo con particolare soddisfazione la riqualificazione del complesso di Corso Racconigi 25 a Torino. Questo progetto, non semplice per le sue caratteristiche tecniche e per l'intreccio di diverse fonti di finanziamento, ha visto la rinascita di otto fabbricati storici, restituendo al quartiere un pezzo importante della sua storia e della sua identità.

Altri interventi di rilievo sono quelli di Corso Grosseto-Via Sospello e del quartiere Vallette, aree che nell'immaginario collettivo rappresentano il disagio sociale, ma che grazie ai finanziamenti pubblici si stanno trasformando

in un esempio di rigenerazione urbana di grande interesse. Stiamo ridando nuova vita a piazza Montale, migliorando gli spazi verdi e creando nuovi luoghi di aggregazione, case-bottega per artisti e artigiani, integrando servizi essenziali per la comunità.

Siamo intervenuti nel comune capoluogo di regione e anche in numerosi comuni della città metropolitana, in aree della prima cintura e in territori più decentrati, operando in modo significativo e migliorando la qualità dell'abitare. Avremmo voluto ristrutturare ogni edificio che ospita i nostri assegnatari e inquilini, ma i tempi a disposizione non ci hanno consentito di fare tutto quello che avevamo in mente.

L'impatto di questi interventi è stato significativo non solo in termini di miglioramento delle strutture, ma anche di risparmio energetico e sostenibilità ambientale. Grazie agli incentivi del Superbonus 110%, per esempio, siamo riusciti a ristrutturare 168 condomini di edilizia sociale, migliorando l'efficienza energetica e riducendo i consumi medi delle bollette del 50%.

Abbiamo anche riqualificato 440 alloggi sfitti, restituendoli alla disponibilità dei comuni per nuove assegnazioni, contribuendo così a rispondere alla crescente domanda di abitazioni sociali e disincentivando le occupazioni abusive, che rimangono una piaga difficile da estirpare e che sono al centro delle nostre attenzioni. Inoltre, gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche e di adeguamento normativo alla prevenzione incendi hanno reso gli edifici più sicuri e accessibili, migliorando la qualità della vita degli inquilini.

Questo enorme successo non sarebbe stato possibile senza il contributo di molti.

Desidero ringraziare tutti coloro che hanno lavorato instancabilmente per realizzare questi progetti: il vicepresidente dell'Agenzia Fabio Tassone, il consigliere Valentino Magazzù, il direttore generale Luigi Brossa, i dirigenti e i dipendenti di Atc e delle società in-house Casa Atc Servizi ed Exe.Gesi, le imprese coinvolte, i comuni e gli enti pubblici che hanno collaborato, e naturalmente, i residenti delle case popolari che hanno supportato e accolto con fiducia i cambiamenti.

Un ringraziamento speciale va anche alla Regione Piemonte, al Governo italiano e all'Unione Europea, che con i loro finanziamenti hanno permesso la realizzazione di questi interventi. Grazie alla loro visione e al loro sostegno siamo riusciti a trasformare le nostre idee in realtà.

Questa pubblicazione non rappresenta un punto di arrivo ma l'avvio di una stagione ricca di nuove opportunità. Il nostro impegno per migliorare la qualità della vita nelle case popolari continua. La strada è ancora lunga, ma, con la stessa passione e dedizione che hanno caratterizzato questi anni di lavoro, continueremo a lavorare quotidianamente per costruire una società più giusta e inclusiva, dove ogni persona possa vivere in un ambiente dignitoso e sicuro.

Vi invito a sfogliare le pagine di questa pubblicazione con lo stesso entusiasmo con cui noi abbiamo lavorato a questi progetti. Ogni capitolo racconta una storia di rinascita e speranza, una testimonianza del fatto che insieme, con determinazione e passione, possiamo davvero fare la differenza.

Grazie a tutti e buona lettura.

Emilio Bolla

Presidente dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale



LA GOVERNANCE DI ATC

I compiti e le funzioni dell'Agenzia sono fissati dalla Legge regionale 3/2010 che disciplina le norme in materia di edilizia sociale definendo le Atc "...enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della regione, con competenza estesa al territorio delle rispettive province" dotate di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa e contabile.

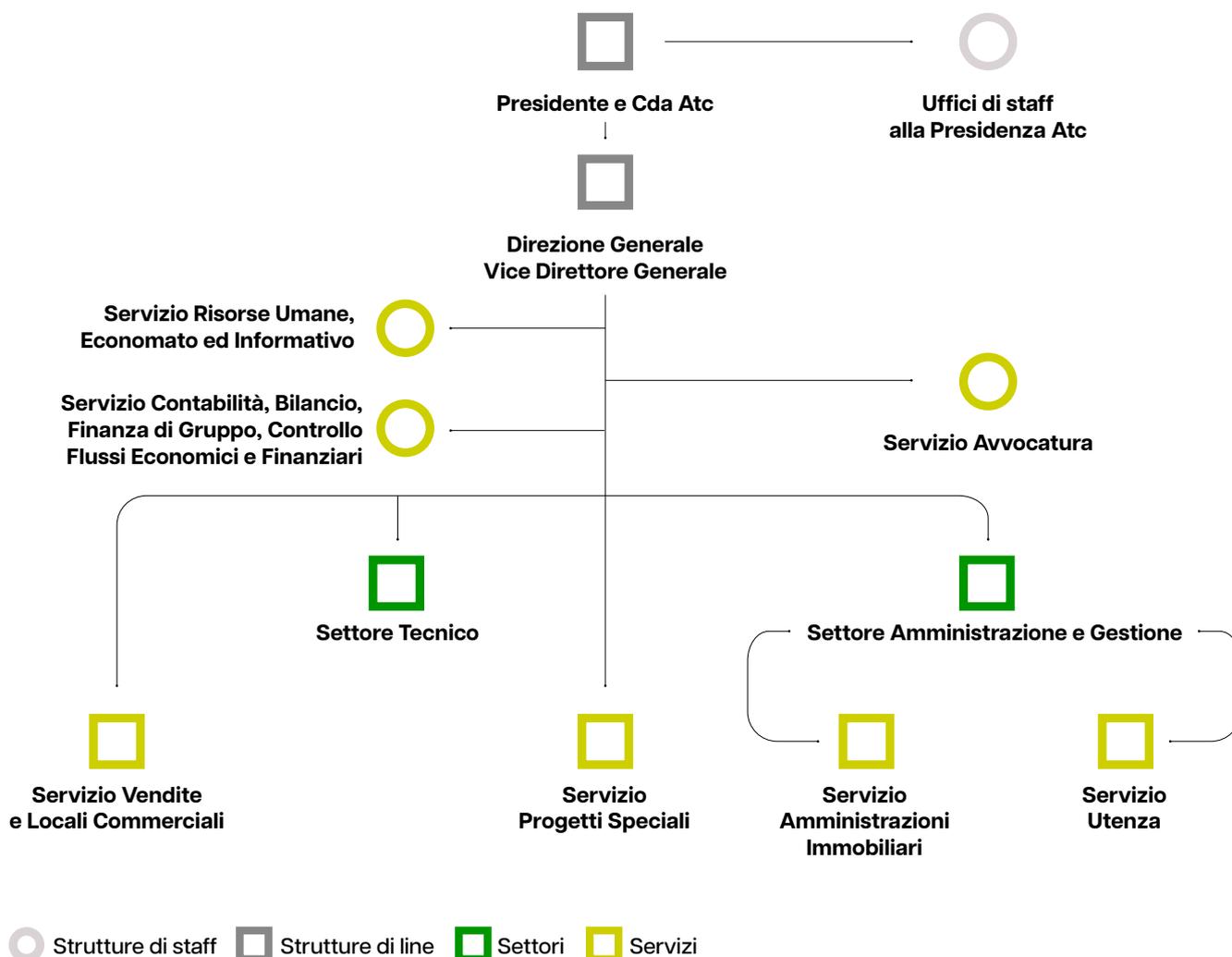
Organo di vertice di Atc è il Consiglio di Amministrazione, che opera nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Regionale, in accordo con la programmazione degli enti locali territoriali, e svolge attività di programmazione e di indirizzo gestionale ed amministrativo. Dura in carica 5 anni ed è composto da 3 membri: presidente, vicepresidente e consigliere di amministrazione.

Il Presidente è il legale rappresentante di Atc. Convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, assicura l'attuazione degli indirizzi fissati dal Consiglio, sovrintende al buon funzionamento dell'ente e vigila sull'esecuzione delle deliberazioni. Il Presidente ese-

gue gli incarichi affidatigli dal Consiglio di Amministrazione e, in caso di necessità e urgenza, adotta, sotto la propria responsabilità, i provvedimenti di competenza del Consiglio che devono essere sottoposti alla ratifica del Consiglio stesso nella prima adunanza successiva.

Il Direttore Generale è nominato dal Consiglio di Amministrazione su designazione del Presidente. Al direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'ente verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo; il direttore è responsabile della gestione e dei relativi risultati.

Il Revisore Legale verifica la corretta gestione della contabilità, affinché sia conforme alle disposizioni normative, operando un controllo sulla tenuta delle scritture contabili e accertando che il bilancio sia stato redatto secondo principi contabili corretti. Redige quindi la relazione di revisione.



ATC IN NUMERI

CHI SIAMO

L'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale realizza e gestisce, in conformità agli obiettivi della programmazione regionale, alloggi di edilizia sociale nel territorio di Torino e dell'intera area metropolitana, a favore delle persone in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente.

Atc provvede inoltre ad attuare interventi finalizzati al recupero e alla conservazione del patrimonio di edilizia sociale e dei relativi servizi, anche attraverso processi di riqualificazione, tramite risorse dello Stato, delle Regioni e di altre istituzioni.

L'Agenzia conta 211 dipendenti, di cui 13 a tempo determinato, mentre nell'intero gruppo Atc, di cui fanno parte anche due società partecipate, Casa Atc Servizi S.r.l ed Exe.Gesi spa, lavorano complessivamente 393 persone che, a vario titolo e con ruoli differenti, gestiscono quotidianamente gli aspetti amministrativi e manutentivi delle case popolari.

Casa Atc Servizi è la maggiore società di servizi del gruppo. Nata nel 2016 dalla fusione per incorporazione in Getica S.r.l delle società Gim S.r.l e Atc Proget.to S.r.l, cambiando nel contempo la denominazione sociale, Casa Atc Servizi ha un organico di 120 persone. Si occupa di: sistemi informativi (in via prioritaria per Atc del Piemonte Centrale, ma anche per le altre agenzie piemontesi e altri enti pubblici); contact center per le emergenze manutentive e le prenotazioni (gestisce circa 320 mila chiamate all'anno); servizi di progettazione, direzione lavori, valutazione energetica degli immobili; servizi di backoffice per gli immobili interamente di proprietà pubblica e le gestioni condominiali e altri servizi di amministrazione condominiale; servizi professionali a supporto amministrativo

dell'ente e per il mondo del *social housing* e della *social innovation*. Costituita nel 2002 da Atc Torino (oggi Atc del Piemonte Centrale) e due soci industriali, GESI S.r.l. di Brescia e ASM S.p.a. di Settimo Torinese, Exe.Gesi S.p.a., l'altra società partecipata, è nata per la gestione di servizi tecnici del patrimonio immobiliare pubblico: gestione calore e impianti tecnologici. Negli anni ha sviluppato ulteriori servizi, come la gestione degli impianti di sollevamento e la manutenzione edile degli alloggi sfitti. Composta da 62 dipendenti, opera principalmente nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, in stretta sinergia con l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale, e in parte minore fornisce i propri servizi verso condomini privati o enti comunali e sociali. Attualmente gestisce circa 420 impianti di riscaldamento e oltre 1100 impianti ascensori, prevalentemente in edifici di edilizia sociale. Inoltre, fornisce la gestione integrata di tutti i servizi legati a impianti di climatizzazione, elettrici e speciali, idraulici, sicurezza e allarmi antincendio e antintrusione.

CHE COSA FACCIAMO: IL PATRIMONIO GESTITO

Atc amministra e gestisce il patrimonio di edilizia sociale dell'intera area metropolitana torinese che comprende in totale 28.726 alloggi.

Di questi alloggi, 27.701 sono quelli che comunemente vengono definite case popolari, soggette alla legge regionale Legge regionale n. 3 del 17 febbraio 2010 che disciplina l'edilizia sociale.

Una quota minoritaria di alloggi è invece destinata ad altre finalità, ad esempio all'edilizia agevolata, rivolta a nuclei famigliari che pagano un canone fisso "agevolato" mediamente più alto rispetto a quello delle case popolari, ma più basso rispetto al libero mercato.

Patrimonio Atc

Legge di riferimento	/
L.R. 3/2010	27701
Edilizia agevolata	458
L. 431/98	564
Altro	3
TOTALE	28726

Per gli alloggi soggetti alla LR 3/2010

Proprietà	/
Atc	17614
Comuni	10051
Altro	36
TOTALE	27701

Si tratta in questo caso di alloggi costruiti per finalità sociali e assegnati, come le case popolari, sempre sulla base di bandi, ma regolati da contratti di natura privata.

Atc gestisce sia alloggi di proprietà (17.614 sul totale di 27.701 alloggi popolari), sia alloggi di Comuni (10.051) o di altri enti.

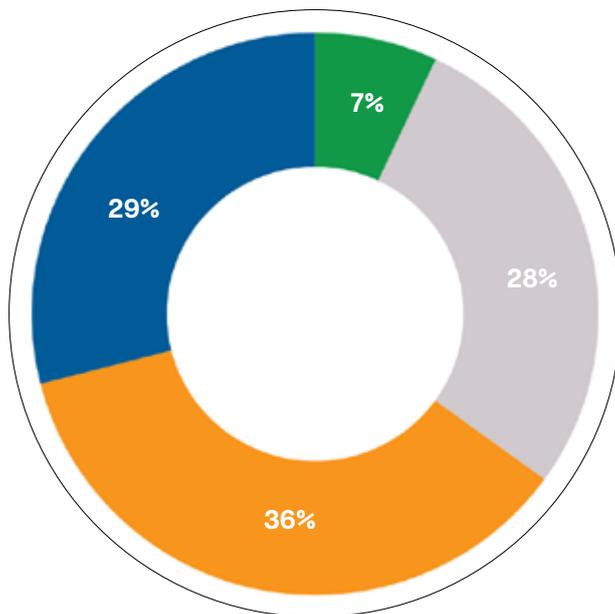
Poco meno della metà del patrimonio gestito (il 43%) è stato costruito prima del 1970. In particolare, il 26% degli edifici risale al periodo compreso tra il 1940 e il 1969; il 17% è stato realizzato prima del 1940, mentre appena il 9% del patrimonio risale agli anni 2000. Si tratta dunque di un patrimonio in gran parte vetusto, che necessita di interventi manutentivi e di efficientamento significativi.

ETÀ DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI SUL TERRITORIO DELLA CITTÀ DI TORINO

Epoca costruzione	Totale N.ro edifici	Atc Piemonte Centrale	Città di Torino	ASL	Demanio	Ministero Giustizia
classe 1: ante 1940	286	192	92	2	/	/
classe 2: 1940-1969	361	215	132	/	14	/
classe 3: 1970-1999	299	217	82	/	/	/
classe 4: post2000	68	18	49	/	/	1
TOTALE GENERALE	1.014	642	355	2	14	1

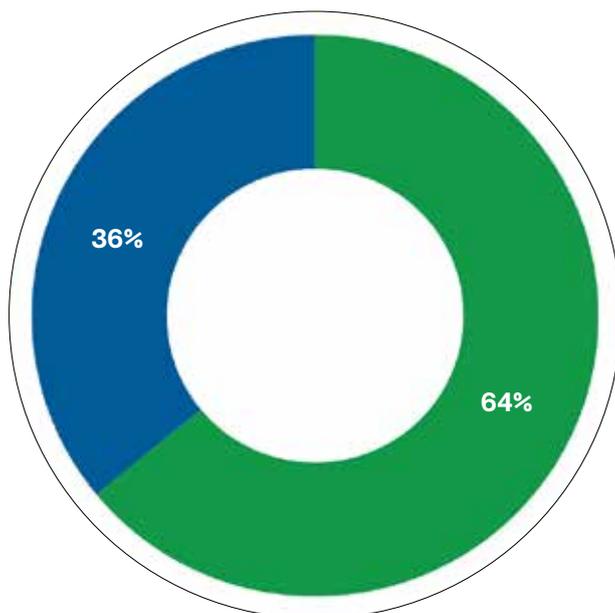
Epoca di costruzione	Totale N.ro edifici	N.ro edifici Atc	N.ro edifici Città
Ante 1970	647	407	224
Post 1970	367	235	131
TOTALE GENERALE	1.014	642	355

PERCENTUALE EDIFICI PER EPOCA DI COSTRUZIONE NEL COMUNE DI TORINO



classe 1: ante 1940
 classe 2: 1940-1969
 classe 3: 1970-1999
 classe 4: post 2000

PERCENTUALE EDIFICI PER EPOCA DI COSTRUZIONE NEL COMUNE DI TORINO POST E ANTE 1970

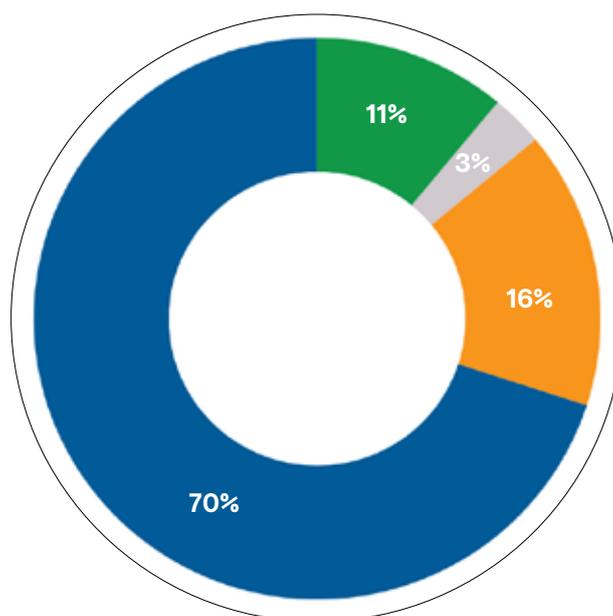


Ante 1970
 Post 1970

ETÀ DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI NEI COMUNI DELL'AREA METROPOLITANA DI TORINO

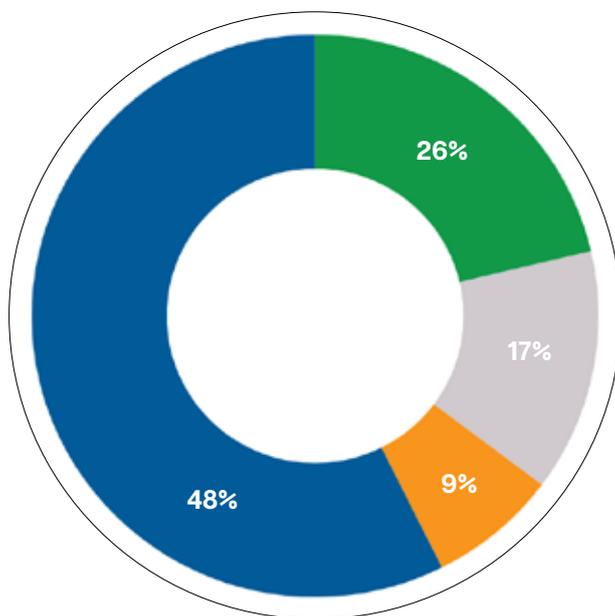
Epoca costruzione	Totale n.ro edifici	Atc Piemonte Centrale	Città di Torino	Altri comuni	Università
classe 1: ante 1940	27	3	/	24	/
classe 2: 1940-1969	135	115	4	15	1
classe 3: 1970-1999	605	408	121	76	/
classe 4: post2000	95	63	/	32	/
TOTALE GENERALE	862	589	125	147	1

PERCENTUALE EDIFICI PER EPOCA DI COSTRUZIONE NEI COMUNI DELL'AREA METROPOLITANA



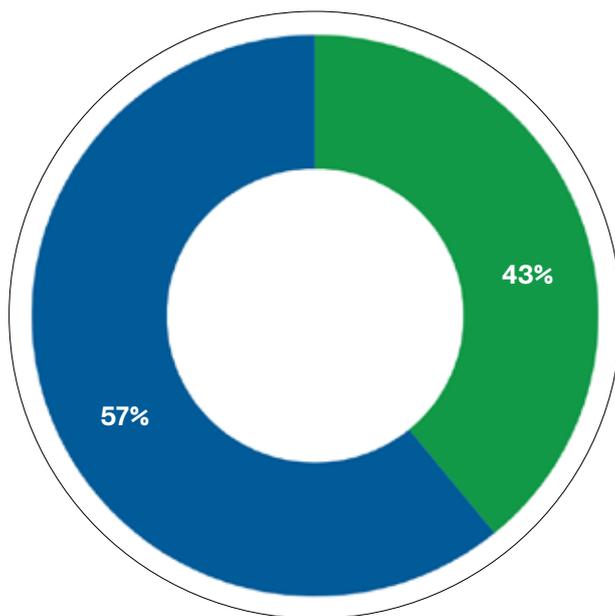
classe 1: ante 1940
 classe 2: 1940-1969
 classe 3: 1970-1999
 classe 4: post 2000

PERCENTUALE EDIFICI EPOCA DI COSTRUZIONE A TORINO E NELL'AREA METROPOLITANA



classe 1: ante 1940
 classe 2: 1940-1969
 classe 3: 1970-1999
 classe 4: post 2000

PERCENTUALE EDIFICI EPOCA DI COSTRUZIONE A TORINO E NELL'AREA METROPOLITANA POST E ANTE 1970



Ante 1970
 Post 1970

CHI VIVE NELLE CASE POPOLARI

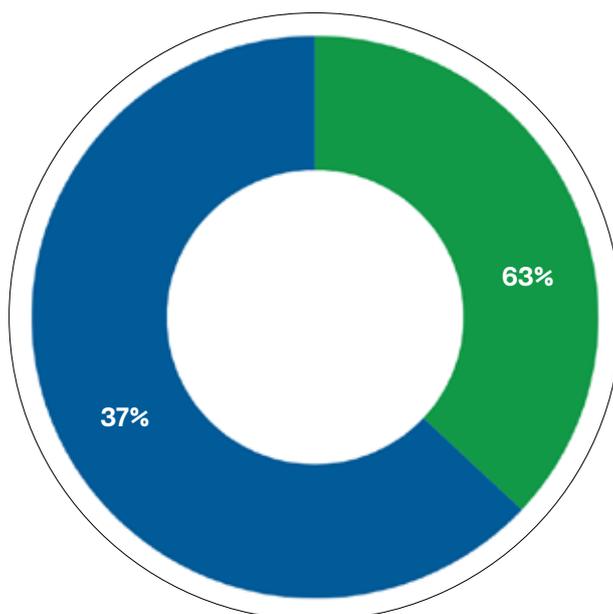
Negli alloggi di edilizia sociale gestiti da Atc vivono complessivamente 56.923 residenti (considerando le persone a cui è assegnato l'alloggio e i componenti del nucleo familiare), di cui 11.400 ha più di 65 anni e 3.809 è over 80.

IL CANONE MEDIO

Il canone di affitto medio tiene conto sia delle caratteristiche dell'alloggio, quali dimensioni, costo e anno di costruzione (canone base) sia delle condizioni economiche del nucleo familiare. Viene calcolato applicando al canone base una percentuale che varia in relazione al reddito del nucleo.

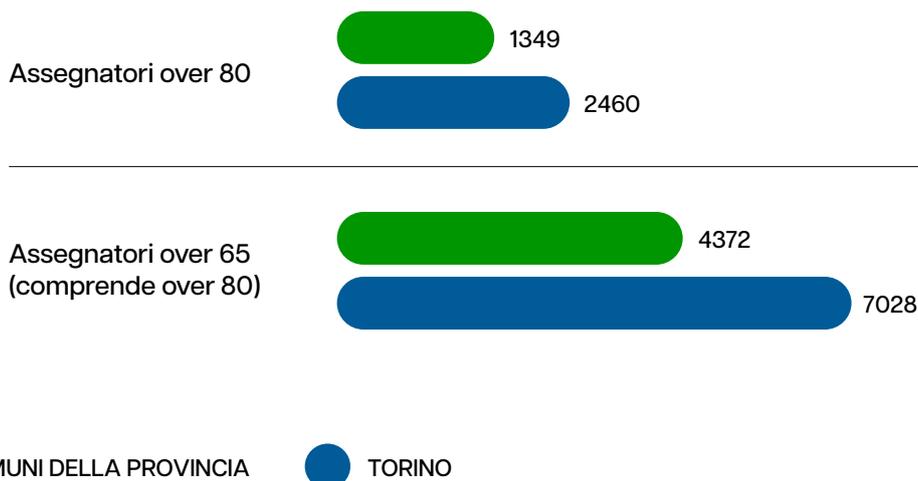
Attualmente il canone medio di affitto mensile è pari a 99 euro, ma il valore medio riferito agli ultimi contratti stipulati nel 2023 è inferiore, pari a 77 euro al mese.

	TORINO	PROVINCIA	TOTALE
Numero di residenti nelle case Atc	35.602	21.321	56.923
Composizione media del nucleo	2,26	2,29	2,27
Età media degli assegnatari	64,25	64,40	64,30
Assegnatari over 65 (comprende over 80)	7.028	4.372	11.400
Assegnatari over 80	2.460	1.349	3.809

RESIDENTI CASE ATC

 TORINO

 ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA



REDDITO E CANONE MEDIO (ANNO 2023)

	TORINO	ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA	TOTALE
Reddito medio lordo	15.107,06	16.879,31	15.766,10
Canone medio	97,94	101,76	99,11
Canone medio nuove assegnazioni 2023	78,24	72,80	76,65

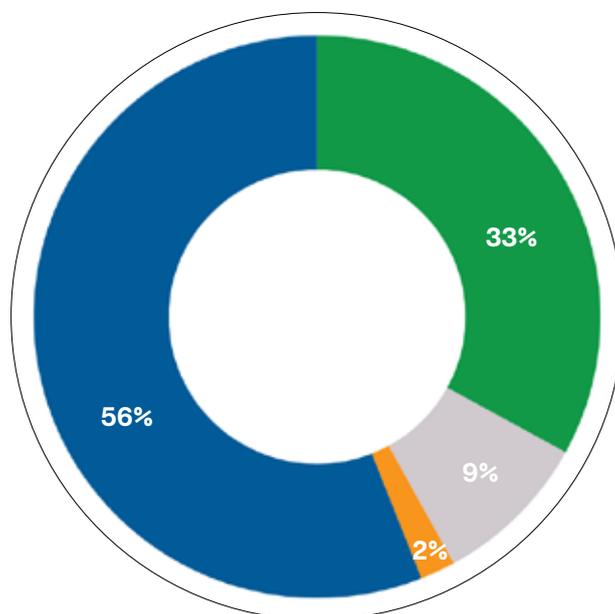
FASCE DI REDDITO (ANNO 2023)

	TORINO		ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA	
	Canone medio e percentuale o numero di famiglie nella relativa fascia			
	numero	Incidenza media sul totale dei contratti	numero	Incidenza media sul totale dei contratti
Sostegno	5057	33%	2538	27%
Protezione	8567	56%	5358	57%
Stabilità	1381	8,7%	1074	11,5%
Sicurezza	358	2%	276	3%

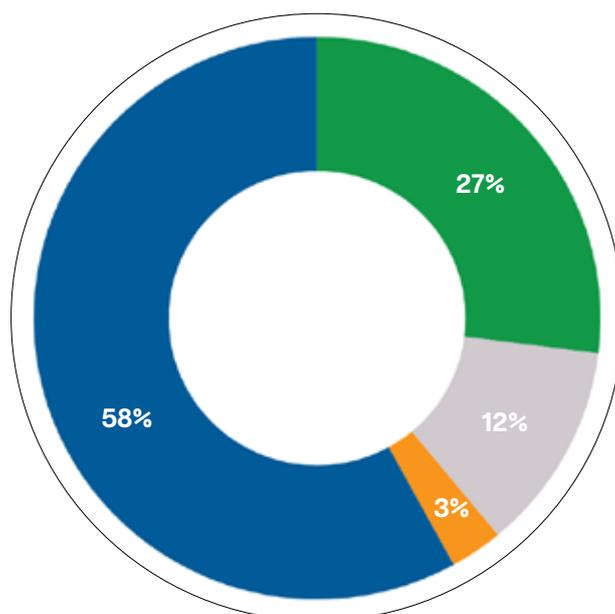
Descrizione fasce:

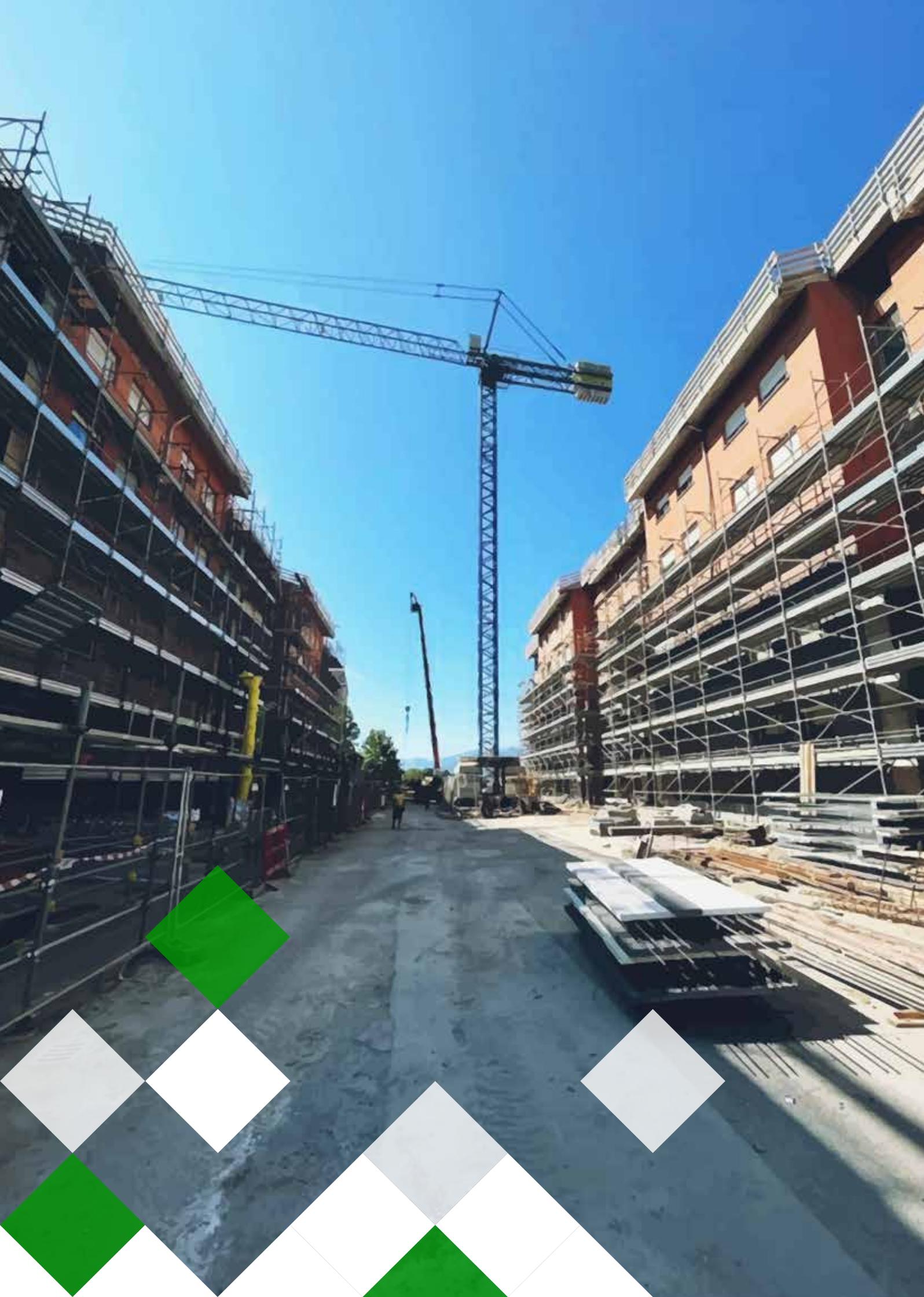
- sostegno (canone min. euro 40; reddito annuale lordo da 0 a 6mila euro)
- protezione (canone min. euro 50÷120, reddito annuale lordo da 6mila a 20mila euro)
- stabilità (canone min. euro 140÷200, reddito annuale lordo da 20mila a 31mila euro)
- sicurezza (canone min. euro 220÷280, reddito annuale lordo da 31mila a 41mila euro)
- permanenza (canone min. euro 300, reddito annuale lordo oltre i 41mila euro)

TORINO



ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA





UN PIANO STRAORDINARIO PER RINNOVARE L'EDILIZIA SOCIALE

Dopo anni di risorse estremamente limitate per l'edilizia sociale, tra il 2021 e il 2024 l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale mette in atto un piano straordinario di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare gestito, per un valore complessivo di oltre 500 milioni di euro, ricorrendo a diverse fonti di finanziamento.

In particolare, grazie agli incentivi del provvedimento noto come Superbonus 110%, Atc può avviare cantieri in 168 condomini di edilizia sociale (68 dei quali amministrati direttamente), coinvolgendo 3200 alloggi, per un importo lavori di circa 440 milioni di euro.

Sfruttando le leve fiscali previste dal Superbonus è quindi possibile ristrutturare facciate logorate o sostituire serramenti usurati dal tempo e, allo stesso tempo, migliorare lo standard energetico degli edifici grazie a cappotti termici, coibentazione di tetti e sottotetti, nuovi impianti di riscaldamento, in diversi casi con possibilità di controllo a distanza. Per accedere all'agevolazione fiscale, infatti, i lavori devono garantire un salto di almeno due classi energetiche (ma in molti casi il risultato ottenuto è stato anche superiore). Questo permette dunque di migliorare le prestazioni degli edifici, riducendo i consumi, con risparmi medi in bolletta di circa il 50%, e restituendo decoro e bellezza agli stabili.

Grazie al programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" della Regione Piemonte, finanziato dal Piano nazionale per gli investimenti complementari (Pnc) al PNRR per 28,5 milioni di euro, Atc ha dato il via a interventi di riqualificazione, efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico in quattro complessi interamente di proprietà pubblica a Torino, Avigliana e Villastellone.

Altri 22 milioni di euro dei progetti PinQua (Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare), finanziati sempre grazie alle risorse PNRR e realizzati insieme a Città metropolitana di Torino e diversi Comuni, permettono di attuare 12 interventi di riqualificazione in quartieri di edilizia sociale a Torino e nell'area metropolitana torinese, che interessano circa 200 alloggi (di cui 80 attualmente sfitti per necessità manutentive), 1 nuovo Community Hub, case bottega per artisti, aree verdi, facciate e parti comuni di complessi popolari.

I fondi del Cipe (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) e le risorse ex Gescal, recentemente sbloccati dalla Regione Piemonte, consentono inoltre la riqualificazione di altri 360 alloggi

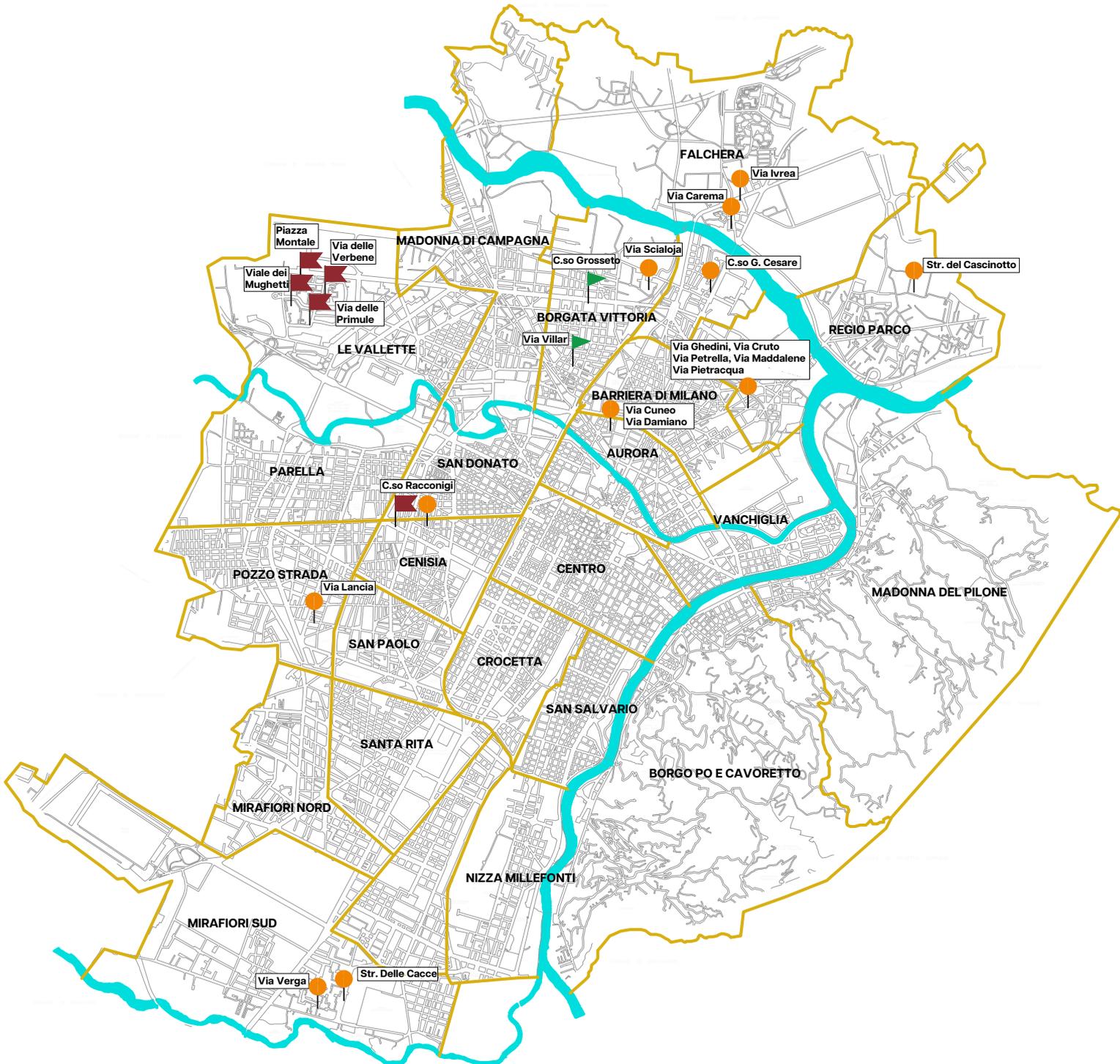
sfitti tra Torino e l'area metropolitana torinese grazie a un finanziamento complessivo di circa 4,9 milioni di euro. Con le risorse ex Gescal sono in cantiere anche interventi di adeguamento normativo relativo alla prevenzione incendi in immobili di proprietà dell'Atc; interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni di edifici (per esempio installazione di ascensori, realizzazione di rampe, servoscala e piattaforme elevatrici) e interventi di adeguamento all'interno di singoli alloggi (quali bagni, porte interne, elettrificazione tapparelle); e lavori di messa in sicurezza di edifici con criticità strutturali.

L'insieme di questi interventi deve essere svolto non soltanto a regola d'arte, ma anche nel rispetto del cronoprogramma previsto per ottenere i finanziamenti. Per questo, con una delibera del 19 dicembre 2022, l'Agenzia ha previsto l'istituzione di una task force per supervisionare i lavori; una struttura tecnica amministrativa formata da un dirigente e da due funzionari, supportati di volta in volta da coloro che si occupano delle varie fasi di progettazione ed esecuzione degli interventi, con il compito di verificare il corretto svolgimento delle attività con riferimento alle varie fasi dello stato di avanzamento lavori.

Nei prossimi capitoli esamineremo nel dettaglio i singoli interventi, fornendo dati, numeri, indirizzi e tempistiche dei cantieri, mostrando, nel caso di lavori già conclusi, il risultato delle opere di ristrutturazione. Le immagini di ciò che era prima e del risultato dopo l'intervento, nella maggior parte dei casi, parlano da sole.



INTERVENTI A TORINO



INTERVENTI SUPERBONUS

INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
TORINO STRADA DELLE CACCE 122-124-126	30
TORINO CORSO GIULIO CESARE 267-269-271	56
TORINO CORSO RACCONIGI 25 SC. 13-15-17	40
TORINO CORSO RACCONIGI 25 SC. 14-16-18-18BIS-20-22-24	84
TORINO CORSO RACCONIGI 25 SC. 19-21-23	37
TORINO CORSO RACCONIGI 25 SC. 2-4-6-8-10-12	109
TORINO STRADA DEL CASCINOTTO 48-50-52-54	107
TORINO VIA CAREMA 2-4-6-8	99
TORINO VIA IVREA 15-17-19-21-23-25-27	160
TORINO VIA LANCIA 102 SC.1-2-3-4-5-6-7-8-VIA LANCIA 92 SC.9-10-11-12-13-14-15	162
TORINO VIA GHEDINI 12 SC. 19-20-21	24
TORINO VIA MADDALENE 30 SC. 9-13-VIA MADDALENE 34 SC. 1-8-VIA GHEDINI 12 SC. 14-18	194
TORINO VIA PETRELLA 75 VIA PIETRACQUA 19	25
TORINO VIA PIETRACQUA 35 VIA CRUTO 24	32
TORINO VIA SCIALOJA 28-30-32-34	67
TORINO VIA VERGA 10-12-14	42
TORINO-VIA CUNEO 30/7-13-VIA DAMIANO 15/1-4 e 14-18	145

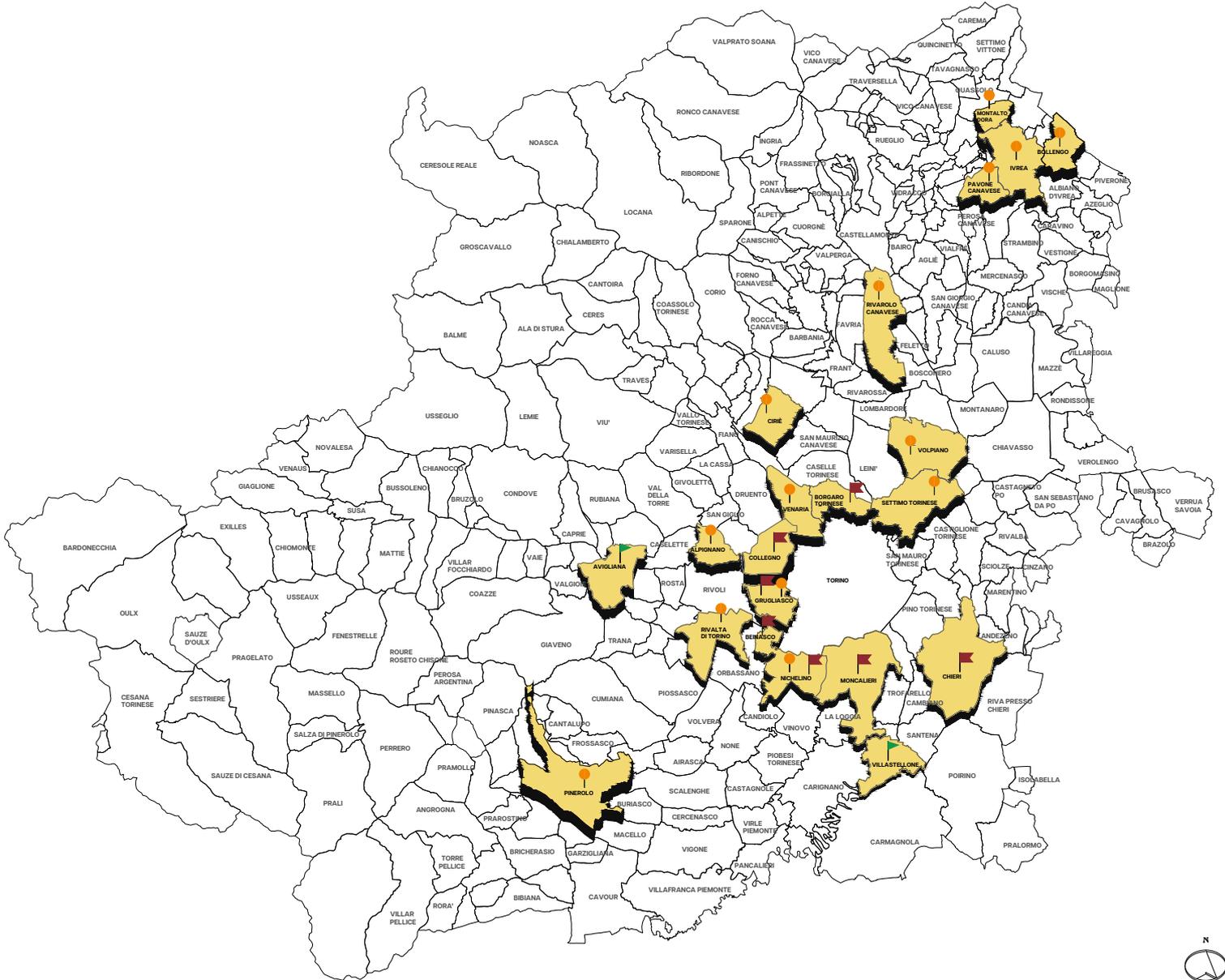
INTERVENTI PNRR-PINQUA

DESCRIZIONE	INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
REALIZZAZIONE COMMUNITY HUB	TORINO PIAZZA MONTALE 8	-
RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO VIALE DEI MUGHETTI	TORINO VIALE DEI MUGHETTI 20	61
RIFUNZIONALIZZAZIONE LOCALI COMMERCIALI	TORINO VIA DELLE PRIMULE 36	4 LOCALI COMMERCIALI
RIQUALIFICAZIONE AREA VERDE	TORINO VIA DELLE VERBENE	-
RIQUALIFICAZIONE DI UNA PALAZZINA DEL COMPLESSO DI CORSO RACCONIGI	TORINO CORSO RACCONIGI 25 SC. 1-3-5	30

INTERVENTI PNRR - PNC

INDIRIZZI	TOTALE UNITA' IMMOBILIARI
C. SO GROSSETO	569
VIA VILLAR 36	82

INTERVENTI NELL'AREA METROPOLITANA DI TORINO



SUPERBONUS



PNRR-PNC



PNRR-PinQua

INTERVENTI SUPERBONUS

COMUNE	INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
ALPIGNANO	ALPIGNANO VIA PIANEZZA 56 SC. ABCD	41
ALPIGNANO	ALPIGNANO VIA PIANEZZA 58 SC. ABCD	41
BEINASCO	BEINASCO VIA MIRAFIORI 19 SC. BC	40
BEINASCO	BEINASCO VIA MIRAFIORI 19 SC. DE	40
BEINASCO	BEINASCO VIA MIRAFIORI 21 SC. ABCDE	67
BEINASCO	BEINASCO VIA MORO 4 SC. DEFGH	45
BOLLENGO	BOLLENGO STRADA STATALE ALBIANO 3	6
CIRIÈ	CIRIÈ VIA DON MARIANETTI 19-21	12
CIRIÈ	CIRIÈ VIA GENERALE GAZZERA 55	10
CIRIÈ	CIRIÈ VIA GENERALE GAZZERA 57	10
CIRIÈ	CIRIÈ VIA GENERALE GAZZERA 59	10
CIRIÈ	CIRIÈ VIA GENERALE GAZZERA 61-63-65-67-69	50
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA DI NANNI 56-58	12
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA GALIMBERTI 1	24
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA GALIMBERTI 5	24
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA GALIMBERTI 7	25
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA OLEVANO 100	40
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA OLEVANO 104 SC. ABC	32
GRUGLIASCO	GRUGLIASCO VIA OLEVANO 116	
IVREA	IVREA VIALE FRIULI 1-3-5-7-9-11-13	42
IVREA	IVREA VIALE FRIULI 1-3-5	18
IVREA	IVREA VIALE FRIULI 7-9-11-13	24
IVREA	IVREA VIA BIELLA 7-9-11	20
MONTALTO DORA	MONTALTO DORA VIA MATTEOTTI 16 SC. ABCDE	30
NICHELINO	NICHELINO VIA PARRI 2-4-6	70
NICHELINO	NICHELINO VIA PARRI 8-10-12	70
PAVONE CANAVESE	PAVONE CANAVESE VIA DIETRO CASTELLO 9-11-13-15	31
PINEROLO	PINEROLO VIA EINAUDI 25 SC. ABCD	49
PINEROLO	PINEROLO VIA EINAUDI 27 SC. ABCD	50
RIVALTA DI TORINO	RIVALTA DI TORINO VIA D'ACQUISTO 2 SC. 1-2	16
RIVALTA DI TORINO	RIVALTA DI TORINO VIA D'ACQUISTO 4 SC. 1-2-3-4	27
RIVALTA DI TORINO	RIVALTA DI TORINO VIA LABRIOLA 1 SC. 1-2	16
RIVALTA DI TORINO	RIVALTA DI TORINO VIA LABRIOLA 3 SC. 1-2-3	20

SETTIMO TORINESE	SETTIMO TORINESE VIA PIRANDELLO 3-5-7	32
SETTIMO TORINESE	SETTIMO TORINESE VIA PETRARCA 37 SC. 9-10	16
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA BUOZZI 1 SC.1-2	28
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA BUOZZI 19	40
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA BUOZZI 9 SC.1-2 11 SC.1-2	42
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA DI VITTORIO 35 SC. 1-2-3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA DI VITTORIO 37 SC. 1-2-3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA DI VITTORIO 41 SC. 1-2-3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA SAN GIUSEPPE 21 INT. 1-2-3	70
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA SAN MARCHESE 12 SC. 1-2-3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA SAN MARCHESE 16 INT. 1 2 E 3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA SAN MARCHESE 18 SC. 1-2-3	36
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA SAN MARCHESE 26 INT. 1 E 2	28
VENARIA REALE	VENARIA REALE VIA MONTELLO 45-47-49 VIA SCIESA 61	49
VOLPIANO	VOLPIANO VIA PINETTI 132-134-136-138	83

INTERVENTI PNRR - PINQUA TORINO SUD

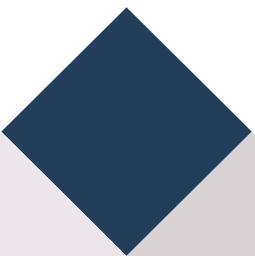
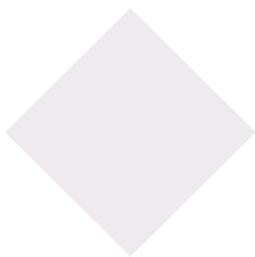
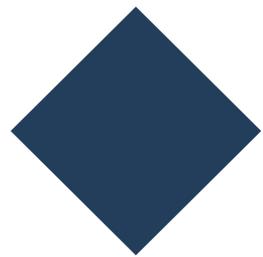
DESCRIZIONE	INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
RECUPERO ALLOGGI SFITTI COMUNI ZONA SUD	BEINASCO: INDIRIZZI VARI CHIERI: VIA MONTI 9-23 MONCALIERI: INDIRIZZI VARI NICHELINO: INDIRIZZI VARI	43
RIVALUTAZIONE COMPLESSO DI VIA MONTI	CHIERI VIA MONTI 9-23	131
RIFUNZIONALIZZAZIONE LOCALI COMMERCIALI	NICHELINO VIA PRACAVALLO 42-46	3 LOCALI COMMERCIALI

INTERVENTI PNRR-PINQUA TORINO OVEST

DESCRIZIONE	INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
RECUPERO ALLOGGI SFITTI COMUNI ZONA OVEST	GRUGLIASCO: INDIRIZZI VARI COLLEGNO: INDIRIZZI VARI BORGARO TORINESE: INDIRIZZI VARI	22

INTERVENTI PNRR-PNC

COMUNE	INDIRIZZO	TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI
AVIGLIANA	VIA SALVO D'ACQUISTO 1-2	48
VILLASTELLONE	VIA XXV APRILE 2-4-6	21





RACCONIGI 25: RINASCE UNA COMUNITÀ, RIVIVE UN QUARTIERE

La riqualificazione del complesso di edilizia sociale di corso Racconigi 25, a Torino, merita un capitolo a sé, per la complessità dell'intervento, le soluzioni tecniche adottate, l'intreccio di fonti di finanziamento diverse che hanno permesso di restituire alla città gli 8 fabbricati costruiti all'inizio del Novecento nel cuore del quartiere San Paolo, lungo il mercato che è considerato il più lungo d'Europa.

LA STORIA DEL QUARTIERE

Realizzato nel 1910 dall'allora Iacp (Istituto autonomo case popolari) fra corso Racconigi e le vie Chianocco, Revello e Foresto su un'area fabbricabile ceduta gratuitamente dal Comune, nei pressi dell'allora barriera del Foro Boario, quello di corso Racconigi è, in ordine di edificazione, il quinto dei quartieri popolari di Torino. Si tratta di un vasto isolato di forma quadrangolare con caratteristiche proprie rispetto agli isolati delle zone residenziali limitrofe, per la presenza di cortili interni sui quali si affacciano gli alloggi e di aree verdi caratterizzate da vegetazione di media altezza.



Foto d'epoca di corso Racconigi, Archivio storico Atc

Ai primi sei stabili costruiti negli anni '10 se ne aggiungono successivamente altri due, realizzati nel 1938. I caseggiati riproducono l'impostazione adottata in quegli anni articolandosi in un numero elevato di alloggi, in grado di rispondere alle esigenze del processo di urbanizzazione del periodo, mentre il prospetto esterno è arricchito dalla variante di un fregio scandito da gruppi di fenicotteri di gusto liberty ancora presenti. Nel 1978 gli edifici che affacciano sul corso vengono sopraelevati, rispettando comunque la matrice stilistica originaria e agli inizi degli anni '80 vengono eseguiti interventi di ristrutturazione, con l'inserimento dei vani ascensori e l'ampliamento dei locali adibiti a servizi igienici.

Oggi il complesso è costituito da otto fabbricati accoppiati per complessivi 347 appartamenti, 52 dei quali sono stati acquistati negli anni dagli inquilini assegnatari e diventati proprietà di privati, mentre 295 restano di proprietà dell'Atc, da destinare ai fini dell'edilizia sociale.

LE CRITICITÀ

Nel corso del 2018 si presentano alcuni fenomeni localizzati di crollo parziale in alcuni "orizzontamenti", cioè le strutture che separano i vari piani degli edifici. Perizie tecniche svolte da un docente del Politecnico di Torino confermano forti criticità sia agli orizzontamenti sia, successivamente, alle strutture complessive degli edifici, interessate negli anni da interventi che hanno via via indebolito l'equilibrio complessivo degli elementi murari.

L'Agenzia decide così di avviare un processo di messa in sicurezza dei residenti, con un generale trasferimento degli inquilini residenti in nuove sistemazioni del patrimonio di edilizia sociale tra Torino e l'area metropolitana. Il processo inizia nel 2018 dai 20 appartamenti a rischio immediato, dove si sono verificati cedimenti e crolli, e si conclude nel 2021, secondo due gradi ulteriori di priorità individuati dalle perizie. Nel frattempo Atc s'impegna in un monitoraggio costante sugli edifici, adottando misure di dissuasione per prevenire occupazioni abusive degli alloggi svuotati.

LA VISIONE: CORSO RACCONIGI COME NUOVO QUARTIERE MODELLO

All'inizio del 2021, il consiglio di amministrazione di Atc (con la deliberazione n. 42 del 15 aprile 2021) decide di dar vita a una rigenerazione complessiva delle 8 palazzine, che contempra i necessari interventi di consolidamento strutturale con "una progettazione innovativa in grado di garantire ai futuri residenti servizi, spazi comuni per favorire l'inclusione sociale e il buon vicinato, azioni di solidarietà per coloro che sono in difficoltà".

Il progetto del nuovo complesso deve quindi tenere conto:

- della necessità di garantire un mix sociale adeguato includendo nelle assegnazioni una quota di studenti, personale di servizio, delle forze dell'ordine, personale sanitario accanto alle normali assegnazioni di edilizia sociale;

- della possibilità di ricavare dagli spazi da destinare a negozi di prossimità (alimentari, minimarket, bar, lavanderie, etc..) con un canone calmierato, con l'obiettivo duplice di rilanciare il commercio di quartiere e fornire servizi a residenti;
- della possibilità di creare spazi comuni di aggregazione e di attivare un moderno servizio di portierato sociale.

Si tratta di un progetto particolarmente ambizioso che riesce a concretizzarsi grazie a tre concomitanti fonti di finanziamento: gli sgravi fiscali previsti dal Governo grazie ai provvedimenti del Superbonus 110% e Sismabonus; l'intervento PINQuA (Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare) Racconigi, finanziato con fondi PNRR e le somme stanziolate dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) con la Delibera n. 127 del 22 dicembre 2017 insieme a un cofinanziamento Atc con fondi della legge 560/93.

I LAVORI. CORSO RACCONIGI 25 INTERNI 2-24

Il 16 luglio 2021, Atc, in qualità di amministratore di condominio di sei delle otto palazzine, pubblica un avviso rivolto alle imprese del settore delle costruzioni per raccogliere proposte finalizzate alla realizzazione "chiavi in mano" di un intervento di risanamento strutturale ed edilizio grazie agli incentivi fiscali previsti dal Governo con il Superbonus 110% e Sismabonus. A febbraio 2022 le assemblee condominiali



Facciata di corso Racconigi 25 prima dei lavori.
Foto di Roberto Borgo

aggiudicano i lavori all'Impresa SECAP, con Studio Chiabrera, SMA Progetti, Tekinda, Studio T61 associati come progettisti. Il cantiere viene ufficialmente inaugurato il 15 luglio 2022 dal presidente della Re-



Particolare del fregio in stile Liberty che arricchisce il prospetto esterno della facciata. Foto di Roberto Borgo



15 luglio 2022: avvio dei lavori di riqualificazione di corso Racconigi 25. Al centro il presidente della Regione Piemonte Alberto Cirio e il sindaco di Torino Stefano Lo Russo. Alla sua sinistra, il parlamentare Mauro Laus, l'ex presidente e consigliere di amministrazione di Atc Marcello Mazzù e il presidente Atc Emilio Bolla. A destra del presidente Cirio, l'assessore regionale alla Casa Chiara Caucino

gione Piemonte Alberto Cirio, insieme al sindaco di Torino Stefano Lo Russo e al presidente dell'Atc del Piemonte Centrale Emilio Bolla. Un anno e mezzo di lavori a ritmo serrato, per un importo complessivo di 53 milioni di euro, permettono alle sei palazzine di tornare al loro splendore.

L'intervento interessa, in particolare, il rinforzo strutturale dell'esoscheletro portante degli edifici; la riqualificazione delle facciate conservando fregi e orientamento architettonico; il rifacimento degli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con un nuovo sistema ibrido centralizzato (a caldaia e a pompa di calore), con distribuzione a pavimento e possibilità di controllo da remoto. Vengono inoltre rinnovati integralmente gli impianti, elettrici e idraulici, delle parti comuni e dei singoli appartamenti, rifatte tutte le partizioni interne degli appartamenti per consentire anche il miglioramento acustico fra le diverse unità immobiliari; ricostruiti i bagni e le cucine, con le relative dotazioni, rifatti tutti i sottofondi, i pavimenti interni degli appartamenti e dei rivestimenti esterni dei terrazzi verso il cortile, sostituite tutte le porte interne e quelle di ingresso agli appartamenti con nuovi portoncini blindati e dotati di isolamento termico.

Vengono inoltre sostituiti 18 impianti ascensore e installati 20 montascale, garantendo la piena accessibilità alle persone con disabilità. Rifatte anche tutte le coperture degli edifici e coibentati i sottotetti.

L'intervento di riqualificazione viene progettato ed

Vano scale prima dei lavori



Vano scale dopo i lavori

eseguito secondo i canoni del protocollo GBC Condomini®, l'innovativo sistema di certificazione sviluppato dal Green Building Council Italia che tiene conto di tutti gli aspetti legati alla sostenibilità (efficienza energetica, sicurezza e comfort abitativo).



15 luglio 2022: avvio dei lavori di riqualificazione di corso Racconigi 25. Al centro il presidente Atc Emilio Bolla, alla sua sinistra i dirigenti Mario Masala, Giuseppe Pomero, il direttore generale Luigi Brossa, il presidente del consiglio regionale del Piemonte Stefano Allasia, il senatore Roberto Rosso e l'ex presidente e consigliere di amministrazione di Atc Marcello Mazzù. Alla sua destra i funzionari Atc Francesco Maggia, Francesco Amerio, Roberto Magliano, Luisita Bono e il vicepresidente Fabio Tassone



8 marzo 2024, visita del ministro della PA on. Paolo Zangrillo. Alla sua destra il presidente Atc Emilio Bolla, il vicepresidente Fabio Tassone e il consigliere di amministrazione Valentino Magazzù; alla sua sinistra il senatore Roberto Rosso e il direttore generale di Atc Luigi Brossa

«Il risultato finale – spiega la signora Ornella, residente di corso Racconigi – è eccellente, l'azienda ha fatto un ottimo lavoro, non posso che essere contenta. Abbiamo naturalmente vissuto un periodo di disagio e abbiamo avuto timore di non poter rientrare nei nostri alloggi, invece grazie a questo intervento di ristrutturazione, che mi ha sempre vista favorevole, è stato fatto un lavoro perfetto».

È d'accordo Antonella, che in corso Racconigi ha trascorso l'infanzia: «In questo cortile – racconta - noi siamo cresciuti, ho proprio dei bei ricordi. Poi c'è stato un momento in cui mi sembrava che quello che avevamo acquistato non avesse più un valore, non fosse più recuperabile. Andare via da questo quartiere non era un'opzione. Ho vissuto male i primi tempi, poi per fortuna è arrivato il superbonus e ho capito che c'era la possibilità di recuperare anche la brutta nomea che il quartiere si era creato. Questo grande cantiere ha fatto sì che avessimo un riscatto».

Anche la signora Vittoria, altra storica residente del quartiere, ha un ricordo molto positivo della vita in corso Racconigi: «Quando siamo arrivati qui, all'inizio degli anni '70, avevamo un bel rapporto con tutti i vicini – ricorda -, era un ambiente molto sereno, ognuno aveva il suo posto auto, non si litigava: è stato molto bello vivere qui, infatti rimpiango quei tempi e spero che la nuova ristrutturazione ci riporti di nuovo questa serenità che avevamo una volta».

I LAVORI. CORSO RACCONIGI 25 INTERNI 1-3-5 E CORSO RACCONIGI 25 INTERNI 7-9-11

Sono in corso, intanto, gli interventi sulle altre due palazzine (agli interni 1-3-5 e 7-9-11), resi possibili grazie al Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PINQuA Racconigi), finanziato con risorse PNRR pari a 10.869.843,60 di euro (la Città di Torino è il soggetto beneficiario del finanziamento, Atc del Piemonte Centrale l'ente attuatore) e grazie alle risorse del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) insieme a un cofinanziamento Atc per complessivi 7.877.508,91 euro.



8 marzo 2024, visita del ministro della PA on. Paolo Zangrillo in corso Racconigi 25 con alla sua destra il presidente Atc Emilio Bolla e alla sua sinistra il presidente di Secap Spa Giuseppe Provvvisiero

Questi interventi restituiranno edifici dalle elevate prestazioni energetiche, pienamente accessibili e con una nuova distribuzione interna degli spazi, dagli attuali 40 ai futuri 30 alloggi per ciascuna palazzina, andando maggiormente incontro alle esigenze di chi oggi attende una casa popolare.

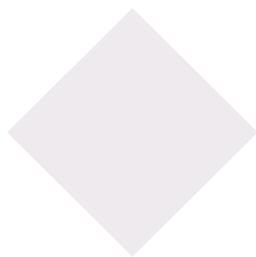
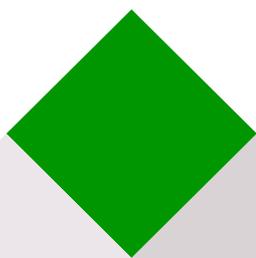
Non solo: Atc si occuperà anche della riqualificazione dello spazio pubblico adiacente, aumentando il nu-

mero di parcheggi sulle vie Foresto e Chianocco e riducendo la presenza di auto nei cortili del complesso.

Il progetto di riqualificazione prevede infine anche una forte attenzione al sociale: sono in programma la realizzazione di una moderna portineria e di un laboratorio per piccole manutenzioni, creando uno spazio in cui generazioni ed esperienze diverse possano incontrarsi e confrontarsi.



Facciata di corso Racconigi 25 dopo i lavori





IL SUPERBONUS 110%, UN'OPPORTUNITÀ VANTAGGIOSA PER LE CASE POPOLARI

Nel marzo 2019 il Presidente della Giunta regionale del Piemonte, con il decreto 29 adotta il Regolamento regionale sulle modalità di esecuzione degli interventi di efficientamento energetico negli immobili di edilizia sociale, in attuazione della legge regionale 3 del 17 febbraio 2010.

Il 19 maggio 2020 entra in vigore il decreto-legge n. 34/2020, "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" (Decreto Rilancio) che, all'articolo 119, prevede una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2023 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. L'agevolazione si affianca alle detrazioni già in vigore da diversi anni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (cosiddetto Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cosiddetto Ecobonus) e, come chiarisce l'Agenzia delle Entrate, si applica anche ai lavori "effettuati dagli Iacp (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo"

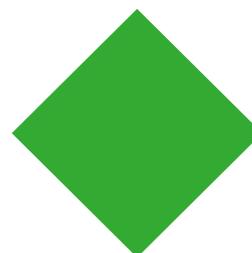
(fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>).

Tra i lavori agevolabili, è sempre l'Agenzia delle Entrate a chiarire, rientrano i cosiddetti interventi "principali o trainanti" (l'isolamento termico sugli involucri, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, gli interventi antisismici) e gli interventi "aggiuntivi o trainati" eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o riduzione del rischio sismico. Si tratta quindi di interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici e interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

Con un patrimonio immobiliare in larga parte vetusto e dalle necessità manutentive continue, quella del Superbonus è un'opportunità che l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale non può mancare e che anzi intende cogliere a pieno, facendone il volano della trasformazione di interi quartieri di edilizia

sociale. Con delibera n. 66 del 14 ottobre 2020 il Consiglio di amministrazione dell'ente autorizza "gli uffici ad adottare tutte le iniziative utili a dare attuazione" al programma di interventi finanziati grazie al Superbonus 110%.

Così, tra la fine del 2020 e il mese di luglio 2022, l'Agenzia, nella veste di amministratore condominiale di un cospicuo numero di complessi di edilizia popolare, predispone tre avvisi pubblici per interventi di efficientamento energetico in 470 condomini, a Torino e nell'area metropolitana torinese, destinati alla platea di potenziali esecutori. Si tratta di inviti alla presentazione di piani di fattibilità e proposte operative finalizzate alla realizzazione "chiavi in mano" degli interventi previsti dal Superbonus 110%, con totale copertura dei costi tramite il beneficio fiscale. Le offerte delle imprese devono cioè consentire al condominio committente di ottenere per intero lo sconto in fattura o, in alternativa, la cessione integrale del credito fiscale, in modo che gli interventi non prevedano alcun costo a carico dei condòmini (con la sola eccezione dei compensi amministrativi, approvati in assemblea). In risposta agli avvisi pubblicati vengono presentate complessivamente 915 proposte di efficientamento, relative a circa la metà degli insediamenti messi a bando. Le offerte sono via via sottoposte alle singole assemblee condominiali per ottenerne l'approvazione. L'impegno organizzativo da parte dell'Agenzia è significativo: si svolgono 199 prime assemblee e 129 seconde assemblee per affidare i lavori. Non tutti i progetti presentanti, purtroppo, riescono ad andare in porto, complici le difficoltà di accesso al credito e le scadenze normative stringenti. Il bilancio finale, in ogni caso, è decisamente positivo: prendono il via 32 interventi in 68 condomini amministrati da Atc a Torino (8 i quartieri interessati) e in altri 14 comuni dell'area metropolitana.



VIA LANCIA A TORINO, LA CASA DEI TRAMVIERI

Indirizzo: Torino via Lancia n. 92
(sc. 9-10-11-12-13-14-15) e 102 (sc. 1-2-3-4-5-6-7-8)
Numero edifici: 3
Importo lavori: circa 10 milioni di euro
Imprese coinvolte: SECAP Spa (TRA architetti,
K consulting, Curti & Saffirio progettisti)
Data inizio lavori: aprile 2023
Data prevista fine lavori: giugno 2024

Realizzato nel 1927 tra via Lancia e corso Trapani, di fronte a quello che oggi è noto come parco Ruffini, il complesso è il 15° quartiere popolare di Torino, in ordine di edificazione. Destinato ai tramvieri, viene costruito in prossimità del grande deposito costruito nello stesso periodo per l'Atm, l'azienda torinese mobilità nata nel 1906 e confluita nel gennaio 2003 nel Gruppo Torinese Traporti (Gtt). Il complesso riuniva circa duecentotrenta alloggi, per lo più di piccole dimensioni, in tre corpi di fabbrica collegati da strutture di minore altezza, risultando più contenuto rispetto ad altri insediamenti di edilizia sociale realizzati in quegli anni.

Nei primi anni '80 viene ridotto il numero degli alloggi, si realizzano gli impianti ascensore; i bagni, che prima erano sulle scale o sui balconi, vengono spostati all'interno di ciascun appartamento.



Foto d'epoca del complesso di via Lancia.
Archivio storico Atc

Oggi il complesso, amministrato da Atc in regime condominiale, è composto da 162 unità immobiliari, di cui 108 di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, assegnate a inquilini, e 54 riscattate nel tempo dagli ex assegnatari di casa popolare diventati proprietari. Nel 2018 viene realizzato un intervento di riqualificazione sugli edifici lato interno cortile, con il rifacimento di frontalini, cornicioni e grondaie, il ripristino degli intonaci ammalorati e la ritinteggiatura delle facciate.

Lo stabile continua tuttavia a presentare due gravi problemi di natura tecnica: il distacco statico dei balconi e la vetustà del tetto, non più recuperabile e

all'origine di diversi problemi agli alloggi dei piani alti. L'occasione per porvi rimedio si presenta grazie agli incentivi previsti dal Superbonus e Sismabonus.

All'avviso pubblico bandito nel giugno del 2022 da Atc risponde la società SECAP a cui l'assemblea di condominio affida la realizzazione di un ampio intervento di riqualificazione ed efficientamento energetico per un Importo lavori di circa 10 milioni di euro.



Foto del complesso di via Lancia durante i lavori

In particolare si realizzano la cappottatura termica delle facciate lato strada e il rinforzo con intonaco armato, il rifacimento dei tetti con l'aggiunta di coibentazione su una superficie di 3100 mq, la messa in sicurezza di 108 balconi, demoliti e ricostruiti con una struttura metallica, il rinforzo antiribaltamento dei sottotetti, la sostituzione di tutti i serramenti esterni degli alloggi, dei davanzali, delle persiane e dei relativi supporti e dei portoncini d'ingresso degli appartamenti, garantendo così un notevole risparmio energetico e comfort climatico. I lavori hanno l'obiettivo di trasformare gli edifici in modo sostenibile, preservando al contempo il loro aspetto originario, dal valore storico e architettonico. Per questo, l'intervento prevede anche la riproduzione di 1500 mq di decori della facciata.



Foto del complesso dopo i lavori



Dettaglio facciata

VIA CUNEO/VIA DAMIANO TORINO

Indirizzo: Torino via Cuneo 30/7-13 e via Damiano 15/1-4 e 14-18

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 5,7 milioni euro

Imprese coinvolte: S.C.C. S.r.l

Data inizio lavori: novembre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Fra le vie Pinerolo, Schio, Cuneo e Damiano (un tempo Mondovi), in Borgata Aurora, sorge il primo insediamento di edilizia sociale realizzato a Torino dall'allora Iacp (Istituto Autonomo Case Popolari). Il quartiere viene costruito nel 1908 (e ampliato due anni dopo) su un'area resa disponibile pochi anni prima dalla demolizione dell'agglomerato fatiscente del cosiddetto 'Chiabotto delle Merlé.

Per realizzare il complesso, che resta uno degli esempi stilisticamente più interessanti di edilizia popolare torinese, vengono espropriati numerosi edifici della borgata. Al progetto partecipa anche l'architetto e ingegnere Pietro Fenoglio, figura chiave dello stile Liberty in Italia. Le influenze dell'Art nouveau si notano infatti nelle decorazioni delle facciate, nei disegni delle ringhiere, nelle scelte architettoniche che sottolineano i vani scala.

Gli edifici sorgono sui tre lati dell'isolato; il quarto lato, su via Pinerolo, dà accesso ai due cortili che ospitano al loro interno altre due palazzine. Davanti al complesso si trovano i resti della Fiat Grandi Motori, la divisione della fabbrica automobilistica specializzata nella costruzione di motori diesel, realizzata nel 1891 da Pietro Fenoglio quale sede delle Officine Meccaniche Michele Ansaldo, in seguito ampliata e acquistata dalla Fiat. Oggi il complesso, amministrato in regime condominiale da Atc, conta 145 alloggi, di cui 124 assegnati a inquilini di case popolari e 21 riscattati e diventati di proprietà privata.

L'intervento di ristrutturazione, finanziato grazie agli sgravi del Sismabonus, ha reso possibile il rifacimen-



Foto d'epoca del complesso di via Cuneo via Damiano. Archivio storico Atc

to delle coperture con lavori di ricostruzione del tetto e di consolidamento delle volte del sottotetto. In particolare, l'intervento ha garantito stabilità strutturale alle coperture, grazie alla sostituzione di tutte le travi esistenti con nuove travi in legno lamellare, insieme alla realizzazione di un cordolo perimetrale e al consolidamento dei pilastri centrali. È stato inoltre eseguito un intervento di consolidamento sull'estradosso delle volte, attraverso il rinforzo strutturale con rete in fibra di carbonio.



Complesso di Via Cuneo/via Damiano dopo i lavori

VIA MADDALENE/VIA GHEDINI TORINO

Indirizzo: Torino via Maddalene 34/1-8, via Maddalene 30/9-13 e via Ghedini 12/14-18

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 6,7 milioni di euro

Imprese coinvolte: Engie S.p.A e G.E.D. S.r.l

Data inizio lavori: marzo 2022

Data fine lavori: settembre 2023

Realizzato in due fasi tra il 1938 e il 1942 tra le attuali vie Maddalene e Ghedini (un tempo via Leoncavallo), zona Regio Parco, il complesso rappresenta il secondo gruppo di "case popolarissime" destinate a diventare il 24° quartiere Iacp. Articolato in cinque corpi di fabbrica a quattro e cinque piani fuori terra, l'edificio contava all'epoca duecentotrenta alloggi minimi, composti solo da camera e cucina, rappresentando un esempio concreto delle case esaltate dalla propaganda di regime quale soluzione ai problemi determinati dalla carenza di abitazioni. Nel 1942 l'edificio viene completato con i corpi trasversali e dotato di un rifugio antiaereo sotterraneo.

Nel tempo vengono ampliati gli alloggi (riducendone il numero) ed eseguiti interventi manutentivi sulle facciate e sugli infissi. Oggi il complesso ospita 191 unità immobiliari, di cui 13 riscattate da ex inquilini, oggi proprietari, le altre destinate alle famiglie assegnatarie di case popolari.

Grazie agli incentivi fiscali del Superbonus, l'impresa Engie realizza un intervento di efficientamento energetico, con la posa di un cappotto rifinito con intonaco colorato su tutti i lati dell'edificio, l'isolamento termico del sottotetto, la sostituzione della caldaia al servizio dei due condomini (via Maddalene 30-34 e l'attuale via Ghedini 12) e l'installazione di persiane nuove.



Foto del complesso di via Maddalene via Ghedini prima dei lavori



Foto del complesso di via Maddalene via Ghedini dopo i lavori

VIA PETRELLA/VIA PIETRACQUA VIA CRUTO TORINO

Indirizzo: Torino via Petrella 75/via Pietracqua 19 e via Pietracqua 35/via Cruto 24

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 1,8 milioni di euro

Imprese coinvolte: Engie S.p.A e G.E.D. S.r.l

Data inizio lavori: marzo 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Ancora nel quartiere Regio Parco, vicino all'insediamento di edilizia sociale dei primi anni Quaranta noto come 26° quartiere, vengono realizzati negli anni Sessanta due edifici in paramano dalle caratteristi-

che simili, sebbene di altezze diverse, tra le vie Petrella, Pietracqua e Cruto.

In particolare, l'edificio all'angolo tra le vie Petrella e Pietracqua si presenta con pianta lineare e 5 piani fuori terra; ospita 25 alloggi, di cui 20 di proprietà della Città di Torino e affidati in gestione ad Atc e 5 di ex assegnatari di case popolari diventati proprietari.

L'edificio tra le vie Pietracqua e Cruto ha una pianta a torre con 8 piani fuori terra e conta 32 alloggi, 27 dei quali di proprietà della Città di Torino, destinati all'edilizia sociale e gestiti da Atc, gli altri riscattati da ex inquilini divenuti proprietari degli immobili.

Prima degli interventi di riqualificazione entrambi gli edifici mostrano alcune criticità legate al trascorrere del tempo: frontalini dei balconi, parapetti e alcuni punti del cornicione ammalorati e in parte distaccati, piastrelle mancanti, serramenti usurati.

Grazie ai cantieri del Superbonus, affidati anche in questo caso all'impresa Engie che risponde al bando di Atc, viene realizzato su entrambi gli edifici un cappotto termico dello spessore di 12 cm sulle facciate, con finiture in finto paramano sul lato strada e finiture con rasatura e tinteggiatura sul lato cortile.

Inoltre, viene isolato il sottotetto, vengono sostituiti gli



Foto del complesso di via Petrella via Pietracqua prima dei lavori



Foto del complesso di via Petrella via Pietracqua dopo i lavori

infissi (nello stabile di via Petrella 75/via Pieatracqua 19) e installata una nuova caldaia (nello stabile di via Pietracqua 35/via Cruto 24).



Dettaglio balconi di via Pietracqua via Cruto prima dei lavori



Dettaglio balconi di via Pietracqua via Cruto dopo i lavori

CORSO GIULIO CESARE TORINO

Indirizzo: Torino Corso Giulio Cesare 267-269-271

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 5,7 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions, Fiammengo Federico S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Articolato su dieci piani fuori terra, nel quartiere Rebaudengo, alla periferia nord della città, lo stabile viene costruito negli anni Settanta con l'utilizzo di sistemi di prefabbricazione che consentono di replicare il progetto nelle zone limitrofe, contribuendo così al processo di urbanizzazione in atto nella zona sotto la pressione dell'emergenza abitativa che caratterizza Torino nel secondo dopoguerra.

Composto da 56 alloggi, 28 dei quali sono stati nel corso degli anni acquistati da ex inquilini Atc diventati proprietari, l'edificio si presenta con pianta rettangolare, locali commerciali al piano terra e appartamenti distribuiti su 9 piani.

L'intervento di riqualificazione ed efficientamento energetico reso possibile grazie agli incentivi del Superbonus e Sismabonus viene affidato, attraverso l'avviso pubblico bandito dall'Agenzia territoriale per la Casa, all'impresa Renovit Public Solutions, con Fiammengo Federico come subappaltatore.

I lavori permettono la realizzazione di un cappotto armato antisismico su tutte le facciate dell'edificio, che



Sopralluogo del presidente Atc Emilio Bolla durante i lavori in corso Giulio Cesare insieme alle imprese nel febbraio '23



Foto del complesso di corso Giulio Cesare durante i lavori

garantisce isolamento termico e al tempo stesso rinforzo strutturale. Il cappotto viene inoltre rifinito con una sorta di finta pelle formata da tasselli molto sottili di mattone che ricreano l'effetto visivo del paramano evitando di appesantire la superficie del cappotto e, con il passare del tempo, danneggiarla. Vengono inoltre rifatti tutti gli impianti, a partire da quello del riscaldamento, con la sostituzione della vecchia caldaia con un sistema ibrido a pompa di calore, alimentato anche da pannelli fotovoltaici e con l'installazione di un sistema di *building automation* per il controllo e la regolazione dell'impianto da remoto. Gli interventi hanno previsto inoltre la coibentazione del sottotetto, la realizzazione di nuovi pluviali e la sostituzione degli infissi, delle avvolgibili e dei portoncini d'ingresso in ogni alloggio, che viene anche dotato di nuove tende da sole.

VIA SCIALOJA, TORINO

Indirizzo: Torino Via Scialoja 28-30-32-34

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 3,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions, Fiammengo Federico s.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Non lontano da corso Giulio Cesare, in via Scialoja 28-34, sorge un altro complesso di edilizia sociale realizzato alla fine degli anni Settanta e composto da otto piani fuori terra, con cantine al piano interrato (sotto ai civici 28 e 34) e al piano terra (sotto ai civici 30 e 32).

L'edificio, amministrato in regime condominiale da



Sopralluogo durante i lavori in via Scialoja nel marzo 2023. Nella foto il presidente Atc Emilio Bolla insieme ai rappresentanti dell'impresa

Atc, ospita 66 alloggi, 32 di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, assegnati a inquilini e 34 di proprietà privata.

I lavori di riqualificazione finanziati grazie agli sgravi del Superbonus sono stati realizzati dalla stessa impresa che ha eseguito l'intervento in corso Giulio Cesare (Renovit Public Solutions con Fiammengo Federico), che ha così potuto portare avanti in parallelo i due cantieri, ottimizzando i tempi di esecuzione e produzione.

Anche in questo caso è stato installato un cappotto termico armato in corrispondenza delle quattro te-



Foto del complesso di via Scialoja prima dei lavori



Foto del complesso di via Scialoja dopo i lavori

state dell'edificio, sono stati coibentati il sottotetto e il piano pilotis ed è stato riqualificato l'impianto termico, con la realizzazione di un sistema ibrido con pompa di calore aria/acqua e caldaie a condensazione. Sono stati inoltre installati pannelli fotovoltaici e realizzato un sistema di accumulo elettrico.

VIA IVREA/VIA CAREMA, IL CONDOMINIO A PIETRA ALTA

Indirizzo: Torino via Ivrea 15-17-19-21-23-25-27 e via Carema 2-4-6-8

Numero edifici: 2

Importo lavori: 23,8 milioni di euro

Imprese coinvolte: SECAP SPA

Data inizio lavori: aprile 2022

Data fine lavori: ottobre 2023

Realizzati alla fine degli anni Settanta, i due edifici situati tra via Ivrea e via Carema sorgono nel quartiere torinese noto come "Pietra Alta", piccolo borgo alla periferia nord della città spesso confuso con i vicini quartieri Falchera e Rebaudengo. Si tratta, invece, di una zona a sé stante delimitata a nord e a ovest dalla ferrovia Torino-Milano, a est dell'autostrada A4 e da corso Giulio Cesare e a sud dallo Stura.

Costruiti per far fronte alla crescita della popolazione richiamata in città dallo sviluppo industriale, gli stabili presentano una pianta rettangolare su dieci piani fuori terra e attualmente ospitano 259 appartamenti, 30 dei quali acquistati a riscatto da ex inquilini e tutti gli altri rimasti di proprietà dell'Agenzia territoriale per la Casa e destinati all'edilizia sociale.

Il complesso, amministrato in regime condominiale da Atc, è stato oggetto di un primo intervento di manutenzione straordinaria nel 2006, finanziato grazie al Programma di recupero urbano della Città di Torino, quando sono stati sostituiti gli ascensori e gli im-



Foto del complesso di via Ivrea via Carema prima dei lavori

pianti antincendio e realizzata l'area verde.

Ma a cambiare il volto delle due palazzine è il cantiere da oltre 30 milioni di euro avviato dall'impresa SECAP nel maggio 2022, grazie agli sgravi fiscali previsti dal Superbonus e Sismabonus.

I lavori hanno riguardato sia le parti comuni degli edifici, con interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, grazie alla realizzazione della cappottatura termica ventilata su tutte le facciate, la coibentazione dei sottotetti, la sostituzione della centrale termica (nello stabile di via Ivrea), interventi di consolidamento strutturale degli edifici e di riduzione del rischio sismico, sia i singoli alloggi, che hanno potuto beneficiare della sostituzione dei serramenti



Foto del complesso di via Ivrea via Carema dopo i lavori

esterni con nuovi infissi a taglio termico in alluminio, la sostituzione dei portoncini d'ingresso con nuove porte blindate a taglio termico e l'installazione di tende solari per tutte le facciate escluse quelle verso nord.

Un intervento modello, tanto da meritare una menzione speciale per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nell'ambito dei Premi In/Architettura 2023 per il Piemonte e la Valle d'Aosta, assegnati il 27



Sopralluogo durante i lavori in via Ivrea/via Carema nel giugno 2022. Al centro il presidente di Casa Atc Servizi Maurizio Pedrini, alla sua sinistra il presidente Atc Emilio Bolla, alla sua destra il vicepresidente Fabio Tassone, con rappresentanti dell'impresa e con il funzionario Atc Maurizio Anastasia



Particolare delle facciate di via Ivrea via Carema dopo i lavori

ottobre 2023 nel corso di una cerimonia nell'Aula Magna dell'Università degli Studi di Torino alla Cavallerizza Reale. La manifestazione, promossa da IN/Arch – Istituto nazionale di Architettura e ANCE in collaborazione di Archilovers, riconosce il valore dell'opera e dei tre principali protagonisti che sono alla base della sua realizzazione: committente, progettista, costruttore. Atc è stata dunque premiata quale committente, Sma Progetti, Tisessantuno Associati e Studio Chiabrera come progettisti e SECAP in veste di costruttore.



27 ottobre 2023, il vicepresidente dell'Atc del Piemonte Centrale Fabio Tassone ritira il Premio In/Architettura 2023 per il Piemonte e la Valle d'Aosta

STRADA DEL CASCINOTTO, TORINO

Indirizzo: Torino strada del Cascinotto 48-50-52-54

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 2,2 milioni di euro

Imprese coinvolte: Rigas S.r.l

Data inizio lavori: luglio 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

In Strada del Cascinotto, alla periferia nord orientale di Torino, nel quartiere denominato Barca, sorge, al confine con i Comuni di San Mauro e Settimo Torinese, un complesso di edilizia sociale su 5 piani fuori terra, che ospita 50 alloggi, 43 dei quali di proprietà Atc, assegnati a inquilini di casa popolare e 7 di proprietari privati. Realizzato nel 1982, l'edificio presenta un sottotetto non abitabile e un piano seminterrato adibito a cantine, con un tetto dotato di una struttura in cemento armato a falde inclinate.



Complesso di strada del Cascinotto prima dei lavori



Complesso di strada del Cascinotto dopo i lavori

Grazie agli sgravi del Superbonus sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico che hanno riguardato sia le parti comuni, con l'isolamento termico delle facciate e del sottotetto e la sostituzione della centrale termica con un nuovo generatore di calore a condensazione, sia i singoli alloggi, che hanno beneficiato della sostituzione di tutti gli infissi.

Grazie agli sgravi del Superbonus sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico che hanno riguardato sia le parti comuni, con l'isolamento termico delle facciate e del sottotetto e la sostituzione della centrale termica con un nuovo generatore di calore a condensazione, sia i singoli alloggi, che hanno beneficiato della sostituzione di tutti gli infissi.

STRADA DELLE CACCE, TORINO

Indirizzo: Torino strada delle Cacce 122, 124, 126

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 1,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: BKMM di Beshay Atef

Data inizio lavori: settembre 2022

Data fine lavori: marzo 2023

Ci spostiamo nella periferia meridionale di Torino. Mirafiori sud, quartiere che deve il suo nome all'antico castello sabauda di Mirafiores, cresce rapidamente negli anni Sessanta e Settanta per accogliere il flusso migratorio proveniente soprattutto dal sud Italia e impiegato negli stabilimenti Fiat. In questa zona della città si concentrano quindi numerosi insediamenti di edilizia sociale.



Strada delle Cacce 122-126 prima dei lavori

Il condominio di strada delle Cacce 122-126 viene realizzato nel 1973 su 5 piani fuori terra, con cantine al piano semiinterrato e un piano sottotetto non abitabile. Si tratta di un edificio lineare con pianta rettangolare, composto da 3 scale che ospitano complessivamente



13 dicembre 2023, sopralluogo di fine lavori in Strada delle Cacce 122-126. Da sinistra: il vicepresidente Atc Fabio Tassone, la consigliera regionale del Piemonte Alessandra Hilda Biletta, un residente del complesso, la funzionaria Atc Danila Pinna e il presidente Emilio Bolla

mente 30 alloggi, 12 dei quali riscattati da ex inquilini Atc, tutti gli altri ancora di proprietà dell’Agenzia Territoriale per la Casa.

Nel giugno del 2022 l’assemblea di condominio affida all’impresa edile torinese BKMM, che risponde all’avviso pubblico di Atc, i lavori di efficientamento energetico finanziati grazie agli sgravi fiscali del Superbonus.

L’intervento riguarda sia le parti comuni dell’edificio, con la coibentazione di tutte le murature esterne, balconi e logge compresi, grazie a un sistema di isolamento termico a cappotto, la coibentazione del sottotetto, con la posa di un isolante termo-acustico in lana di vetro e la sostituzione delle lampade presenti con lampade a Led a basso consumo e accensione



**Strada delle Cacce 122-126 dopo i lavori
destra interno cortile**



**Strada delle Cacce 122-126 dopo i lavori
facciata lato strada**

automatica notturna, sia i singoli alloggi, con la sostituzione degli infissi con nuovi serramenti in alluminio a taglio termico e tapparelle avvolgibili coibentate, la coibentazione dei cassonetti, la sostituzione dei portoncini d’ingresso e l’installazione delle tende solari esterne.

VIA VERGA TORINO

Indirizzo: Torino via Verga 10, 12, 14

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 4,2 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solution, TS Costruzioni S.r.l, LICTIS S.r.l e Prisma S.r.l

Data inizio lavori: marzo 2022

Data fine lavori: dicembre 2023



Via Verga 10 prima dei lavori



Via Verga 10 dopo i lavori

Sempre nel cuore di Mirafiori Sud, a poche centinaia di metri dal condominio di strada delle Cacce, sorge un altro complesso di edilizia sociale realizzato all'inizio degli anni Settanta con caratteristiche architettoniche simili. L'edificio di via Verga 10 si presenta con pianta rettangolare, su 7 piani fuori terra, con cantine al piano seminterrato e un piano sottotetto non abitabile. È composto da 42 alloggi (24 dei quali diventati negli anni di proprietà privata), distribuiti su tre scale.

Grazie agli incentivi previsti dal Superbonus, nel marzo del 2022 prende il via un significativo intervento di riqualificazione che, anche in questo caso, prevede opere sia sulle parti comuni, sia all'interno dei singoli

alloggi. Nel primo tipo di interventi rientrano la realizzazione del cappotto termico sulle pareti verticali dell'edificio; la coibentazione del sottotetto; la sostituzione delle "caldaiette" per il riscaldamento autonomo con un sistema centralizzato per la produzione del calore e l'acqua calda sanitaria che può contare anche sulla contabilizzazione e controllo da remoto; il rifacimento della linea di alimentazione del gas metano per la nuova centrale termica.

Vengono inoltre realizzati interventi per l'abbattimento barriere architettoniche grazie all'installazione di montascale che rendono tutti i primi piani dello stabile completamente accessibili.

Nei singoli alloggi vengono sostituiti i serramenti, le chiusure oscuranti e i portoncini di ingresso e vengono sostituite o installate ex novo le tende solari.

IL QUARTIERE FIORDALISO A VENARIA REALE

Indirizzo: Venaria Reale via Buoizzi 1-9-11-19, via Di Vittorio 35-37-41, via San Marchese 12-16-18-26

Numero edifici: 10

Importo lavori: circa 50 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solution, Gt Tecnoimprese

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Realizzato negli anni Settanta grazie al Piano Straordinario Gescal, il quartiere di edilizia sociale compreso tra le vie San Marchese, Buoizzi, Diaz e Di Vittorio a Venaria Reale sorge, nell'area precedentemente occupata dalle famigerate "Casermette" di Altessa-



Foto d'epoca delle case ex Gescal di Venaria Reale, dall'archivio storico Atc



20 dicembre 2022, cerimonia inaugurazione lavori. Al centro, il sindaco Fabio Giulivi; alla sua sinistra il vicepresidente Atc Fabio Tassone, il presidente della Regione Piemonte Alberto Cirio, il consigliere di amministrazione Atc Valentino Magazzù e il presidente Emilio Bolla; alla sua destra l'assessore alla Casa della Regione Piemonte Chiara Caucino

no, per rispondere all'improvviso boom demografico dettato dall'afflusso di manodopera per le imprese del territorio. Si trattava di un poderoso complesso di 18 edifici popolari per un totale di 500 alloggi, destinati appunto di accogliere gli ex abitanti delle Casermette, in gran parte operai provenienti dal Veneto e dal Sud Italia, a cui si sono aggiunti i profughi dell'Istria,



via San Marchese, Venaria Reale prima dei lavori



via San Marchese, Venaria Reale dopo i lavori

della Dalmazia, della ex Jugoslavia e in seguito anche le persone in fuga dall'alluvione del Polesine.

Negli anni Novanta l'amministrazione comunale avvia una serie di interventi di riqualificazione dell'area che prevedono la realizzazione di un centro sportivo, l'insediamento dell'attuale Liceo Juvarra, l'apertura di un supermercato e di un ufficio distaccato Inps. In quest'occasione, durante un'assemblea pubblica viene lanciata l'idea di cambiare nome al quartiere: da Gescal a Fiordaliso perché il complesso delle case era sorto sui terreni della Cascina Nuova Castello (che si trovava di fianco allo stabilimento della Snia di Altesano), colorati dalla presenza di numerosi fiordalisi.

Oggi, gran parte degli edifici del quartiere Fiordaliso è amministrata in regime condominiale da Atc ed è composta sia da alloggi di proprietà dell'Agenzia, destinati agli assegnatari di casa popolare, sia di privati.

Gli incentivi del Superbonus e Sismabonus, a seguito dell'avviso pubblico bandito dall'Atc, a cui ha risposto il gruppo Renovit Public Solutions, hanno permesso una riqualificazione profonda dei 10 edifici amministrati dall'ente, in cui vivono 354 famiglie, tra nuclei assegnatari di casa popolare e proprietari privati. L'intervento, dal valore complessivo di circa 50 milioni di euro, è stato particolarmente significativo sia dal punto di vista dell'efficientamento energetico, sia dal punto di vista del miglioramento sismico e dell'abbattimento delle barriere architettoniche, con la sostituzione o installazione, dove assenti, di nuovi ascensori,



via San Giuseppe 21, Venaria Reale prima dei lavori



via San Giuseppe 21, Venaria Reale dopo i lavori

montascale e rampe d'accesso. In particolare, è stato realizzato il cappotto termico sulle facciate degli edifici, sono stati rifatti i tetti con pannelli coibentati, sostituiti i serramenti, con le relative chiusure oscuranti, e i portoncini di ingresso in tutti gli alloggi, installate tende solari e sostituiti i vecchi impianti termici (dove ancora presenti le "caldaiette" per il riscaldamento autonomo) con un sistema ibrido centralizzato a pompa di calore aria/acqua con caldaia a conden-



Dettaglio di via Buoizzi 19 dopo i lavori

sazione, che può contare sulla *building automation* per la contabilizzazione dei consumi individuali e la regolazione delle temperature da remoto. Sono stati infine installati un impianto fotovoltaico sui tetti e un sistema di accumulo energia a batteria.

Gli stessi interventi hanno inoltre interessato il complesso, che pur non facendo parte del quartiere Fior-daliso, da cui è separato dalla ferrovia, presenta caratteristiche costruttive simili, di via San Giuseppe 21: un edificio di 7 piani fuori terra a pianta rettangolare che ospita 70 alloggi, 51 dei quali di proprietà Atc e destinati all'edilizia sociale, 19 di proprietà privati.

VIA SCIESA/ VIA MONTELLO, VENARIA REALE

Indirizzo: Venaria Reale via Sciesa 61
via Montello 45-47-49

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 2,9 milioni di euro

Imprese coinvolte: Prime Green Solutions,
Edilvetta S.r.l e Isolcusio S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: marzo 2023



via Sciesa/via Montello prima dei lavori

Inserito in un quartiere di edilizia sociale realizzato nel centro storico di Venaria tra gli anni Quaranta e la fine degli anni Cinquanta per soddisfare la necessità di alloggi destinati agli operai impiegati negli stabilimenti industriali della zona (all'epoca erano ancora attive a Venaria le fabbriche della Snia Viscosa), l'edificio tra via Sciesa e via Montello si presenta su 5 piani fuori terra, distribuiti su 4 scale, con un piano interrato adibito a cantine. Con pianta a "L", il complesso è composto da 49 alloggi, 27 dei quali di proprietà Atc, assegnati a inquilini e 22 di proprietà privata.

Ad aggiudicarsi il bando per gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico finanziati



via Sciesa/via Montello dopo i lavori

grazie al Superbonus e Sismabonus è Prime Green Solutions, società di RINA Prime Value Services specializzata nelle attività di ristrutturazione e riqualificazione edilizia, con Edilvetta e Isolcusio S.r.l come imprese esecutrici. Il cantiere, avviato nell'ottobre del 2022, consente di coibentare le pareti verticali grazie alla posa del capotto termico sulle facciate, coibentare con materiale isolante il sottotetto e sostituire la vecchia centrale termica con una nuova a condensazione. Vengono inoltre realizzare opere di adeguamento antisismico, con l'installazione della rete antisismica e il rinforzo strutturale con fibre di carbonio.

VIA PIANEZZA, ALPIGNANO

Indirizzo: Alpignano via Pianezza 56, 58,
Numero edifici: 2
Importo lavori: circa 10,8 milioni di euro
Imprese coinvolte: Renovit Public Solution, Zumaglini & Gallina Spa; Mieci Spa
Data inizio lavori: novembre 2022
Data fine lavori: dicembre 2023

Sono stati realizzati negli anni Ottanta i due edifici di edilizia sociale ai civici 56 e 58 di via Pianezza, ad



Via Pianezza, Alpignano prima dei lavori

Alpignano. Il complesso, amministrato da Atc, ospita 80 alloggi, di cui 45 di proprietà dell'Agenzia, destinati agli assegnatari di casa popolare, gli altri di proprietari privati.

Gli stabili presentano una pianta rettangolare, 5 piani fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto non abitabile.

I principali problemi manutentivi, prima dell'intervento reso possibile grazie al Superbonus, riguardavano l'impianto di riscaldamento, che spesso dava origine a perdite, e la dispersione di calore dovuta ai serramenti ormai usurati.

A novembre del 2022 partono i lavori finanziati con gli sgravi fiscali di Superbonus e Sismabonus che migliorano in modo significativo l'aspetto estetico e le prestazioni energetiche delle due palazzine. Affidati a Renovit Public Solution, con Zumaglini & Gallina



Via Pianezza, Alpignano dopo i lavori

come impresa esecutrice, gli interventi prevedono la realizzazione del cappotto termico sulle pareti verticali dell'edificio; la coibentazione del sottotetto; interventi sulle tamponature riscontrate deboli; il miglioramento sismico dei nodi trave-pilastro; la sostituzione delle "caldaiette" per il riscaldamento autonomo con un nuovo impianto termico centralizzato con sistema ibrido a pompa di calore aria/acqua e caldaia a condensazione, alimentato anche da pannelli fotovoltaici; l'installazione di nuove reti di distribuzione all'esterno dell'edificio per la centralizzazione dell'impianto e il sistema di *building automation* per la contabilizzazione e il monitoraggio del calore da remoto. all'interno dei singoli alloggi vengono inoltre sostituiti tutti i serramenti esterni e i portoncini d'ingresso e sostituite o installate nuove tende solari.

VIA OLEVANO, VIA GALIMBERTI E VIA DI NANNI, GRUGLIASCO

Grugliasco è il comune dell'area metropolitana, dopo il capoluogo piemontese, interessato dal maggior numero di cantieri per interventi di riqualificazione ed

efficientamento energetico del patrimonio immobiliare gestito da Atc. Grazie agli sgravi fiscali previsti dal Superbonus 110% e dal Sismabonus sono infatti 21 i complessi di edilizia sociale (9 amministrati direttamente dall'Agenzia, 12 da amministratori esterni) interessati da lavori, per un totale di circa 800 alloggi coinvolti e un importo lavori di circa 40 milioni di euro.

Nel quartiere San Giacomo, tra le vie Galimberti, F. Cervi e corso Martin Luther King, si trovano numerosi insediamenti di edilizia sociale realizzati negli anni Settanta per far fronte al fortissimo incremento della popolazione per effetto dei flussi migratori, in particolare dal Sud Italia e dal Veneto. Qui diversi complessi amministrati da Atc sono stati riqualificati dal punto di vista energetico e sismico grazie agli avvisi pubblici lanciati dall'Agenzia.

Indirizzo: Via Olevano 100, Grugliasco

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 3,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions e DUE S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Quello di Via Olevano 100 è un edificio a torre di 10 piani fuori terra, che ospita 40 appartamenti (25 di proprietà Atc, 15 di privati) con cantine al piano interrato e sottotetto non abitabile.

Grazie agli incentivi previsti dal Superbonus e Si-



Via Olevano 100, Grugliasco prima dei lavori



Via Olevano 100, Grugliasco dopo i lavori

smabonus, l'edificio è stato oggetto di un significativo intervento di riqualificazione che ha riguardato la posa di un particolare tipo di cappotto sismico che, attraverso una tecnologia brevettata (Geniale Cappotto Sismico Ecosism®), permette di ottenere sia l'isolamento termico delle facciate, sia la messa in sicurezza sismica. I lavori hanno inoltre permesso l'isolamento del sottotetto, la sostituzione delle finestre nel vano scala e dei serramenti di tutti gli alloggi. Sono stati inoltre realizzati interventi di abbattimento barriere architettoniche, con l'installazione di montascale e la sostituzione dell'impianto ascensore esistente, rendendo così l'edificio pienamente accessibile.

Indirizzo: Grugliasco via Olevano 104 e 116

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 3 milioni di euro

Imprese coinvolte: Engie e Gruppo Edil Domus

Data inizio lavori: maggio 2022

Data fine lavori: luglio 2023

Gli edifici presentano una pianta rettangolare e sono composti da 5 piani fuori terra con sottotetto non abitabile. Ospitano complessivamente 64 alloggi, di cui 36 di proprietà Atc, destinati all'edilizia sociale e 28 di proprietari privati.

Gli interventi di riqualificazione finanziati grazie al Superbonus hanno riguardato in questo caso la realiz-

zazione del cappotto termico sulle facciate, la coibentazione del sottotetto e la sostituzione degli infissi nei singoli alloggi.



Via Olevano 104-116, Grugliasco prima dei lavori



Via Olevano 104-116, Grugliasco dopo i lavori



Indirizzo: Grugliasco via Galimberti 1-3-5-7

Numero edifici: 4

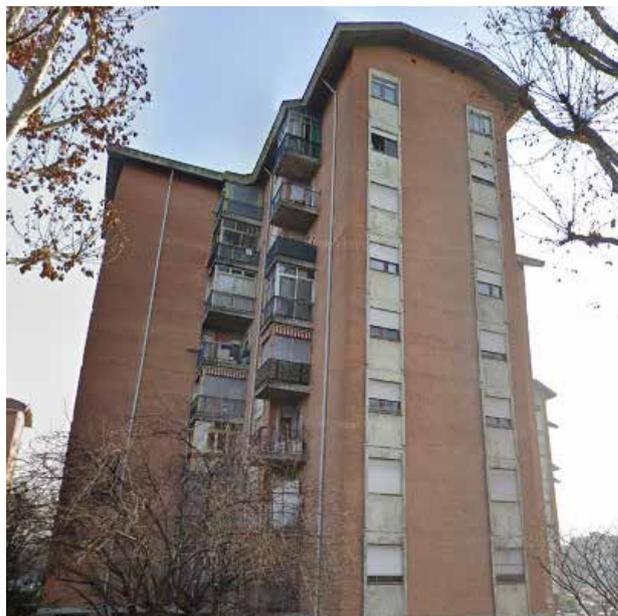
Importo lavori: circa 10 milioni di euro

Imprese coinvolte: Fiammengo Federico S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Gli stabili si presentano come torri da 9 piani fuori terra, con pianta a "T" e sottotetto non abitabile e ospitano 97 appartamenti, 65 dei quali di proprietà Atc e assegnati a inquilini, 32 di proprietari privati.



Via Galimberti, Grugliasco prima dei lavori



Via Galimberti, Grugliasco dopo i lavori



4 ottobre 2023, via Galimberti, Grugliasco sopralluogo avanzamento lavori: il presidente Atc Emilio Bolla, al centro, insieme ai funzionari Atc Francesco Maggia (a sinistra) e Cristian Cauli (a destra)

Caratterizzate da criticità strutturali e dal rischio di potenziali distacchi dalle pareti verticali, le palazzine sono state interessate, grazie agli sgravi di Superbonus e Sismabonus, da un intervento di ristrutturazione che non solo ha garantito il necessario consolidamento strutturale, ma ne ha anche migliorato l'aspetto estetico. In particolare, gli interventi di miglioramento sismico hanno previsto l'applicazione a secco sulle pareti verticali di una rete a maglia rettangolare costituita da fibre di vetro e resina termoindurente e la ricostruzione dei frontalini dei balconi e delle relative ringhiere, mentre l'efficientamento energetico è stato ottenuto con la realizzazione di pareti ventilate sulle facciate, al posto del precedente rivestimento in paramano, la coibentazione del sottotetto, la sostituzione degli infissi e dei portoncini d'ingresso nei singoli alloggi.

Indirizzo: Grugliasco via Di Nanni 56 58

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 600.000 euro

Imprese coinvolte: Gruppo Edil Domus

Data inizio lavori: settembre 2023

Data fine lavori: dicembre 2023

L'edificio, a pianta rettangolare, è stato costruito nel 1975 ed è composto da 3 piani fuori terra con un piano sottotetto non abitabile e 12 alloggi, la metà dei quali di proprietà Atc destinati all'edilizia sociale, l'altra metà di proprietà privata.

Gli interventi di riqualificazione finanziati grazie al Superbonus hanno riguardato la realizzazione del cappotto termico sulle facciate, la coibentazione del sottotetto e la sostituzione degli infissi nei singoli alloggi.

VIA MIRAFIORI, BEINASCO

Indirizzo: Beinasco via Mirafiori 19 A-BC-DE- ABCDE

Numero edifici: 4

Importo lavori: circa 7,4 milioni di euro

Imprese coinvolte: Engie e Gruppo Edil Domus (via Mirafiori 19 A e Via Mirafiori 19 DE); Aura Energy e Edil Pront (via Mirafiori 19 BC e via Mirafiori 21 ABCDE)

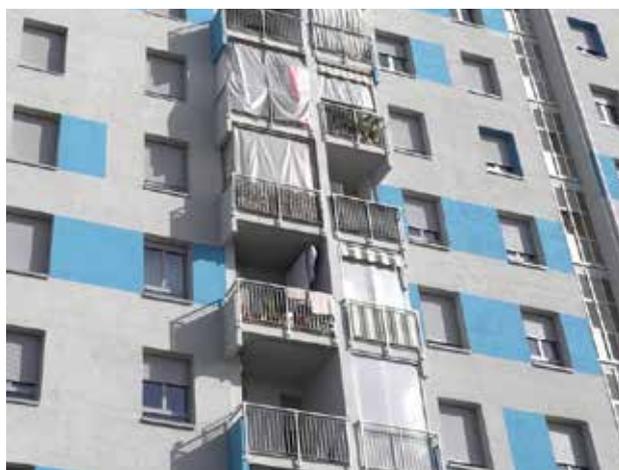
Data inizio lavori: ottobre 2019

Data fine lavori: giugno 2021

Realizzati nel 1979 a Beinasco, a breve distanza dal quartiere torinese che dà il nome anche a questo insediamento di edilizia sociale, gli stabili di via Mirafiori si presentano composti da 3 edifici a torre di 11 piani



Via Mirafiori, Beinasco prima dei lavori



Via Mirafiori, Beinasco dopo i lavori

fuori terra, con pianta rettangolare, 2 dei quali amministrati dall'Agenzia Territoriale per la Casa, 1 da uno studio esterno, e una palazzina a pianta rettangolare di 7 piani fuori terra, amministrata da Atc.

L'intero complesso ospita 168 alloggi, un centinaio dei quali di proprietà Atc, gli altri riscattati da ex inquilini diventati proprietari.

Un primo intervento di riqualificazione del complesso viene eseguito negli anni Novanta, ma è grazie agli incentivi del Superbonus e all'avviso pubblico bandito nel 2020 dall'Agenzia Territoriale per la Casa che il quartiere cambia volto. Quello di via Beinasco è, in ordine di tempo, il primo cantiere realizzato grazie all'agevolazione fiscale per rendere le case popolari più belle ed efficienti.

Affidati in due palazzine a Engie, con il gruppo Edil Domus come impresa esecutrice, e nelle altre due ad Aura Energy, insieme a Edil Pront, i lavori permettono la coibentazione dell'involucro esterno degli edifici, attraverso la sostituzione del cappotto esistente con un nuovo cappotto termico di 14 cm di spessore, l'installazione nuove centrali termiche a condensazione, dagli elevati rendimenti energetici, la sostituzione di tutti gli infissi nei singoli alloggi e delle ringhiere dei balconi e ulteriori interventi di manutenzione dei balconi e dei frontalini.

VIA MORO, BORGARETTO, BEINASCO

Indirizzo: Beinasco via Moro 4 DEFGH
Numero edifici: 1
Importo lavori: circa 3,8 milioni di euro
Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions, Zumaglini e Gallina Spa
Data inizio lavori: settembre 2022
Data fine lavori: dicembre 2023

Realizzato nel 1980, un anno dopo rispetto a quello di via Mirafiori, il complesso di edilizia sociale di via Aldo



Via Moro, Beinasco prima dei lavori



Via Moro, Beinasco dopo i lavori

Moro, nella frazione Borgaretto di Beinasco, è composto da 45 alloggi, 40 dei quali di proprietà della Città di Torino e gestiti da Atc, 5 di proprietari privati.

L'edificio, su tre piani fuori terra, con pianta formata da 2 rettangoli non allineati, ha una struttura portante in calcestruzzo armato e pilastri, travi e solai in latero-cemento.

Prima del cantiere realizzato grazie al Superbonus, il complesso è stato oggetto di un intervento di riqualificazione che ha incluso il rifacimento della rete fognaria, la messa a norma degli impianti elettrici e di illuminazione delle parti comuni e la bonifica delle coperture. Ma anche in questo caso, a rendere possibile una riqualificazione profonda dello stabile, sono gli incentivi per l'efficientamento energetico che Atc riesce a sfruttare a pieno.

Avviati nel settembre del 2022, i lavori permettono infatti interventi significativi, sia nelle parti comuni del complesso, grazie alla realizzazione del cappotto termico ventilato sulle facciate; la coibentazione del sottotetto; la sostituzione dell'impianto termico esistente con un sistema ibrido centralizzato a pompa di calore aria/acqua con caldaia a condensazione e possibilità di contabilizzazione dei consumi individuali e regolazione delle temperature da remoto; l'installazione di nuova canna fumaria, di un impianto fotovoltaico e di un sistema di accumulo energia a batteria, sia nei singoli alloggi, con la sostituzione dei serramenti e delle relative chiusure oscuranti e dei portoncini di ingresso. Il cantiere, dall'importo lavori complessivo di circa 3,8 milioni di euro, consente infine l'installazione di nuovi ascensori e montascale, rendendo così pienamente accessibili gli alloggi.

VIA PARRI, NICHELINO

Indirizzo: Nichelino via Parri 2-4-6 e 8-10-12

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 9,7 milioni di euro

Imprese coinvolte: C.C.I. Costruttori Italiani S.r.l., Ver-Pont

Data inizio lavori: giugno 2023

Data fine lavori: dicembre 2023

A est della frazione Borgaretto di Beinasco, separato dalla Reggia di Stupinigi, sorge un altro insediamento di edilizia sociale, realizzato sempre all'inizio degli anni



Via Parri, Nichelino prima dei lavori

Ottanta: il complesso di via Parri a Nichelino. Nell'area metropolitana di Torino, Nichelino è proprio il Comune che, insieme a Settimo Torinese, vanta la più alta concentrazione di case popolari, in gran parte costruite tra gli anni Sessanta e gli anni Novanta del Novecento per fronteggiare il forte incremento della popolazione dovuto all'immigrazione dal Sud Italia.

Ai civici pari (2-4-6 e 8-10-12) di via Parri si trovano due edifici di 7 piani, con pianta rettangolare, 3 scale per edificio che ospitano complessivamente 140 alloggi, 123 dei quali di proprietà della Città di Torino e destinati all'edilizia sociale, e 17 riscattati da ex inquilini diventati proprietari. Il complesso è amministrato da Atc che grazie agli avvisi pubblici banditi tra il 2020 e il 2022 riesce a far partire i lavori di efficientamento energetico e riqualificazione con gli incentivi di Superbonus e Sismabonus.



Via Parri, Nichelino dopo i lavori

L'intervento, per un importo lavori di circa 9,7 milioni di euro, ha reso possibile la realizzazione di una nuova centrale termica, il rifacimento dei tetti, la coibentazione delle pareti verticali e orizzontali, con cappotto termico sulle facciate, rivestimento dei sottotetti e realizzazione di nuovi pluviali. Eseguite anche opere di consolidamento strutturale e di riduzione del rischio sismico con interventi di rinforzo e antiribaltamento dei nodi e dei pilastri e l'installazione di un sistema elettronico di monitoraggio sismico della struttura.

VIA LABRIOLA/VIA S. D'ACQUISTO, RIVALTA DI TORINO

Indirizzo: Rivalta di Torino via Labriola 1 sc 1-2; via Labriola 3 sc 1-2-3; via D'Acquisto 2 sc 1-2; via D'Acquisto 4 sc 1-2-3-4

Numero edifici: 4

Importo lavori: 6,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions, Fiammengo Federico S.r.l

Data inizio lavori: maggio 2022

Data fine lavori: dicembre 2023



Via Labriola/S.D'Acquisto, Rivalta di Torino prima dei lavori



Dettaglio via Labriola/S.D'Acquisto, Rivalta di Torino prima dei lavori



Via Labriola/S.D'Acquisto, Rivalta di Torino dopo i lavori. Foto di Roberto Borgo



Dettaglio via Labriola/S.D'Acquisto, Rivalta di Torino dopo i lavori. Foto di Roberto Borgo

Il complesso di edilizia sociale nasce alla fine degli anni '70 a poca distanza dall'allora stabilimento Fiat di Rivalta, per rispondere al fabbisogno abitativo che

caratterizza in quel periodo l'intera area metropolitana torinese. Formato da 4 edifici con struttura portante in calcestruzzo armato su tre piani fuori terra con 11 scale, il quartiere ospita complessivamente 78 appartamenti, in cui vivono sia inquilini Atc, sia proprietari privati (ex assegnatari che hanno riscattato l'alloggio).

Il cantiere finanziato grazie agli sgravi del Superbonus e Sismabonus ha permesso di rinnovare in modo significativo le palazzine, con interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico e abbattimento di tutte le barriere architettoniche. I lavori sono stati affidati all'impresa Renovit Public Solutions, con Zumaglini e Gallina come subappaltatore, per un importo complessivo di circa 6 milioni e mezzo di euro.

La riqualificazione energetica ha riguardato, in particolare, la realizzazione del cappotto termico sulle facciate degli edifici, la coibentazione dei tetti, la sostituzione di infissi e portoncini d'ingresso e la realizzazione di un nuovo sistema di riscaldamento, con la sostituzione delle "caldaiette" autonome presenti in precedenza con un sistema ibrido centralizzato a pompa di calore per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria e l'installazione del sistema di *building automation* che consente la contabilizzazione dei consumi individuali e la regolazione delle temperature da remoto. L'impianto è ora alimentato anche grazie ai nuovi pannelli fotovoltaici montati sulla copertura degli stabili.

Grazie al Sismabonus sono stati inoltre realizzati interventi antiribaltamento sulle tamponature, sono state posizionate pareti sismo-resistenti, sostituiti i serramenti nei vani delle scale e installati montascale



Il presidente del Consiglio regionale del Piemonte Stefano Allasia (a sinistra) con il presidente di Atc Piemonte Centrale Emilio Bolla (a destra) e alcuni residenti in visita al complesso il 4 dicembre 2023. Foto di Roberto Borgo

dal piano interrato all'ultimo piano, oltre a rampe di accesso al piano seminterrato, rendendo così gli edifici pienamente accessibili.



Il presidente di Atc Piemonte Centrale Emilio (sopra) e il vicepresidente Fabio Tassone (sotto) in visita al complesso il 4 dicembre 2023. Foto di Roberto Borgo



VIA PETRARCA E VIA PIRANDELLO, SETTIMO TORINESE

Indirizzo: Settimo Torinese via Petrarca 37/9-10

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 1,2 milioni di euro

Imprese coinvolte: Engie Spa e Ged S.r.l

Data inizio lavori: dicembre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

A est del centro storico di Settimo Torinese, in via Petrarca, sorge, all'interno di una corte su cui affacciano altri complessi non amministrati da Atc, un edificio di edilizia sociale realizzato nel 1957 che, prima dei lavori,



Via Petrarca, Settimo Torinese prima dei lavori

ri, presentava forti criticità strutturali. Dotato di pianta rettangolare, con quattro piani fuori terra, lo stabile, oggi amministrato dall'Agenzia Territoriale per la Casa, ospita 16 alloggi, 8 di proprietà Atc, assegnati a inquilini e 8 di proprietari privati.

Grazie agli incentivi del Sismabonus è stato possibile consolidare la struttura e rifare il tetto, che presentava importanti necessità manutentive, mentre il Super-



Via Petrarca, Settimo Torinese dopo i lavori



bonus ha permesso la realizzazione di un cappotto termico sulle facciate, la coibentazione del tetto e la sostituzione delle "caldaiette" per il riscaldamento autonomo presenti con nuovi impianti a condensazione dotati di una nuova canna fumaria dedicata.

Indirizzo: Settimo Torinese via Pirandello 3-5-7

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 660 mila euro

Imprese coinvolte: Engie Spa e Ged S.r.l

Data inizio lavori: febbraio 2023

Data fine lavori: dicembre 2023

Dal lato opposto del centro storico di Settimo, in via Pirandello, sorge un complesso di edilizia sociale più recente di quello di via Petrarca, realizzato nel 1976 su 5 piani. L'edificio, con pianta rettangolare, ospita 31 alloggi, di cui 19 di proprietà Atc, assegnati a inquilini di



Via Pirandello, Settimo Torinese dopo i lavori

casa popolare e 12 di proprietà privata.

L'intervento di riqualificazione, reso possibile grazie agli sgravi del Superbonus, ha interessato la coibentazione termica del sottotetto, del soffitto del piano terra e dei frontespizi laterali dello stabile, privi di aperture, mentre sulla facciata è stato realizzato un cappotto termico negli sfondati dei balconi, ricorrendo a nanotecnologie. Sono state inoltre eseguite opere di miglioramento sismico, con il rifacimento dei frontalini dei balconi e l'impermeabilizzazione degli stessi.

VIA PINETTI, VOLPIANO

Indirizzo: Volpiano via Pinetti 132-138

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 4,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: Prime Green Solutions, Edilvetta S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Nella zona nord di Volpiano, nei pressi della Nuova Circonvallazione Est, sorge un complesso di edilizia sociale realizzato nel 1980 su 4 piani, compreso un piano terra e un sottotetto in parte abitabile. Con una struttura portante in calcestruzzo armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento e facciate in parama-



Dettaglio rifacimento del tetto via Pinetti, Volpiano

no, l'edificio ospita 26 alloggi di proprietà della Città di Torino, assegnati a inquilini Atc e 10 appartamenti di proprietà privata.

L'intervento di riqualificazione, realizzato grazie agli sgravi fiscali di Superbonus e Sismabonus, ha permesso la coibentazione delle pareti opache verticali tramite cappotto termico sulle facciate, l'isolamento e il rifacimento completo del tetto, la sostituzione della centrale termica con un nuovo generatore di calore a condensazione, oltre a lavori di adeguamento antisismico con il rinforzo strutturale dei nodi dei pilastri, delle pareti esterne e dei balconi.

VIA EINAUDI, PINEROLO

Indirizzo: Pinerolo via Einaudi 25 (sc. A-B-C-D) e 27 (sc. A-B-C-D)

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 11 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions e DUE S.r.l

Data inizio lavori: novembre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023



Via Einaudi, Pinerolo prima dei lavori

A poca distanza dal centro storico di Pinerolo sorge il quartiere della Tabona dove, tra il 1979 e il 1982 sono stati realizzati due edifici gemelli destinati a ospitare assegnatari di case popolari, in origine prevalentemente operai, forze dell'ordine e nuovi nuclei familiari. L'insediamento si trova in un'area caratterizzata da diverse attività commerciali e alcune scuole.

Oggi gli edifici, distribuiti su pianta rettangolare e composti da 5 piani fuori terra, sono amministrati in regime condominiale da Atc e contano complessivamente 95 alloggi, di cui 39 di proprietà dell'Agenzia, assegnati a inquilini, e 56 di proprietà privata.

Grazie agli incentivi previsti dal Superbonus e Sismabonus il complesso è stato oggetto di un significativo



Via Einaudi, Pinerolo dopo i lavori

intervento di riqualificazione e consolidamento sismico, analogo a quello che ha interessato lo stabile di via Olevano 100, a Grugliasco. Sulle facciate degli edifici è stato infatti posato lo stesso tipo di cappotto sismico che permette di ottenere sia l'isolamento termico, sia la messa in sicurezza sismica grazie alla realizzazione di un involucro di cemento armato di 15cm lungo gran parte della superficie opaca esterna degli edifici (il cappotto risulta quindi esteso dalle fondazioni al tetto su tutti i prospetti degli edifici, ad eccezione dei serramenti e delle logge).

I lavori hanno inoltre permesso l'isolamento del sottotetto, la realizzazione di nuovo impianto citofonico e la

sostituzione dei serramenti e dei portoncini d'ingresso nelle scale e nei singoli alloggi. Sono stati inoltre realizzati interventi di abbattimento di barriere architettoniche, con l'installazione di montascale, rendendo così l'edificio pienamente accessibile. È stata infine sostituita la precedente caldaia con un sistema ibrido a pompa di calore, l'installazione di pannelli fotovoltaici e del sistema di *building automation* per il controllo e la regolazione dell'impianto da remoto.

VIA GAZZERA E VIA DON MARIANETTI A CIRIÈ

Indirizzo: Ciriè via Generale Gazzera

55-57-59-61-63-65-67-69

Numero edifici: 4

Importo lavori: circa 3,2 milioni di euro

Imprese coinvolte: Eredi Campidónico S.p.A.

Data inizio lavori: ottobre 2021

Data fine lavori: giugno 2023

Il patrimonio di edilizia sociale gestito da Atc nell'area metropolitana torinese conta anche una quindicina di complessi a Ciriè. In via Gazzera è stato realizzato negli anni Settanta un insediamento composto da 4 edifici a pianta rettangolare su sei piani fuori terra che ospita 80 alloggi, 62 dei quali di proprietà Atc,



1° marzo 2023, sopralluogo di verifica dei lavori nel complesso di via Gazzera. Da sinistra: il presidente Atc Emilio Bolla, con i componenti della commissione di controllo dei cantieri (il geom. Gianluigi Ruscone e il dirigente Domenico Varacalli), il vicepresidente Fabio Tassone e la funzionaria Teresa Princi



Il complesso di via Gazzera durante i lavori

assegnati a inquilini, 18 riscattati da ex assegnatari di casa popolare diventati negli anni proprietari.

Quello di via Gazzera è stato, insieme al complesso di via Mirafiori a Beinasco, uno dei primi cantieri a partire grazie agli incentivi del Superbonus nell'ottobre del 2021, a seguito dell'avvio pubblico bandito da Atc. Gli interventi, affidati all'impresa Eredi Campodonico per un importo lavori complessivo di circa 3,2 milioni di euro, hanno permesso di realizzare la coibentazione delle facciate, attraverso l'insufflaggio di tutte le pareti perimetrali con isolante in fiocchi di lana di vetro dello spessore di 14 cm, la coibentazione del tetto e la sostituzione dei portoncini d'ingresso e dei serramenti dei singoli alloggi con nuovi infissi in alluminio e vetrocamera caratterizzati da elevati valori di trasmittanza termica. Al civico 55, inoltre, sono stati eseguiti anche degli interventi di consolidamento della muratura a Sud-Ovest dell'edificio.

Indirizzo: Ciriè via Don Marianetti 19-21

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 1,9 milioni di euro

Imprese coinvolte: Prime Green Solutions e Edilvetta S.r.l

Data inizio lavori: luglio 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Quello di via Don Marianetti è un edificio costruito nel 1984 con pianta rettangolare su 3 piani fuori terra, che ospita 12 alloggi, di cui 8 destinati ad assegnatari di casa popolare, 4 di proprietà privata, distribuiti su 2 scale.

Grazie agli sgravi fiscali di Superbonus e Sismabonus, lo stabile è stato oggetto di un intervento che ne ha migliorato l'aspetto estetico e lo ha reso più stabile. In particolare i lavori di efficientamento energetico hanno riguardato la realizzazione di un cappotto termico dello spessore di 14 cm su tutte le facciate, la coibentazione del sottotetto, la sostituzione della centrale termica, di tutti gli infissi e dei portoncini d'ingresso nei singoli alloggi. Gli interventi strutturali hanno inve-



Via Don Marianetti, Ciriè prima dei lavori



Via Don Marianetti, Ciriè dopo i lavori

ce riguardato il rinforzo dei giunti trave-pilastro attraverso l'utilizzo di materiali di ultima generazione e la copertura delle facciate con intonaco strutturale di 3 cm di spessore, che ha permesso un miglioramento della classe sismica dalla "G" alla "F".

VIALE FRIULI E VIALE BIELLA A IVREA

Il quartiere San Giovanni, dove si trovano i complessi di viale Friuli e viale Biella, è il più giovane di Ivrea, sorto nel 1978 con i primi insediamenti di edilizia sociale. Nel corso degli anni ha visto crescere notevolmente la popolazione, proveniente da zone diverse della città o dai paesi vicini e ha fronteggiato, soprattutto alle

sue origini, alcuni problemi sociali tipici delle periferie urbane.

Il quartiere è composto da diversi complessi residenziali, tra cui numerosi stabili amministrati in regime condominiale da Atc. Realizzati tra il 1979 e il 1980 con caratteristiche costruttive simili (fabbricati bassi, di tre piani fuori terra con un piano terra porticato, e aree verdi intorno), gli edifici di viale Friuli e viale Biella hanno cambiato volto grazie agli interventi di riqualificazione resi possibili con gli sgravi previsti dal Superbonus e Sismabonus.

Indirizzo: Ivrea viale Friuli 3-5 e viale Friuli 7-9-11-13

Numero edifici: 2

Importo lavori: circa 5,5 milioni di euro

Imprese coinvolte: Renovit Public Solutions e Zumaglini & Gallina S.p.A.

Data inizio lavori: settembre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Il complesso, che ospita 42 alloggi, 18 dei quali di proprietà Atc destinati all'edilizia sociale, 24 di proprietari privati, è stato oggetto di un ampio intervento di efficientamento energetico e di consolidamento sismico. Dal punto di vista energetico sono stati eseguiti interventi di miglioramento della classe energetica grazie alla sostituzione della vecchia caldaia con un sistema ibrido centralizzato a pompa di calore aria/acqua (alle caldaie a condensazione alimentate a metano si affianca la pompa di calore elettrica ad alta efficienza situata all'esterno degli edifici). È stato inoltre realizza-



Viale Friuli, Ivrea prima dei lavori



Viale Friuli, Ivrea dopo i lavori



Dettagli Viale Friuli, Ivrea dopo i lavori



to il cappotto termico sulle facciate esterne, coibentati il tetto a falde e il piano terra.

La riqualificazione sismica ha riguardato interventi sulle tamponature deboli, attraverso l'installazione di dissipatori sismici e di fibre di carbonio sulle murature perimetrali. Sono stati inoltre installati montascale e vani ascensore esterni agli edifici rendendoli così pienamente accessibili, mentre i singoli alloggi hanno potuto beneficiare di nuovi serramenti, tende solari e nuovi portoncini d'ingresso.

Indirizzo: Ivrea viale Biella 7-9-11

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 2 milioni di euro

Imprese coinvolte: Prime Green Solution Benefit Spa e EdilGap S.r.l

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: ottobre 2023

L'edificio ospita 20 alloggi, di cui 12 di proprietà Atc assegnati a inquilini e 8 di proprietari privati. I lavori di riqualificazione, finanziati con gli incentivi di Superbonus e Sismabonus, hanno riguardato la realizzazione di rinforzi strutturali con rete in fibra di vetro ricoperta da intonaco strutturale, l'isolamento delle facciate at-



Viale Biella, Ivrea prima dei lavori



Viale Biella, Ivrea dopo i lavori



Via Dietro Castello, Pavone Canavese prima dei lavori



Via Dietro Castello, Pavone Canavese dopo i lavori

traverso il cappotto termico con successivo rivestimento di intonaco, la coibentazione del sottotetto e del piano terra e la sostituzione della centrale termica con un impianto di nuova generazione ad alta efficienza e bassi consumi.

VIA DIETRO CASTELLO, PAVONE CANAVESE

Indirizzo: Pavone Canavese
via Dietro Castello 9-11-13-15

Numero edifici: 1

Importo lavori: circa 1,4 milioni di euro

Imprese coinvolte: Eredi Campidonico S.p.A.

Data inizio lavori: ottobre 2022

Data fine lavori: dicembre 2023

Pochi chilometri a sud ovest di Ivrea, nel Comune di Pavone Canavese, si trova, in un'area dichiarata di "notevole interesse pubblico", in cui si incontrano principalmente cascine e ville private circondate da ampie aree verdi, un piccolo insediamento di edilizia sociale.

Il complesso, realizzato nel 1984, si affaccia sul Castello di Pavone Canavese, che dà il nome alla via, e si sviluppa in orizzontale su 3 piani fuori terra. Si tratta di un edificio con pianta a "L", costituita da due maniche, una più lunga orientata verso Sud-Ovest, una più corta verso Nord-Ovest. Lo stabile, originariamente realizzato in cemento a vista con zoccolatura bassa in pietra, è costituito da 30 alloggi, di cui 24 di proprietà

Atc, assegnati a inquilini e 6 di proprietà privata, distribuiti su 4 scale.

L'intervento di riqualificazione realizzato grazie agli incentivi del Superbonus 110% ne ha notevolmente modificato l'aspetto estetico, oltre ad averne migliorato l'efficienza energetica. Le facciate sono state coibentate con pannelli in polistirene espanso dello spessore di 12 cm e rivestite di intonaco. È stato inoltre isolato il sottotetto e installato un nuovo generatore di calore a condensazione ad alta efficienza. Sono stati infine sostituiti i serramenti e le ante oscuranti nei singoli alloggi.

STRADA STATALE ALBIANO, BOLLENGO

Indirizzo: Bollengo strada Albiano 3
Numero edifici: 1
Importo lavori: circa 800 mila euro
Imprese coinvolte: Prime Green Solutions e Edil Gap
Data inizio lavori: luglio 2022
Data fine lavori: dicembre 2023

A circa 5 chilometri da Ivrea, nel comune di Bollengo, si trova un piccolo un altro piccolo insediamento di edilizia sociale realizzato all'inizio degli anni Settanta, in una zona riconosciuta di "valore ambientale e paesaggistico". Costituito da sei alloggi distribuiti su 3 piani fuori terra, l'edificio si presenta con pianta rettangolare e facciate rivestite in paramano con mattoni a vista ed è circondato da un'area verde.

L'intervento di riqualificazione, pur avendone migliorato le prestazioni energetiche e di sicurezza sismica, ha mantenuto l'aspetto estetico originario della palazzina.

I lavori, affidati all'impresa Prime Green Solutions che ha risposto all'avviso pubblico di Atc, hanno riguardato la posa di un cappotto termico dello spessore di 14



Strada Statale Albiano, Bollengo prima dei lavori



Strada Statale Albiano, Bollengo dopo i lavori

cm sulle facciate, rifinite con rivestimento in mattoncini, e il sottotetto dell'edificio. È stata inoltre sostituita la centrale termica con una nuova a condensazione, più performante e dai consumi ridotti.

VIA MATTEOTTI, MONTALTO DORA

Indirizzo: Montalto Dora via Matteotti 16
Numero edifici: 1
Importo lavori: circa 2,3 milioni di euro
Imprese coinvolte: Prime Green Solutions e Edil Gap
Data inizio lavori: luglio 2022
Data fine lavori: maggio 2024

A nord di Ivrea, nel comune di Montalto Dora, si trova un unico insediamento di edilizia sociale gestito da Atc. Si tratta di un edificio di 3 piani, distribuiti su 5 scale, che ospitano 30 alloggi, 24 dei quali di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, assegnati a inquilini e 6 di proprietà privata.

Il complesso, realizzato nel 1984, sorge in un'area residenziale a media densità abitativa e si presenta con pianta lineare, pareti esterne in muratura a cassa vuota e pareti divisorie tra gli appartamenti in mattoni forati.

L'intervento di riqualificazione, che ha beneficiato degli sgravi fiscali del Superbonus 110%, ha previsto la posa di un cappotto termico dello spessore di 14 cm sulle facciate, la coibentazione del tetto e la sostituzione della centrale termica con un nuovo generatore di calore a condensazione dall'elevato rendimento energetico.



Via Matteotti, Montalto Dora dopo i lavori



IL PROGRAMMA “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA”

Il 5 novembre del 2021 la giunta regionale del Piemonte approva la delibera n. 3-402 per la ripartizione delle risorse del programma “Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”, finanziato dal Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). L’iniziativa rende disponibili per l’intero territorio regionale oltre 85 milioni di euro per interventi di riqualificazione in immobili destinati all’edilizia sociale. In particolare, i fondi possono essere destinati alle Agenzie Territoriali per la Casa, ai Comuni e al Consorzio Intercomunale Torinese (Cit) per finanziare lavori volti a migliorare l’efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica degli edifici.

La Regione Piemonte decide di destinare circa 47 milioni e mezzo all’area metropolitana di Torino, riservando il 60% del finanziamento, circa 28,5 milioni di euro, all’Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale. Come per il Superbonus, anche in questo caso si tratta di un’opportunità che Atc intende cogliere a pieno. Le proposte progettuali devono essere

presentate alla Regione entro il 15 dicembre 2021 per poter ottenere il via libera ai finanziamenti da parte del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. L’obiettivo del programma è assicurare la sostenibilità ambientale e per questo la Regione fissa paletti precisi: per concorrere a raggiungere lo scopo finale del PNRR del conseguimento di un risparmio del 35 per cento del consumo medio ad alloggio oggetto di intervento, è richiesto un incremento minimo di 2 classi energetiche per ogni edificio o alloggio proposto a finanziamento.

Atc del Piemonte Centrale presenta 4 proposte progettuali che interessano i due complessi torinesi di edilizia sociale di corso Grosseto-via Sospello e via Villar, nel quartiere Borgo Vittoria, e gli stabili di via Salvo D’Acquisto ad Avigliana e via XXV Aprile a Villastellone, per un totale di 720 alloggi interessati. Le proposte sono accolte dalla Regione e trasmesse al Ministero, che nei mesi successivi dà il via libera ai finanziamenti.



L’assessore regionale alle Politiche della Casa Maurizio Marrone e l’assessore alla Legalità e Sicurezza della Città di Torino Marco Porcedda in visita ai lavori del 16° Quartiere, insieme ai vertici e a dirigenti e funzionari Atc



Inaugurazione 16° Quartiere, ottobre 1930, Archivio storico Atc

CORSO GROSSETO-VIA SOSPELLO, IL 16° QUARTIERE

Indirizzo: Corso Grosseto 115,117,119
e Via Sospello 159,161,163, Torino

Numero edifici: 18

Importo lavori: oltre 21 milioni di euro, Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"

Imprese coinvolte: Consorzio Stabile Artemide e Italiana Appalti

Data inizio lavori: giugno 2023

Data fine lavori: agosto 2025

Realizzato su progetto dell'architetto istriano Umberto Cuzzi fra il 1929 e il 1930 all'interno di un lotto di 28.000 metri quadrati donato dalla FIAT, il complesso di edilizia sociale compreso tra corso Grosseto e le vie Chiesa della Salute, Sospello e Bibiana, è il 16°, in ordine di edificazione, quartiere popolare di Torino.

L'insediamento, interamente di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, è costituito da 18 palazzine per una superficie coperta di 9.800 metri quadrati, di cui 16 a uso residenziale di 5 piani fuori terra che ospitano complessivamente 569 alloggi, un ex asilo e un'ex piscina.



Consegna dei terreni del 16° Quartiere, settembre 1929, Archivio storico Atc



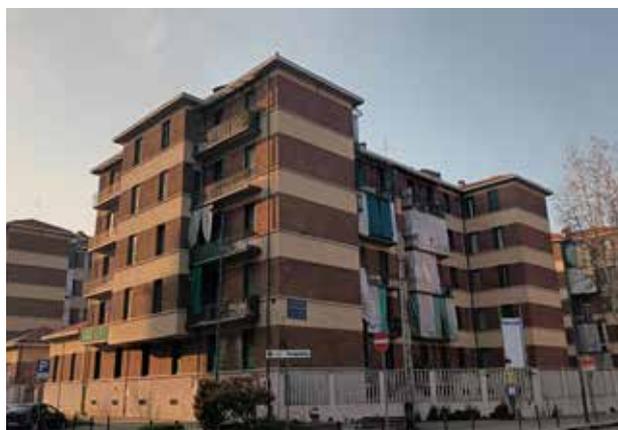
Lavori di costruzione del 16° Quartiere, febbraio 1930, Archivio storico Atc



Asilo 16° Quartiere, ottobre 1930, Archivio storico Atc

La distribuzione planimetrica e il carattere razionalista che richiama gli Höfe (tipologia di casa popolare) viennesi si presenta particolarmente innovativa per l'epoca: gli edifici, disposti lungo il perimetro del lotto in modo parallelo o perpendicolare alle vie danno origine a un articolato sistema di cortili interni collegati tra loro attraverso passaggi coperti che confluiscono verso una vasta corte interna alberata. Venendo agli aspetti costruttivi, i fabbricati hanno rivestimenti a fasce orizzontali che alternano superfici in mattoni a vista con altre in muratura intonacata; le strutture sono in muratura portante con solette in laterizio su putrelle d'acciaio.

Inaugurato nel 1930, il quartiere era dotato di tutti i servizi per essere autosufficiente in un contesto allo-



Il complesso all'angolo tra via Sospello e via Chiesa della Salute



Il complesso di corso Grosseto-via Sospello visto dall'alto

ra extraurbano, con tanto di portineria, bagni, lavatoi, negozi, asilo nido, piscina e cappella per le funzioni religiose.

Grazie un investimento da oltre 21 milioni di euro del programma "Sicuro, Verde e Sociale" della Regione Piemonte, il complesso è oggetto di un significativo intervento di efficientamento energetico e verifica statica dei 16 edifici a uso residenziale, rinnovamento della dotazione impiantistica, riqualificazione delle aree comuni e recupero del fabbricato originariamente adibito a piscina-palestra, che sarà destinato a nuovo spazio multifunzionale al servizio del quartiere.



8 marzo 2024, visita del ministro della PA on. Paolo Zangrillo ai lavori in corso Grosseto-via Sospello con (sopra) il prefetto di Torino Donato Cafagna e (sotto) l'assessore regionale alle Politiche della Casa Chiara Caucino



Gli interventi nel dettaglio:

Sono previsti lavori di efficientamento energetico e riqualificazione quali:

- sostituzione dei serramenti esterni degli alloggi, con l'installazione di oltre 3mila nuovi serramenti

in legno a taglio termico e ad alta efficienza energetica, il restauro di oltre 4300 metri quadrati di persiane d'epoca e la sostituzione di 1100 metri quadrati di persiane nuove;

- bonifica e isolamento termico dei sottotetti, con il posizionamento di pannelli in lana di roccia e reti antintrusione per volatili;
- idro-pulitura e tinteggiatura delle facciate dopo il ripristino delle porzioni ammalorate;
- installazione nuove grate di sicurezza sui serramenti degli alloggi ai piani rialzati;
- realizzazione di un nuovo sistema ibrido di riscaldamento, costituito da 4 caldaie a condensazione alimentate a metano ad alta resa e da 2 pompe di calore geotermiche ad acqua di falda a supporto delle caldaie. Le pompe di calore saranno alimentate dall'energia elettrica in parte prodotta dal sistema fotovoltaico di nuova installazione e, per la parte restante, integrata dalla rete. L'intervento sugli impianti, sui serramenti e la coibentazione del sottotetto garantiranno un miglioramento di due classi energetiche su una superficie riscaldata di oltre 34mila metri quadrati e con una riduzione delle dispersioni dell'intero complesso di circa il 30%;
- realizzazione di una nuova rete di fognatura, con tubazioni a vista, per rendere più semplici gli eventuali interventi di manutenzione;



Il complesso potrà inoltre beneficiare di un nuovo sistema di illuminazione a Led nei cortili e della realizzazione di planimetrie e di percorsi pedonali per favorire la mobilità interna, con colorazione differente rispetto alle aree destinate al traffico delle auto.

Un ampio intervento di efficientamento, riqualifica-

zione e consolidamento strutturale interessa inoltre il fabbricato originariamente destinato a palestra/piscina, che sarà dotato, tra le altre cose, di nuovi infissi e lucernari a taglio termico, nuovi portoncini d'ingresso, nuovo impianto ascensore, sostituzione completa dell'impianto elettrico, realizzazione di un impianto di climatizzazione e di nuovi servizi igienici, consolidamento e isolamento termoacustico dei solai, rinforzo strutturale di alcune parti interne, pulitura e tinteggiatura delle facciate e degli interni.

VIA VILLAR, IL 6° QUARTIERE POPOLARE DI TORINO

Indirizzo: Villar 36 int.1, 3, 5
e Via Villar 36 int. 2, 4, 6, Torino

Numero edifici: 2

Finanziamento: circa 4 milioni di euro, Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”

Imprese coinvolte: AR.CO.
Lavori Società Cooperativa Consortile

Data inizio lavori: giugno 2023

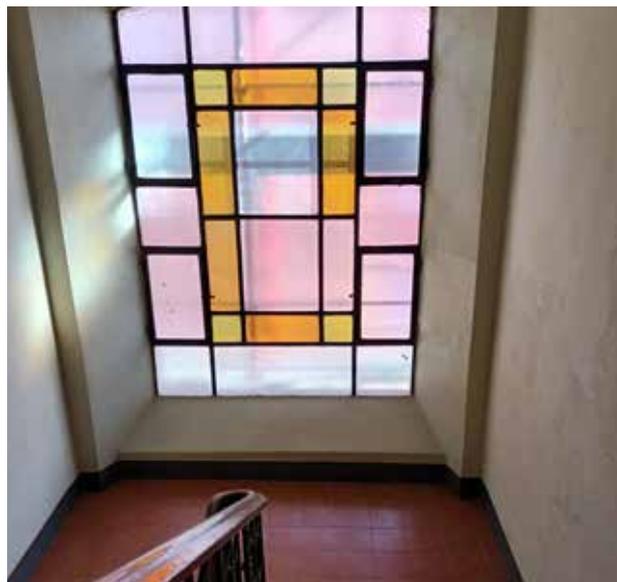
Data fine lavori: dicembre 2024

A poche centinaia di metri dal 16° quartiere, in via Villar 36, proprio di fronte al mercato di Piazza della Vittoria, sorge il sesto, sempre in ordine di costruzione, insediamento popolare di Torino. Tre palazzine (di cui due oggetto d'intervento) di cinque piani fuori terra realizzate nel 1910 su un'area, delimitata dalle vie Villar, Principe d'Anhalt e Vittoria, concessa gratuitamente dal Comune in seguito allo smantellamento dell'antica cascina Colombè. Ogni edificio, caratterizzato da murature in mattoni pieni e da solai con volte a botte, è costituito da tre corpi di scale privi di ascensore, con logge verso la corte interna e balconi sul lato esterno. Le facciate sono decorate secondo il gusto Liberty in voga all'epoca.



Il complesso di via Villar 36-38 a Torino, all'inizio del Novecento, Archivio storico Atc

Il complesso era originariamente composto da 162 alloggi di edilizia sociale, ma i lavori di ristrutturazione



Dettaglio finestra vano scala, via Villar 36, Torino

realizzati nel 1983 ne hanno ridotto il numero a 122, ampliandone la metratura. In epoca recente una delle tre palazzine del complesso (via Villar 38 int. 7-8-9) è



Dettaglio tetto via Villar 36, Torino

stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha visto la realizzazione di una nuova centrale termica interrata centralizzata, la manutenzione del tetto, l'isolamento del sottotetto, la sostituzione dei serramenti esterni con nuovi infissi a taglio termico in legno.

Grazie al finanziamento da 4 milioni di euro del programma “Sicuro, Verde e Sociale” della Regione Piemonte, anche le altre due palazzine sono ora al centro di importanti lavori di efficientamento energetico che consentiranno il salto di tre classi energetiche, dalla G alla D.

I lavori prevedono interventi sia nelle parti comuni (facciate, tetti, vani scala, impianto di riscaldamento),



Il complesso di via Villar 36, Torino durante i lavori

sia nei singoli alloggi (infissi, portoncini d'ingresso). In particolare, nelle parti comuni vengono realizzate opere di consolidamento dell'orditura primaria del tetto e vengono coibentati il sottotetto, sostituiti i serramenti dei vani scala, riqualficate le facciate, con interventi di spicconatura, rispristino e decorazione. L'attuale impianto di riscaldamento autonomo viene sostituito con la realizzazione di una nuova centrale termica interrata finalizzata alla centralizzazione della produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria ed è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico al servizio della centrale termica. Nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, è inoltre prevista la sostituzione dei corpi illuminanti negli androni, nei pianerottoli, e all'esterno dei portoni con lampade a led e la realizzazione di un nuovo impianto citofonico.

All'interno dei singoli alloggi sono previsti la sostituzione completa dei serramenti con nuovi infissi in abete rosso, il rialzo dei davanzali delle finestre e delle ringhiere dei balconi, la revisione delle persiane, la sostituzione dei radiatori esistenti in ghisa con radiatori in acciaio e la realizzazione di nuovi portoncini d'ingresso agli appartamenti.

VIA SALVO D'ACQUISTO, AVIGLIANA

Indirizzo: Via Salvo D'acquisto 1-2, Avigliana

Numero edifici: 2

Finanziamento: circa 2,4 milioni di euro, Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"

Imprese coinvolte: Sud Service S.r.l

Data inizio lavori: giugno 2023

Data fine lavori: novembre 2024

Sorge nei pressi della stazione ferroviaria, a nord del centro cittadino, l'insediamento di edilizia sociale di via Salvo D'Acquisto ad Avigliana. Si tratta di due edifici di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, realizzati tra il 1997 ed il 2000, che ospitano 48 alloggi

destinati ad assegnatari di casa popolare. Caratterizzati da una struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti perimetrali a cassa vuota, gli stabili si sviluppano su tre piani, con un piano terra e un sottotetto non abitabile. Hanno una pianta rettangolare con tetti a falda e manto di copertura formato da tegole in laterizio.



Complesso di via S. D'Acquisto, Avigliana durante i lavori

I lavori di riqualificazione, finanziati grazie al programma "Sicuro, Verde e Sociale" della Regione Piemonte, prevedono interventi nelle parti comuni, che consistono nel rifacimento del tetto, nell'isolamento del sottotetto e del soffitto del piano terra, nella posa di un rivestimento a cappotto sulle pareti perimetrali, realizzato con pannelli di lana di roccia dello spessore di 12 cm, e nell'installazione di pannelli fotovoltaici per coprire i fabbisogni energetici delle aree condominiali e interventi nei singoli alloggi, che possono beneficiare della sostituzione dei serramenti attuali in legno con nuovi infissi in Pvc a doppio vetro che garantiscono l'isolamento termico e dell'installazione di nuove valvole termostatiche su tutti i radiatori.

L'insieme dei lavori consentirà di diminuire del 35% i consumi medi per ogni alloggio, garantendo un "salto" di tre classi energetiche degli edifici, dall'attuale F alla C.

VIA XXV APRILE, VILLASTELLONE

Indirizzo: Via XXV Aprile 2, 4, 6 Villastellone

Numero edifici: 1

Finanziamento: oltre 1 milione di euro, Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"

Imprese coinvolte: Evotec S.r.l

Data inizio lavori: giugno 2023

Data fine lavori: aprile 2024



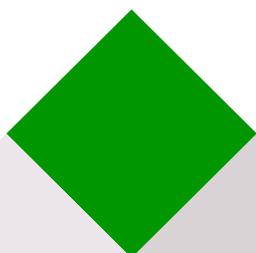
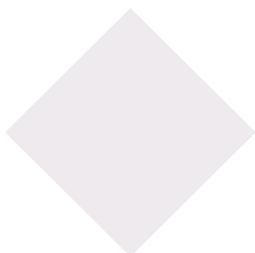
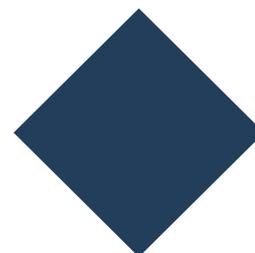
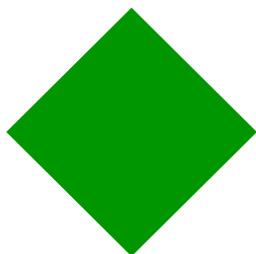
**Render complesso via XXV Aprile,
Villastellone dopo i lavori**

Presenta caratteristiche simili a quello di Via Salvo d'Acquisto ad Avigliana, anche se in scala più ridotta, il complesso di edilizia sociale di via XXV Aprile a Villastellone. L'edificio, che risale agli anni Novanta, si articola su quattro piani fuori terra, compreso un sottotetto non abitabile. Pur configurandosi come volume unico, lo stabile è di fatto diviso in tre diversi blocchi,

ciascuno con ingresso e vano scale indipendente dotato di ascensore. Il piano terra ospita le cantine, mentre i tre piani abitabili presentano 7 alloggi per piano, per un totale di 21 appartamenti, tutti di proprietà di Atc.

I lavori di riqualificazione, finanziati grazie al programma "Sicuro, Verde e Sociale" della Regione Piemonte, hanno previsto interventi di coibentazione delle facciate, tramite l'insufflaggio di fibre di cellulosa e l'applicazione di pannelli in EPS (materiale isolante) per realizzare il cappotto esterno, l'isolamento del soffitto del piano terra, l'installazione di nuovi serramenti e di nuove caldaie a condensazione per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria nei singoli alloggi e l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico a servizio degli spazi comuni, collegato alla rete elettrica e dotato di batterie di accumulo.

Gli interventi garantiscono un miglioramento di tre classi energetiche dello stabile, che è previsto passi dalla classe D alla A1.





I PINQUA, INNOVAZIONE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

Sono ancora finanziati dal PNRR, nell'ambito della Missione 5 "Inclusione e coesione" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, i progetti del PinQua, Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare, che hanno l'obiettivo di ridurre il degrado delle periferie, rendere più efficiente al punto di vista energetico l'edilizia residenziale pubblica e realizzare interventi di rigenerazione urbana per migliorare la qualità della vita delle persone.

Per l'Agenzia Territoriale per la Casa si tratta, ancora una volta, di un'opportunità importante. L'ente decide quindi di partecipare a una serie di progetti presentati dalla Città di Torino e dalla Città metropolitana torinese che si propongono di ridurre il disagio abitativo e migliorare la qualità dell'abitare attribuendo all'edilizia sociale un ruolo prioritario.

Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili del 7 ottobre 2021 viene approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento, tra cui due progetti che vedono la Città di Torino come

soggetto beneficiario del finanziamento e l'Agenzia Territoriale per la Casa come soggetto attuatore (il recupero di una palazzina di corso Racconigi 25, a Torino, di cui si è già parlato nel capitolo dedicato, e la riqualificazione del quartiere Vallette, di cui parleremo nelle prossime pagine) e due progetti che riguardano la riduzione del disagio abitativo sul territorio metropolitano con Città metropolitana di Torino come soggetto beneficiario, in partenariato con diversi Comuni e con l'Agenzia Territoriale per la Casa.

Si tratta, in particolare, del PinQua "ResiDenza-resilienza", che raggruppa i Comuni di Moncalieri, Nichelino, Chieri, Beinasco, Trofarello, La Loggia e Piobesi Torinese e del PinQua "Ricami Urbani-ricucire l'abitare metropolitano" che raggruppa i Comuni di Collegno, Grugliasco, Borgaro Torinese.

Ciascun progetto, che per quanto riguarda l'edilizia sociale, prevede tra le altre cose la bonifica e il recupero di numerosi alloggi sfitti, ha a disposizione circa 15 milioni di euro.

LA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE VALLETTE

Il 28 febbraio 1949 il Parlamento italiano approva il progetto di legge "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia", agevolando la costruzione di case per lavoratori, con cui si dà avvio a un programma per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa.

È in questo contesto che nasce, all'estrema periferia nord-occidentale di Torino, il quartiere Vallette. Il piano urbanistico della zona viene elaborato nel 1957. I lavori iniziano nel 1958; le prime case vengono consegnate nel novembre 1961, le ultime nel 1968. L'intervento, coordinato dalla Commissione per l'Edilizia Popolare (CEP) e appaltato dall'Istituto autonomo per le case popolari, prevede la realizzazione di 16.500 vani su una superficie di 71 ettari, divisa in 12 lotti su cui si alternano blocchi residenziali, servizi e verde pubblico. Gli edifici presentano soluzioni stilistiche e formali diverse, che guardano in alcuni casi ai caratteri dell'architettura tradizionale locale, in altri alle esperienze scandinave e britanniche. Al progetto delle Vallette partecipano infatti ben 45 architetti, suddivisi in nove gruppi e gli esiti architettonici non possono che essere diversi. Si va così dalle case a schiera di sei-sette piani tra corso Ferrara e via delle Pervinche (realizzate dagli architetti Gino Levi Montalcini, Felice Bardelli, Carlo Angelo Ce-

resa, Domenico Morelli, Mario Passanti, F. Vaudetti) a quelle con ampie corti interne e tetti a falde sporgenti nella zona tra via delle Pervinche, via delle Primule e viale dei Mughetti (Augusto Cavallari Murat, Roberto Gabetti, Aimaro Isola, Giorgio Raineri). Le diverse unità abitative sono separate da strade per il traffico veicolare, mentre al loro interno si privilegiano i percorsi pedonali. Nonostante la qualità degli interventi progettati, nell'immaginario collettivo Vallette diventa però presto sinonimo di luogo di disagio sociale. Sul finire degli anni Novanta la piazza centrale è oggetto di un intervento che interessa, tra le altre cose, il recupero del teatro parrocchiale, che diventa sede di un centro di produzione teatrale.

Ora, grazie a un finanziamento complessivo di 15 milioni di euro del PinQua Vallette, il quartiere è oggetto di un significativo intervento di riqualificazione, frutto di un accordo di partenariato tra la Città di Torino e l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale. In particolare i lavori che vedono protagonista Atc riguardano piazza Montale, cuore di Vallette, il complesso di edilizia sociale di viale dei Mughetti 20, il recupero di alloggi attualmente sfitti nel quartiere, la creazione di case/bottega per artisti e artigiani in via delle Primule e la riqualificazione dell'area verde di via delle Verbene.

PIAZZA MONTALE 8, TORINO

Indirizzo: Piazza Montale 8, Torino

Numero edifici: 1

Finanziamento: circa 6 milioni di euro, PNRR - PinQua Vallette - Montale VAL2 (di cui 628.339,28 euro come co-finanziamento Atc)

Soggetto beneficiario: Città di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: Smeda S.r.l, Devi Impianti S.r.l, Escavazioni generali S.r.l

Data inizio lavori: giugno 2023

Data fine lavori: giugno 2025

L'intervento prevede la bonifica, demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di proprietà Atc di piazza Montale 8, con la creazione di nuovi spazi polifunzionali aperti alla cittadinanza. Costruito negli anni '70 su due piani, con un ampio portico affacciato sulla piazza, il fabbricato ospitava al piano terra i locali dell'ufficio postale, temporaneamente trasferiti in una struttura prefabbricata in piazza Don Pollarolo. Il piano primo dell'edificio era invece vuoto e si trovava in precarie condizioni. Di qui la scelta di procedere a un intervento di completa demolizione, seguito dalla costruzione di un nuovo edificio privo di barriere architettoniche e dalle elevate prestazioni energetiche.

Il nuovo fabbricato ospiterà, oltre all'ufficio postale al piano terra, locali adibiti a Community Hub al primo piano, spazi cioè al servizio del quartiere, destinati ad esempio ad ospitare co-working, attività culturali, ricreative o formative e un locale destinato a ristorante/pizzeria tra il piano terra e il secondo piano. Sul tetto dell'edificio sarà realizzato un giardino pensile coperto da una pergola fotovoltaica, pensato come spazio di aggregazione per gli abitanti del quartiere, una sorta di "piazza sulla piazza" alla quale si accederà sia da una scala interna, sia da quella esterna, sia dall'ascensore. La nuova struttura avrà un involucro con facciate ventilate su tre lati e rivestimento ester-



Piazza Montale 8, Torino, prima dell'intervento di riqualificazione

no in doghe di alluminio marrone scuro, garantendo così adeguata coibentazione termica e resistenza. Il lato est e il rivestimento esterno al secondo piano saranno invece costituiti da pannelli di cartongesso.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione degli spazi esterni, con la creazione di parcheggi per le bici, la realizzazione di un'isola ecologica dedicata e l'individuazione di un'area verde di collegamento tra piazza Pollarolo e via delle Verbene.



Render di piazza Montale 8, Torino dopo l'intervento di riqualificazione

VIALE DEI MUGHETTI 20, TORINO

Indirizzo: Viale dei Mughetti 20, Torino

Numero edifici: 1

Finanziamento: circa 4 milioni di euro PNRR - PinQua Vallette - VAL1

Soggetto beneficiario: Città di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: Tecnoedi Costruzioni S.r.l

Data inizio lavori: novembre 2023

Data fine lavori: novembre 2024

Costruito nel 1964, l'edificio di viale dei Mughetti 20 si presenta con pianta rettangolare e 10 piani fuori terra. Lo stabile ospita, distribuiti su 3 scale, 61 alloggi di edilizia sociale, tutti di proprietà della Città di Torino, che ne ha affidato la gestione ad Atc.

L'intervento di riqualificazione prevede la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato, con l'installazione delle valvole termostatiche sui radiatori e di pannelli fotovoltaici sul tetto, la sostituzione dei serramenti nelle parti comuni e nei singoli alloggi, la sistemazione delle aree esterne del parcheggio e degli ingressi pedonali, la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione esterna, la sostituzione delle pensiline di ingresso ai vani scala e la realizzazione di una nuova recinzione a delimitazione del parcheggio pertinenziale con l'inserimento di due



Viale dei Mughetti 20, Torino,
prima della riqualificazione

cancelli scorrevoli motorizzati. È inoltre prevista la riqualificazione delle facciate, con la realizzazione di un cappotto termico sulle pareti perimetrali, la coibentazione del sottotetto e del piano terra, la revisione della copertura, il rifacimento dell'impianto antincendio, dell'antenna e dell'impianto citofonico.



Viale dei Mughetti 20, Torino, dopo la riqualificazione

VIA DELLE PRIMULE 36, TORINO

Indirizzo: Via Delle Primule 36, Torino

Numero edifici: 1

Finanziamento: circa 340mila euro PNRR - PinQua Vallette - VAL3

Soggetto beneficiario: Città di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: Edil Costructa di Lo Iacono Antonio S.r.l

Data inizio lavori: marzo 2024

Data fine lavori prevista: agosto 2024

L'edificio di viale delle Primule, di forma lineare, costruito alla fine degli anni '50, presenta 46 unità immobiliari, di cui 16 locali commerciali di proprietà Atc.

L'intervento di riqualificazione prevede la trasformazione di quattro locali presenti al piano terreno in tre case bottega destinate ad artisti/artigiani, che combinano la funzione commerciale sul fronte strada a quella abitativa nel retro. In particolare, due case-bottega vengono ottenute da altrettanti locali commerciali; una terza, invece, è frutto dell'unione di due negozi, in modo da ricavare una superficie maggiore.

I lavori consistono nel rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti, nella costruzione di nuovi tramezzi, nel rifacimento degli impianti elettrico e idraulico e nell'adeguamento di quello del riscaldamento. È inoltre prevista la sostituzione degli infissi esterni lato strada e di quelli interni e l'eliminazione delle barriere architettoniche per accedere ai locali.



Render case bottega via Delle Primule 36, Torino

AREA VERDE DI VIA DELLE VERBENE, TORINO

Indirizzo: via Delle Verbene, Torino

Finanziamento: circa 1 milione di euro, PNRR - PinQua Vallette - VAL 5

Soggetto beneficiario: Città di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: Balma Buiding S.r.l

Data inizio lavori: febbraio 2024

Data fine lavori prevista: settembre 2024

Il giardino di via delle Verbene si sviluppa parallelamente alla diramazione secondaria dell'omonima via e a fianco del centro commerciale delle Verbene. Si trova quindi nel cuore del quartiere Vallette, in un nodo nevralgico di passaggio tra l'area residenziale e la zona commerciale e di aggregazione.

Il progetto prevede la riconfigurazione del giardino, con un nuovo disegno del verde, che si arricchirà sotto il profilo della biodiversità mettendo a dimora arbusti adatti anche a ospitare uccelli e con l'eliminazione

delle barriere architettoniche. Sotto il profilo architettonico si intende dare maggiore equilibrio all'area inserendo elementi di arredo verde anche nella porzione Est. È inoltre prevista la realizzazione di nuovi spazi per il gioco, di pensiline con copertura fotovoltaica e di un nuovo impianto di illuminazione a servizio del giardino e della via.



Render nuova area verde via Delle Verbene

LA RIQUALIFICAZIONE DI VIA MONTI A CHIARI

Indirizzo: via Monti 9-23, Chieri

Numero edifici: 1

Finanziamento: circa 575mila euro PNRR - PinQua "ResiDenza-resiLlenza"

Soggetto beneficiario: Città Metropolitana di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: Edil Costructa di Lo Iacono Antonio, La Rocca Srl, Fondazione Contrada ONLUS

Data inizio lavori: marzo 2024

Data fine lavori prevista: settembre 2024

Realizzato nel 1968, il complesso di edilizia sociale di via Monti a Chieri si sviluppa con pianta a "L" su sei piani fuori terra. L'edificio ospita, divisi in 8 scale, 131 alloggi di proprietà della Città di Torino, in gestione all'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale.

L'intervento di riqualificazione, diviso in tre lotti e frutto di una progettazione partecipata che ha visto il coinvolgimento attivo degli abitanti del quartiere, interessa l'area verde pertinenziale del complesso, il piano terra (pilotis) e le facciate dell'edificio. Per quanto riguarda in particolare l'area verde, l'attuale campo da calcio, che misura 31 metri per 56, viene completamente rimesso a nuovo, mentre l'area rettangolare di circa 10 metri per 40, che ospitava la pista di pattinaggio, viene trasformata in campo polivalente, con la possibilità di ospitare giochi quali il minibasket



Render intervento di riqualificazione sulle facciate di via Monti, Chieri

e la pallavolo. Prevista, inoltre, la sostituzione delle recinzioni, il rifacimento del sistema di smaltimento delle acque piovane e l'installazione di rastrelliere per biciclette. L'intervento che interessa il piano terra dell'edificio, uno spazio di 2400 metri quadrati che si presenta quasi interamente aperto e contraddistinto da una serie di pilastri, prevede la realizzazione di due nuovi locali: uno da destinare a sala riunioni a uso condominiale, con una superficie di circa 82 metri quadrati, servizi igienici e rampa per l'accesso dei disabili, e uno, su una superficie di 38 metri quadrati, da adibire a magazzino, anch'esso pienamente accessibile. È inoltre prevista l'installazione di divisori per delimitare le aree di pertinenza delle scale, la modifica dei davanzali delle finestre nelle porzioni di facciate interessate dal murales e la realizzazione di una nuova isola ecologica condominiale.

Su due facciate dell'edificio, infine, quelle orientate a nord e a ovest e rivolte verso via Monti, è prevista la realizzazione di un'opera d'arte di grandi dimensioni, visibile anche in lontananza da chi proviene dal centro cittadino. Ad occuparsi della scelta dei temi e degli artisti, insieme alla comunità locale, la Fondazione Contrada Torino.

RIQUALIFICAZIONE DEL PIANO TERRA DI VIA PRACAVALLO A NICHELINO

Indirizzo: via Pracavallo 42-44-46, Nichelino

Numero edifici: 1

Finanziamento: circa 230mila euro, PNRR - PinQua "ResiDenza-resiLlenza"

Soggetto beneficiario: Città Metropolitana di Torino

Soggetto attuatore: Atc del Piemonte Centrale

Imprese coinvolte: F.Ili La Rocca S.r.l

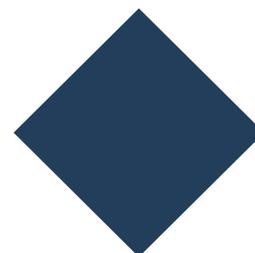
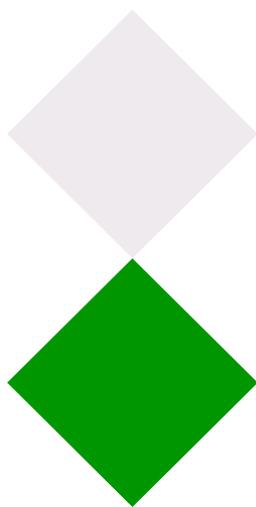
Data inizio lavori: marzo 2024

Data fine lavori prevista: luglio 2024

Realizzato nel 1976 su 10 piani fuori terra, con pianta lineare, il complesso di edilizia sociale di via Pracavallo 42-46 a Nichelino ospita 54 alloggi, 33 delle quali di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, destinati ad assegnatari di casa popolare e 21 di proprietari privati, oltre a 4 locali commerciali di proprietà Atc.

L'intervento prevede la rifunzionalizzazione di tre locali commerciali attualmente non in uso, che, al termine dei lavori, potranno ospitare servizi di utilità sociale

a sostegno degli abitanti del quartiere (in particolare troveranno posto l'ufficio decentrato dell'Asl To 5 e due uffici comunali). Ogni locale avrà uno spazio dedicato ad attività di accoglienza o informazioni e un angolo relax. I lavori di riqualificazione prevedono la realizzazione di nuove tramezze interne in cartongesso, nuovi impianti interni elettrici e idraulici, modifiche all'impianto termico, nuove uscite di emergenza, una nuova pavimentazione e nuovi infissi.





RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI SFITTI

Degli oltre 28 mila alloggi che l'Agenzia Territoriale per la Casa gestisce, periodicamente se ne libera un certo numero - per trasferimento, morte, perdita del diritto all'assegnazione da parte del nucleo familiare assegnatario - che, prima di poter essere rimesso nelle disponibilità dei Comuni per nuove assegnazioni, ha bisogno di interventi manutentivi. Poter realizzare i lavori in modo tempestivo è fondamentale per contribuire a fornire una risposta alla richiesta di abitazioni di edilizia sociale che arriva dai territori e, al tempo stesso, disincentivare il fenomeno delle occupazioni abusive.

Le risorse del Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare, finanziato dal PNRR, i fondi Cipe (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) e le risorse ex Gescal permettono all'Agenzia di realizzare un piano straordinario di recupero degli alloggi sfitti che interessa nel suo complesso 440 unità immobiliari, per un investimento, relativo a una prima tranche di interventi, di oltre 5 milioni di euro.

In particolare, grazie ai progetti del PinQua, che si propone proprio di migliorare la qualità dell'abitare con interventi di ristrutturazione sugli alloggi di edilizia sociale, è possibile riqualificare 80 alloggi non locati tra Torino e l'area metropolitana. Gli interventi riguardano, a titolo esemplificativo e a seconda dei singoli alloggi, interventi di verifica e/o rifacimento degli impianti elettrici e idraulici, opere edili di demolizione di rivestimenti, rifacimento di pavimenti e intonaci, esecuzione di fori di areazione e di ventilazione, revisione di porte, serramenti ed elementi oscuranti.

Con il PinQua Vallette, come anticipato nelle pagine precedenti, vengono sistemati 15 alloggi del quartiere alla periferia nord-occidentale della città, di cui di 14 di proprietà di Atc e 1 di proprietà della Città di Torino, grazie a un finanziamento di circa 680mila euro.

Con il programma PinQua "ResiDenza-resiLlenza", risorse finanziarie per circa 1,8 milioni di euro consentono la riqualificazione di 43 alloggi nei comuni di Beinasco (13 complessivamente di cui di 10 di proprietà di Atc e 3 di proprietà della Città di Torino); Chieri (11 alloggi di proprietà della Città di Torino); Moncalieri (4 alloggi di proprietà di Atc); Nichelino (15 alloggi in totale, di cui di 8 proprietà di Atc e 7 di proprietà della Città di Torino). Mentre il programma PinQua "Ricami - Ricuciture dell'abitare metropolitano inclusivo" rende possibile, grazie a un finanziamento di circa 450.000 euro, intervenire su 22 alloggi, tra i comuni di Collegno (8 alloggi di proprietà dello stesso Comune), Grugliasco (13 alloggi di cui di 3 di proprietà di Atc e 10 di proprietà della Città di Torino) e Borgaro Torinese.

Inoltre, grazie a un finanziamento del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica di circa 3,7 milioni di euro (di cui circa 250.000 di cofinanziamento Atc e circa 370.000 di cofinanziamento della Città di Torino) è stato possibile avviare la ristrutturazione di 225 alloggi a Torino, 90 dei quali di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa e 135 di proprietà della Città di Torino. L'intervento, diviso in quattro lotti, si concluderà alla fine del 2025. Anche in questo caso, i lavori interessano principalmente: l'adeguamento o l'eventuale rifacimento degli impianti elettrici e idraulici, la demolizione, il ripristino o il rifacimento di sottofondi, pavimenti, rivestimenti e serramenti e il ripristino di murature e intonaci ammalorati.

Infine, sfruttando un finanziamento di circa 1.350.000 euro proveniente dalle risorse "ex Gescal" (contributi per la realizzazione delle case popolari), rimaste a lungo ferme nel Fondo unico presso la Cassa Depositi e prestiti e recentemente sbloccate dalla Regione Piemonte, Atc può realizzare lavori di ristrutturazione in 135 alloggi, 13 alloggi sul territorio di Torino e 122 nell'area metropolitana (in particolare nei Comuni di: Alpignano, Avigliana, Beinasco, Brandizzo, Bussoleno, Carignano, Carmagnola, Caselle Torinese, Castellamonte, Chieri, Chivasso, Ciriè, Collegno, Cuorigné, Druento, Gasino, Giaveno, Ivrea, Moncalieri, Montaldo Dora, Nichelino, Orbassano, Pavone Canavese, Pianezza, Pinerolo, Rivalta di Torino, Rivarolo, Rivoli, San Mauro Torinese, Trofarello, Venaria Reale, Villar Perosa, Volvera, Vinovo, Susa). Gli interventi, divisi in otto lotti, riguardano l'adeguamento degli impianti, il rifacimento di servizi igienici, il ripristino o la revisione degli infissi, il ripristino di murature e intonaci ammalorati.





Febbraio 2024, consegna di alcuni alloggi al Comune di Carmagnola: il presidente Atc Emilio Bolla insieme alla sindaca Ivana Gaveoglio

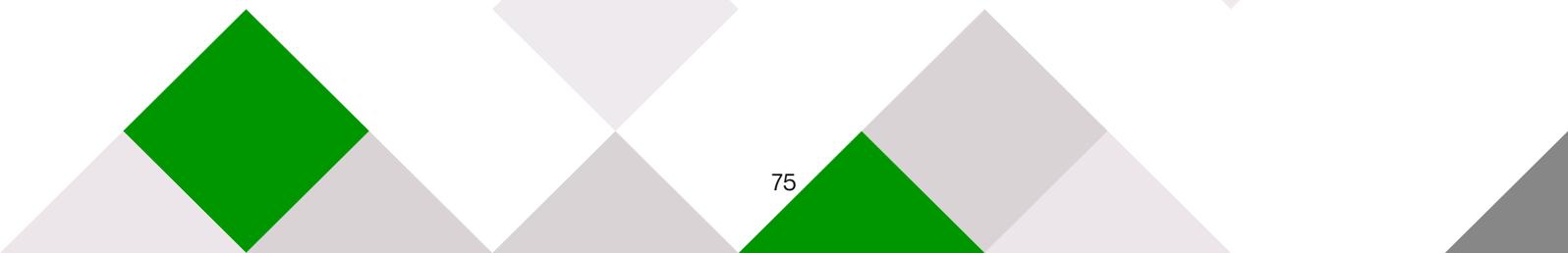
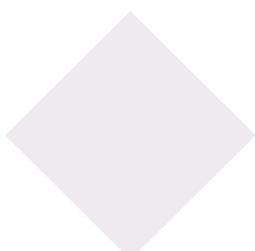
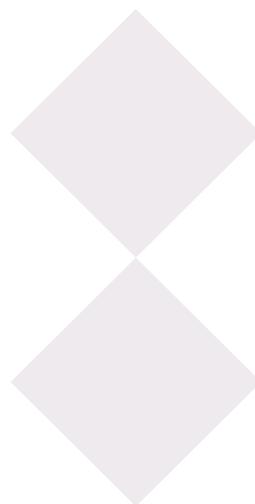
BARRIERE ARCHITETTONICHE, MESSA IN SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

Con un finanziamento di circa 3,6 milioni di euro proveniente dai fondi "ex Gescal", Atc potrà realizzare lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni degli edifici e all'interno delle singole unità immobiliari in 128 stabili tra Torino e l'area metropolitana, interessando complessivamente 402 alloggi. Gli interventi, previsti tra la fine del 2024 e la primavera del 2026, si propongono di restituire la fruibilità degli spazi abitativi a tutti i residenti nelle case popolari attraverso, per esempio, opere di adeguamento dei bagni (sostituzione di apparecchi sanitari, installazione di ausili come maniglioni fissi o ribaltabili, allargamento di porte di accesso, etc.), modifiche o sostituzione di prese, interruttori o impianti citofonici, realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli, installazione di servoscala e, dove possibile, di nuovi ascensori.

Due milioni di euro, ancora in arrivo dalle risorse ex Gescal, permetteranno inoltre all'Agenzia Territoriale per la Casa di avviare lavori di adeguamento normativo alla prevenzione incendi negli edifici, autorimesse e centrali termiche di 44 complessi di edilizia sociale che ospitano 1.962 alloggi di proprietà Atc, a Torino e in diversi Comuni della cintura, mentre un finanziamento di circa 3 milioni consentirà di eseguire interventi per la messa in sicurezza di edifici con criticità strutturali.



Febbraio 2024, consegna di alloggi al Comune di Chivasso. Sopralluogo del presidente Atc Emilio Bolla (a destra), insieme al vicepresidente Fabio Tassone, con il sindaco di Chivasso Claudio Castello (a sinistra) e l'assessora alle Politiche per la Casa, Cristina Varetto





IMPATTO ECONOMICO. RIQUALIFICAZIONI SOSTENIBILI CHE CREANO VALORE

Questa sezione della pubblicazione “Passione Popolare” intende definire il quadro complessivo delle attività di riqualificazione realizzate da Atc del Piemonte Centrale sul patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto terzi al fine di evidenziare il valore economico creato dall’agenzia a favore del territorio.

Negli ultimi quattro anni, Atc del Piemonte Centrale ha investito in modo significativo nella riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare. Nello specifico, dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2023, l’Atc del Piemonte Centrale si è impegnato nell’efficientamento energetico di circa 1/3 del patrimonio immobiliare gestito, altresì rafforzando la sicurezza statica degli edifici e il miglioramento della qualità dell’abitato.

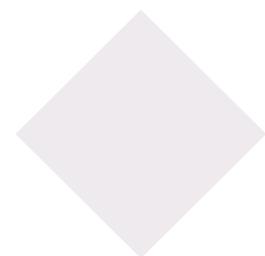
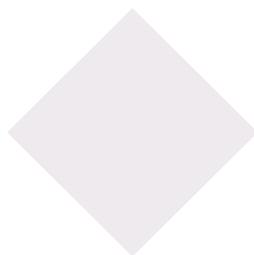
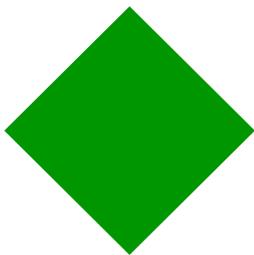
Dal punto di vista della struttura, la sezione è organizzata come segue. Dopo l’introduzione è sviluppato un secondo paragrafo che offre una panoramica della dimensione del patrimonio immobiliare gestito da Atc nel 2023 e dei programmi di finanziamento che ne hanno supportato la riqualificazione energetica e

sismica. Nel terzo paragrafo viene fornito un dettaglio relativo agli interventi per la riqualificazione energetica relativi ai condomini di proprietà o gestiti da Atc del Piemonte Centrale, interventi che sono stati finanziati per la maggior parte da Superbonus e Sismabonus.

Infine, l’ultimo paragrafo descrive nel dettaglio gli interventi edilizi per le intere proprietà immobiliari supportati principalmente da fondi PNRR in aggiunta ad altri fondi di carattere nazionale e regionale.

Lo studio si basa su dati e informazioni forniti da Atc del Piemonte Centrale, integrati con dati secondari provenienti da piattaforme statistiche e report di organizzazioni pubbliche e private che operano o supportano il settore dell’edilizia sociale.

Questi dati secondari sono stati particolarmente utili per contestualizzare gli investimenti di Atc del Piemonte Centrale nello scenario piemontese offrendo altresì un quadro comparativo e maggiori evidenze dell’impatto economico creato dall’ente per il territorio di riferimento.



1. ATC DEL PIEMONTE CENTRALE E VALORE DEGLI INVESTIMENTI EFFETTUATI

L'analisi del patrimonio immobiliare di Atc del Piemonte Centrale (Tabella 1) rivela che nel 2023 l'ente ha gestito un totale di 28.726 alloggi, di cui 27.701 soggetti alla LR 3/2010. L'ente risulta proprietario di 17.614 alloggi, mentre 10.051 sono gestiti dall'Atc del Piemonte Centrale ma sono di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Come emerge dalla Tabella 2 che fotografa i fondi a supporto degli investimenti dell'Atc del Piemonte Centrale, il Superbonus e le altre agevolazioni fiscali

per interventi in ambito di efficientamento energetico, interventi antisismici o installazione di impianti fotovoltaici hanno generato il maggiore impatto economico. Questi programmi hanno sostenuto azioni di riqualificazione energetica o altri interventi di riqualificazione con oggetto condomini di terzi gestiti dall'ente per un valore totale di € 203.127.062,61.

Mentre i programmi di finanziamento del PNRR, fondi ex Gescal, programma integrato di edilizia residenziale sociale e le risorse regionali per la manutenzione dell'edilizia residenziale pubblica hanno avuto un forte impatto sulla riqualificazione delle intere proprietà

Tabella 1 – Patrimonio gestito da Atc del Piemonte Centrale

Patrimonio immobiliare ATC	Numero alloggi
Alloggi soggetti alla LR 3/2010	27.701
- Di cui proprietà di Atc	17.614
- Di cui proprietà di Comuni o altri enti	10.051
- Altro	36
Edilizia agevolata	458
L 431/98	564
Altro	3
TOTALE ALLOGGI GESTITI	28.726

Tabella 2 – Fondi a supporto degli investimenti di Atc

Programma	Descrizione	Valore interventi
Superbonus e altri bonus (ex. Sismabonus)	Agevolazione fiscali per interventi in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici o installazione di impianti fotovoltaici.	203.127.062,61 €
Piano nazionale complementare al PNRR - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	Programma nazionale volto al miglioramento della sicurezza, sostenibilità ed inclusività degli alloggi pubblici.	28.528.514,29 €
PNRR - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - PINQuA	Programma nazionale incentrato sulla promozione della qualità dell'abitare attraverso interventi innovativi.	24.668.894,56 €
Fondi ex Gescal Regione Piemonte	Fondi provenienti dall'ex Gescal (Gestione Calore) della Regione Piemonte, utilizzati per interventi di riqualificazione abitativa	9.986.788,40 €
Programma Integrato di Edilizia residenziale sociale	Programma regionale per promuovere la costruzione e la riqualificazione di alloggi a uso sociale.	9.638.849,76 €
Risorse regionali per interventi di manutenzione di Edilizia Residenziale Pubblica	Fondi regionali destinati alla manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	1.135.268,00 €
VALORE TOTALE		277.085.377,62 €

Tabella 4 – Valore economico di interventi di efficientamento energetico effettuati da Atc del Piemonte Centrale

Interventi di efficientamento energetico	Sisma bonus/ altri bonus	Totale unità immobiliari	U.I. ente pubblico	U.I. privati	Valore interventi
cappotto	Parziale ^{T1}	108	61	47	5.238.734,17 €
cappotto e caldaia	Si	328	256	72	28.648.880,18 €
cappotto e centrale termica	No	250	229	21	18.933.913,84 €
cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura e tende	Si	99	93	6	9.087.000,00 €
cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura, tende e centrale termica a condensazione	Si	160	136	24	15.726.000,00 €
cappotto, caldaia ed infissi	Parziale	190	129	61	8.353.762,04 €
cappotto, infissi	Parziale	148	89	59	5.848.860,79 €
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation	Si	130 ^{T2}	26	55	3.795.521,85 €
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, installazione ascensore	Si	42	31	11	2.680.080,00 €
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori	Si	382	231	151	29.133.606,38 €
cappotto, infissi, ascensori	Si	84	37	47	5.630.050,83 €
cappotto, infissi, gelosie	Si	162	109	53	da quantificare
cappotto, infissi, tende	No	30	18	12	979.516,96 €
cappotto, infissi, tende, caldaia con sistema ibrido e building automation, fotovoltaico	Parziale	99	46	53	6.979.344,43 €
cappotto, infissi, tende, riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione e con building automation	Si	42	19	23	1.737.464,66 €
cappotto, infissi, centralizzato ibrido con building automation	Si	79	39	40	5.534.027,92 €
infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation	Si	270	224	46	35.522.907,12 €
insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura	Si	162	109	53	7.651.876,50 €
parete ventilata, caldaia, infissi	Si	45	40	5	3.604.660,11 €
parete ventilata, infissi	Si	73	53	20	4.148.202,00 €
rifacimento copertura	Si	145	124	21	3.892.652,83 €
Totale complessivo		3028^{T3}	2099	880	203.127.062,61 €

^{T1} Parziale indica che non tutte le unità immobiliari interessate dall'intervento hanno usufruito del sisma bonus S2

^{T2} Il numero include anche i garage. Le unità immobiliari sono in realtà 81.

^{T3} include anche i garage per tale ragione supera di 49 la somma di U.I. Atc e U.I. locali

gestite da Atc del Piemonte Centrale generando un impatto economico di € 73.958.315,01.

Più nel dettaglio, nel 2023 l'impatto economico globale di tutti gli investimenti di Atc del Piemonte Centrale per la riqualificazione edilizia del patrimonio di proprietà e gestito per altri enti ha raggiunto un valore totale di € 277.085.377,62.

2. PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DI CONDOMINI

Come anticipato precedentemente, il Superbonus risulta il principale programma di finanziamento per migliorare l'efficienza energetica dei condomini gestiti dall'Atc del Piemonte Centrale.

Il Superbonus è un'agevolazione fiscale introdotta dal Decreto Rilancio che porta al 110% l'importo detraibile per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2023, per interventi specifici noti come 'trainanti' in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Questi interventi sono finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici di almeno due classi energetiche. Il Superbonus può essere combinato con altre detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (cosiddetto Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cosiddetto Ecobonus). Nel caso del Sismabonus, la detrazione del 110% si applica agli interventi di sicurezza contro il rischio sismico, senza richiedere un miglioramento specifico della classe energetica dell'edificio. Tra le nuove disposizioni, si introduce la possibilità di scegliere tra due opzioni rispetto alla tradizionale detrazione fiscale: ottenere uno sconto anticipato direttamente dai fornitori dei beni o servizi, oppure cedere il credito fiscale corrispondente alla detrazione spettante. Il Superbonus, Sismabonus ed Ecobonus si estendono anche agli interventi effettuati dai condomini e dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) o altre istituzioni che soddisfano i requisiti dell'Unione Europea in materia di "in house providing".

Come riportato da Enea¹ (2023), al 31 dicembre 2023, il numero di condomini interessati dal Superbonus in Piemonte sono stati 8158 per un totale di investimenti realizzati annessi a detrazione pari a € 4.005.275.302,12.

Facendo leva sui vantaggi di Superbonus ed altri bonus sopra citati, dal 2020 al 2023, l'Atc del Piemonte Centrale ha realizzato numerosi interventi sul patrimonio immobiliare di proprietà ed in gestione. Questi interventi hanno permesso di rinnovare facciate danneggiate e sostituire serramenti, migliorando

contemporaneamente l'efficienza energetica degli edifici. Nel caso del Superbonus, è stato garantito un ulteriore vantaggio: un aumento di almeno due classi energetiche, un aspetto di notevole importanza nell'ambito dell'edilizia sociale.

Focalizzando l'attenzione sull'impatto economico delle azioni di riqualificazione energetica, i dati indicano che Atc del Piemonte Centrale ha implementato iniziative per un valore complessivo di € 203.127.062,61. Questi progetti hanno coinvolto complessivamente 68 stabili e 3028 unità immobiliari. Tra queste unità, 2099 sono di proprietà di enti pubblici (1821 appartengono all'Atc Piemonte e 278 al Comune di Torino), mentre 880 appartengono a privati.

Gli interventi di efficientamento energetico più significativi, sia in termini di portata che di valore economico, comprendono il miglioramento degli infissi e la trasformazione dei sistemi di riscaldamento autonomi in sistemi centralizzati ibridi con controllo automatizzato in 270 unità immobiliari, per un totale di € 35.522.907,12. Inoltre, sono da menzionare gli interventi di isolamento termico, sostituzione delle finestre e installazione di nuovi ascensori, che hanno coinvolto 382 unità immobiliari per un valore di € 29.133.606,38 e le attività relative alla posa di cappotti termici e alla sostituzione delle caldaie in 328 unità immobiliari, con un investimento complessivo di € 28.648.880,18. Infine, è importante evidenziare la portata degli interventi riguardanti l'applicazione del cappotto termico e l'aggiornamento della centrale termica. Questi lavori hanno coinvolto 250 unità immobiliari per un investimento totale di € 18.933.913,84. La Tabella 4 presenta un overview di tutti gli interventi realizzati da Atc del Piemonte Centrale dal 2020 al 2023 nell'ambito dell'efficientamento energetico. La Tabella 4 dimostra che la maggior parte di interventi di Superbonus sono avvenuti in combinazione con l'applicazione di altri bonus, soprattutto il Sismabonus. Solo in 2 casi non è stato usato il Sismabonus, mentre in 4 casi non tutte le unità immobiliari interessate da interventi di efficientamento energetico di Superbonus non sono state accompagnate dal Sismabonus o altri bonus.

La Tabella 5, inoltre, fornisce una descrizione dettagliata di interventi che sono stati realizzati mediante l'utilizzo combinato del Superbonus ed altri bonus.

Infine, emerge che il 5,07% del valore totale generato con i bonus finalizzati all'efficientamento energetico in Piemonte è da ritenersi a carico dall'Atc del Piemonte Centrale dal momento che le proprietà gestite interessate da riqualificazione energetica con Superbonus ed altri bonus hanno generato un valore totale di € 203.127.062,61 su € 4.005.275.302,12 generati in Piemonte nel 2023.

¹ Enea Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo ecosostenibile raccolti al 31 dicembre 2023, accessibili al seguente link: <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=641&catid=40&Itemid=641>

Tabella 5 – Combinazione di Superbonus con sismabonus e altri bonus

Interventi di efficientamento energetico	Sismabonus/altro	Unità immobiliari	Specifiche
cappotto	Miglioramento sismico	83 unità immobiliari	41 di Atc del Piemonte Centrale e 42 di privati
cappotto e caldaia	Miglioramento sismico	105 unità immobiliari di cui	65 di Atc del Piemonte Centrale e 40 di privati
	Miglioramento sismico con sostituzione tetto e rinforzo dei nodi dei pilastri e delle facciate	233 unità immobiliari	191 del Comune di Torino e 32 di privati
cappotto, caldaia, centrale termica	Nessuno	250 unità immobiliari	202 di Atc del Piemonte Centrale, 27 del Comune di Torino e 21 di privati
cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura e tende	Rifacimento interni del piano cantine, vincoli tra gli incroci travi, pilastri-solai, rete antiribaltamento tutte le facciate	99 unità immobiliari	93 di Atc del Piemonte Centrale e 6 di privati
cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura, tende e centrale termica a condensazione	Rifacimento interni del piano cantine, vincoli tra gli incroci travi-pilastri-solai, rete antiribaltamento tutte le facciate	160 unità immobiliari	136 di Atc del Piemonte Centrale e 24 di privati
cappotto, caldaia ed infissi	Miglioramento sismico	12 unità immobiliari	8 di Atc del Piemonte Centrale e 4 di privati
cappotto, infissi	Miglioramento sismico con cappotto armato e installazione ascensore	40 unità immobiliari	25 di Atc Piemonte Centrale e 15 di privati
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation	Miglioramento sismico con cappotto armato, sostituzione ringhiere	130 unità immobiliari	26 di Atc del Piemonte Centrale e 55 di privati
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, installazione ascensore	Miglioramento sismico	42 unità immobiliari	31 di Atc del Piemonte Centrale e 11 di privati
cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori	Miglioramento sismico	382 unità immobiliari	231 di Atc del Piemonte Centrale e 151 privati
cappotto, infissi, ascensori	Miglioramento sismico	84 unità immobiliari	37 di Atc del Piemonte Centrale e 47 di privati
cappotto, infissi, gelosie	Miglioramento sismico con rifacimento copertura	162 unità immobiliari	109 di Atc del Piemonte Centrale e 53 di privati
cappotto, infissi, tende	Nessuno	30 unità immobiliari	18 di Atc del Piemonte Centrale e 12 di privati
cappotto, infissi, tende, caldaia con sistema ibrido e building automation, fotovoltaico	Miglioramento sismico con cappotto armato e abbattimento barriere architettoniche	49 unità immobiliari	cui 22 di Atc del Piemonte Centrale e 27 di privati

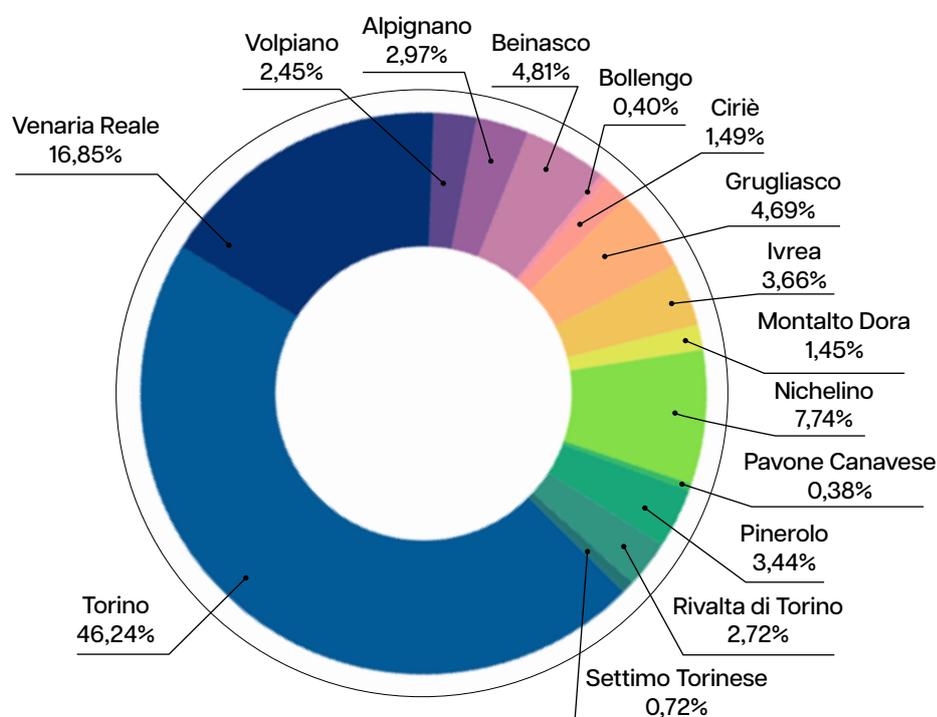
cappotto, infissi, tende, riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione e con building automation	Eliminazione barriere architettoniche: montascale	42 unità immobiliari	19 di Atc del Piemonte Centrale e 23 di privati
cappotto, infissi, centralizzato ibrido con building automation	Miglioramento sismico con cappotto armato, rimozione uglass, installazione montascale in tutte le scale	79 unità immobiliari	39 di Atc del Piemonte Centrale e 40 di privati
infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation	Miglioramento sismico con rifacimento volte causa dissesto statico, rifacimento pavimentazione e murature interne con abito forte, sostituzione ascensori e installazione montascale	270 unità immobiliari	224 di Atc del Piemonte Centrale e 46 di privati
Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura	Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio	162 unità immobiliari	109 di Atc del Piemonte Centrale e 53 di privati
parete ventilata, caldaia, infissi	Miglioramento sismico, installazione ascensori e montascale tutto	45 unità immobiliari	40 del Comune di Torino e 5 di privati
parete ventilata, infissi	Miglioramento sismico con cappotto armato e rifacimento balconi e frontolini balconi	73 unità immobiliari	53 di Atc del Piemonte e 20 di privati
-	Rifacimento copertura	145 unità immobiliari	124 di Atc del Piemonte Centrale 21 di privati

Tabella 6 – Valore economico degli interventi di efficientamento energetico per area

Area geografica	Importo totale interventi di efficientamento energetico	Valore creato per abitante (€)
Alpignano	6.037.187,96 €	365,87 €
Beinasco	9.779.773,54 €	560,00 €
Bollengo	808.054,00 €	385,15 €
Ciriè	3.022.794,61 €	165,98 €
Grugliasco	9.526.803,79 €	256,80 €
Ivrea	7.424.620,28 €	328,46 €
Montalto Dora	2.945.038,31 €	891,36 €
Nichelino	15.723.964,88 €	338,46 €
Pavone Canavese	770.542,54 €	211,98 €
Pinerolo	6.979.344,43 €	196,93 €
Rivalta Di Torino	5.534.027,92 €	274,34 €

Settimo Torinese	1.454.823,00 €	31,59 €
Torino	93.929.147,43 €	110,67 €
Venaria Reale	34.220.434,35 €	1.054,17 €
Volpiano	4.970.505,57 €	327,03 €
Totale Complessivo	203.127.062,61 €	

Figura 1 – Ripartizione del valore in € degli interventi di efficientamento energetico per area



Se consideriamo l'area geografica di riferimento, i progetti di efficientamento energetico hanno interessato la città di Torino e ben 14 altri comuni, sia all'interno che all'esterno dell'area metropolitana. La maggior parte di questi interventi si è concentrata nel capoluogo piemontese, rappresentando il 46,24% del totale con € 93.929.147,43 di finanziamento. Seguono Venaria Reale con il 16,85% e 34.220.434,35 € di finanziamento, e Nichelino con il 7,74 % con un importo di € 15.723.964,88 (Tabella 6; Figura 1). Tuttavia, come mostra la Tabella 6, se consideriamo il valore creato

dai Superbonus per abitante², Venaria con € 1.054,17 risulta l'area più performante, seguita da Montalto Dora e Beinasco, con rispettivamente € 891,36 e € 560,00.

3. PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO PER INTERA PROPRIETÀ

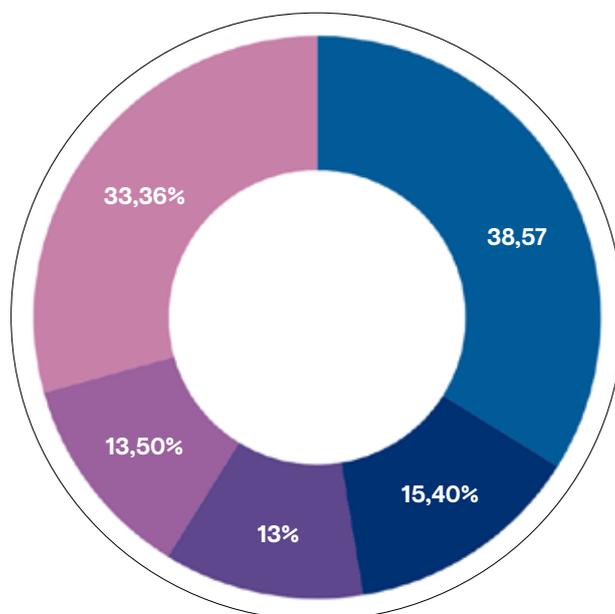
I programmi di finanziamento a supporto della riqualificazione abitativa dell'intera proprietà sono una combinazione di finanziamenti provenienti da pro-

² Per calcolare il valore creato per numero di abitante viene visionato il "Il censimento permanente della popolazione in Piemonte - anno 2021", <https://www.istat.it/it/archivio/288058>.

Tabella 7 – Fondo a supporto degli investimenti per l'intera proprietà

Programma	Valore interventi
Piano nazionale complementare al PNRR - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	28.528.514,29 €
PNRR - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - PINQuA	24.668.894,56 €
Fondi ex Gescal Regione Piemonte	9.986.788,40 €
Programma Integrato di Edilizia residenziale sociale	9.638.849,76 €
Risorse regionali per interventi di manutenzione di Edilizia Residenziale Pubblica	1.135.268,00 €
Valore totale	73.958.315,01 €

Figura 2 - Ripartizione del valore in € degli interventi di per l'intera proprietà



- Piano nazionale complementare al PNRR - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"
- Fondi ex Gescal Regione Piemonte

- Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - PINQuA
- Programma integrato di Edilizia residenziale sociale
- Risorse regionali per interventi di manutenzione di Edilizia Residenziale Pubblica

grammi nazionali, regionali e precedenti investimenti in programmi di riqualificazione abitativa, finalizzati al miglioramento della accessibilità e della qualità dell'abitare a Torino. La Tabella 7 riassume i principali fondi utilizzati per gli interventi di Atc del Piemonte Centrale con il relativo valore creato. La Figura 2 mostra graficamente il contributo di ciascun investimento alla creazione di valore per le intere proprietà gestite

dall'Atc del Piemonte Centrale.

4.1 PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"

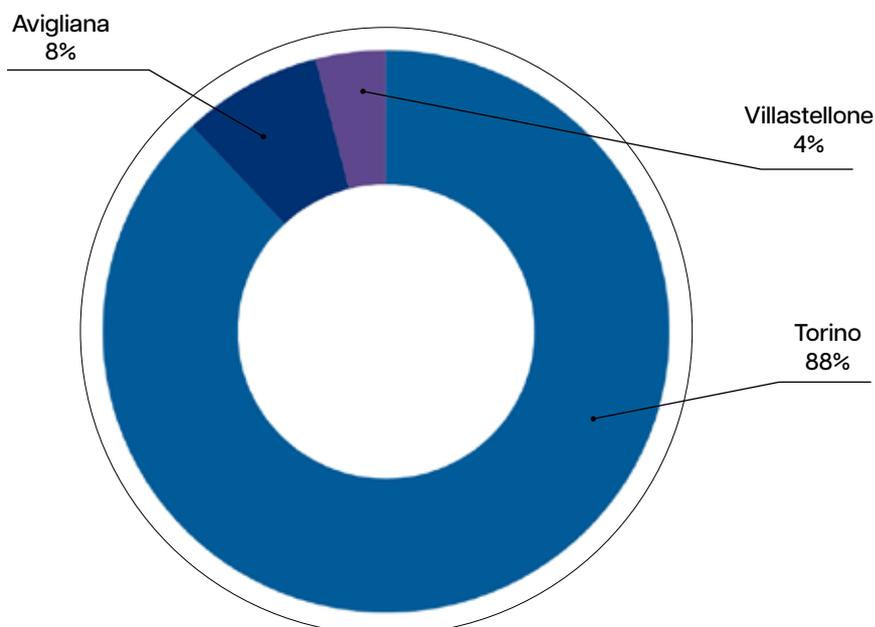
Il Programma "Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" finanziato dal

Tabella 8 - Valore economico generato da Atc del Piemonte Centrale nell'ambito degli interventi del Programma "Sicuro, verde e sociale"

Area geografica	Investimento edilizio	Valore
Torino ^{T4}		25.078.514,29 €
- Via Sospello 159, 161, 163 Corso Grosseto 115, 117, 119	Intervento di manutenzione straordinaria per complessivi 569 alloggi e di efficientamento energetico e verifica statica ex. piscina/palestra.	21.078.514,29 €
- Via Villar 36/1-3-5, 36/2-4-6	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'efficientamento energetico di due edifici (82 alloggi).	4.000.000 €
Avigliana	Coibentazione involucro con cappottatura, isolamento sottotetti e piano pilotis, sostituzione serramenti, centralizzazione ACS, installazione pannelli fotovoltaici.	2.400.000,00 €
Villastellone	Coibentazione involucro con cappottatura, isolamento sottotetto e piano pilotis, sostituzione serramenti, rifacimento impianto termico e installazione impianto fotovoltaico.	1.050.000,00 €
Totale		28.528.514,29 €

^{T4} Il totale del valore creato a Torino è dato dalla somma del valore di investimenti di Via Sospello, Corso Grosseto e Via Villar per un totale di 25.078.514,29 €.

Figura 3 – Ripartizione del valore in € generato da Atc del Piemonte Centrale nell'ambito del Programma "Sicuro, verde e sociale"



Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica del patrimo-

nio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici³. Tale programma rende disponibili per il territorio della Regione Piemonte ol-

³ "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica." Openpnrr.it, <https://openpnrr.it/misure/348/>. Accessed 7th May 2024.

tre 85 milioni di euro per interventi di riqualificazione edilizia di immobili residenziali pubblici destinati all'edilizia sovvenzionata. I fondi sono destinati alle Agenzie Territoriali per la Casa (Atc), ai Comuni e al Consorzio Intercomunale Torinese per finanziare lavori di efficientamento energetico e di miglioramento della sicurezza sismica degli edifici di edilizia sovvenzionata, congiuntamente alla riqualificazione degli ambiti urbani di pertinenza degli immobili⁴.

Come riassume la Tabella 8, l'Atc del Piemonte Centrale ha generato un valore di € 28.528.514,29 nell'ambito del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". I principali interventi hanno riguardato attività di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico.

Come mostrato dalla Figura 3 che considera l'area geografica di riferimento, l'implementazione del programma da parte dell'Atc del Piemonte centrale ha

prodotto un impatto economico significativo a Torino, generando un valore di € 25.078.514,29. Tuttavia, l'ente ha generato valore, anche al di fuori dell'area metropolitana di Torino con un valore stimato di € 2.400.000,00 ad Avigliana, e di € 1.050.000,00 a Villastellone.

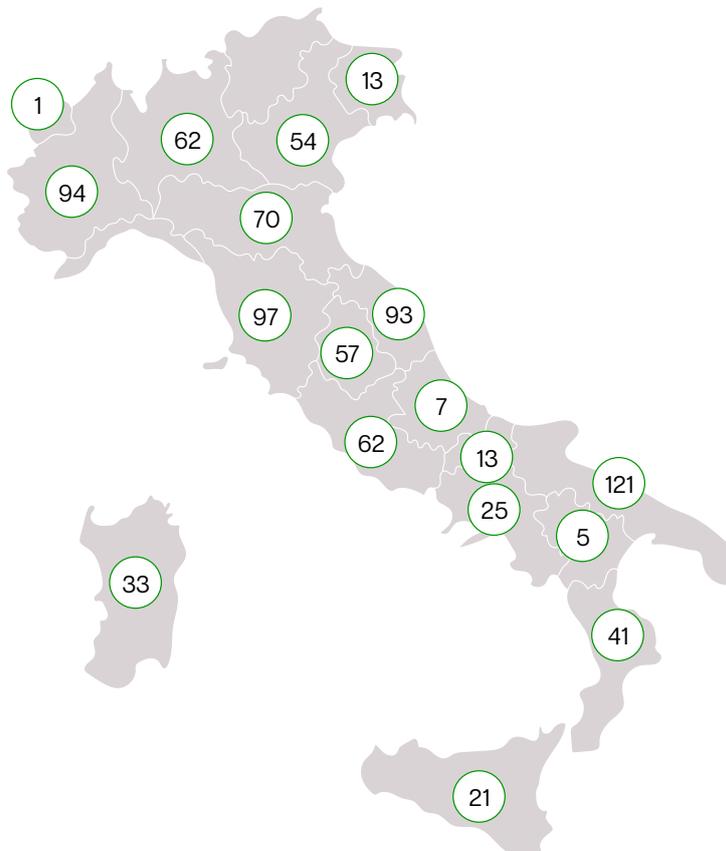
4.2 PINQUA

Il Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PinQua), parte integrante della Missione 5 "Inclusione e coesione" del PNRR ha come obiettivo il miglioramento delle condizioni abitative con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente, e alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente all'innovazione verde e alla sostenibilità. Il programma agisce su due linee d'intervento:

(linea 1) Riqualificazione ed espansione dell'housing

⁴ "Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica." Regione Piemonte, <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/casa/fondo-complementare-al-piano-nazionale-ripresa-resilienza-pnrr-programma-sicuro-verde-sociale>. Accessed 6 May 2024.

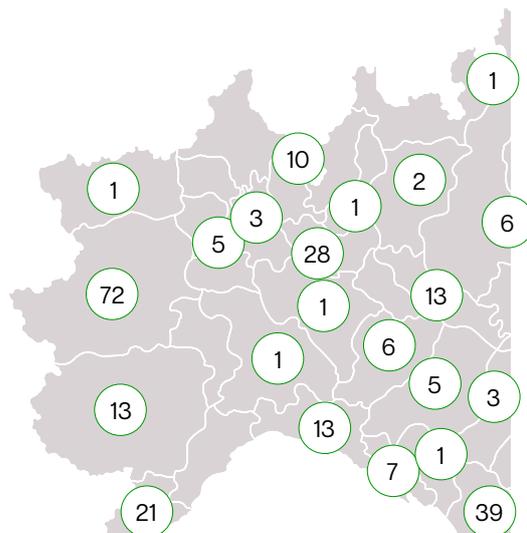
Figura 4 – Progetti PinQua linea 1 in Italia



REGIONE PIEMONTE:

199.8 Mln di € Risorse complessive | **47 €** Risorse pro-capite | **94** Totale progetti di cui **94** progetti comunali

Figura 5 – Progetti PinQua linea 1 in Piemonte



CITTÀ METROPOLITANA TORINO:

90.9 Mil di € Risorse complessive | **72** Totale progetti di cui **72** progetti comunali

sociale, con un focus sulla rigenerazione urbana, l'accessibilità, la sicurezza e la qualità ambientale, utilizzando approcci innovativi per la gestione e il benessere urbano.

(linea 2) Interventi mirati sull'edilizia residenziale pubblica, con un impatto strategico sul territorio nazionale.

Considerando la linea 1, il Piemonte è la seconda regione per numero di progetti dopo la Calabria e la settima regione d'Italia per valore degli investimenti creato con 199,8 milioni di euro di risorse complessive (Figura 4)⁵.

Dei 94 progetti PinQua linea 1 implementati in Piemonte, 72 afferiscono all'area metropolitana di Torino, 13 a Cuneo, 1 ad Alessandria, 5 a Vercelli e 3 a Novara (Figura 5). Le risorse impiegate nella Città Metropolitana di Torino hanno raggiunto quota di 90.9 milioni.

La Tabella 8 presenta una panoramica dei finanziamenti PinQua utilizzati dall'Atc del Piemonte Centrale per vari interventi. Questi includono attività di varia natura tra cui attività di ristrutturazione, riqualificazione, rinnovamento o ricostruzione di edifici, piani o parti di esso oppure la realizzazione o la riqualificazione di aree verdi.

Più nel dettaglio, generando un valore di € 24.668.894,56, l'Atc del Piemonte Centrale ha contribuito al 27,40% del valore totale creato in Piemonte

con il PinQua (90,1 milioni di euro).

Per quanto riguarda l'area geografica di riferimento l'impatto economico generato da Atc del Piemonte Centrale con il programma PinQua è stato maggiore nell'area di Torino con € 21.720.418,06. Tuttavia, tale fondo ha creato valore anche al di fuori dell'area metropolitana di Torino, con interventi a Beinasco, Borgaro, Chieri, Collegno, Grugliasco, Moncalieri Nichelino per un valore totale di € 2.948.476,50.

4.3 ALTRI PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO

Nel 2023, la Regione Piemonte ha allocato 18 milioni di euro dai fondi Ex Gescal per migliorare gli edifici residenziali. Di questi, 10 milioni sono destinati a due tipi di intervento. Il primo comprende miglioramenti energetici, sicurezza strutturale, manutenzione straordinaria, sostituzione o adeguamento degli impianti domestici e il recupero di edifici interi principalmente adibiti a residenza. La seconda linea riguarda la manutenzione straordinaria di singoli alloggi inutilizzabili a causa di gravi problemi di manutenzione. Inoltre, 8 milioni aggiuntivi provenienti da risparmi delle tre Atc sono disponibili solo con l'approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione e possono essere utilizzati solo per interventi della prima linea⁶.

Come dimostra la Tabella 9, l'Atc del Piemonte Cen-

⁵ "Social housing - Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA) - Riqualificazione e incremento dell'edilizia sociale, ristrutturazione e rigenerazione della società urbana, miglioramento dell'accessibilità e sicurezza urbana, mitigazione della c". <https://openpnrr.it/misure/215/> Accessed 7th September 2024.

⁶ "Sbloccati dopo oltre 20 anni i primi 18 milioni ex case Gescal" <https://www.regione.piemonte.it/web/pinforma/notizie/sbloccati-dopo-oltre-20-anni-primi-18-milioni-ex-case-gescal>. Accessed 7th September 2024.

Tabella 8 – Interventi di efficientamento energetico dell'Atc del Piemonte Centrale nell'ambito di PinQua

Area geografica	Interventi	Valore
Torino		21.720.418,06 €
- Vallette ID 164	• Demolizione e ricostruzione edificio commerciale di proprietà Atc	6.088.965,63 €
	• Rinnovamento edificio di edilizia residenziale pubblica	4.022.429,33 €
	• Rinnovamento locali commerciali e integrazione destinazione d'uso	336.928,42 €
	• Recupero adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	676.788,14 €
	• Realizzazione aree verdi diffuse	1.005.306,54 €
- Racconigi ID 163	• Ristrutturazione edilizia	9.590.000,00 €
Area metropolitana di Torino⁵		2.948.476,50 €
- Città Metropolitana di Torino ID 220	• Recupero adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	1.771.260,67 €
	• Rifunionalizzazione locali piano terra	230.717,97 €
	• Rifunionalizzazione locali piano terra	50.000,00 €
	• Riqualificazione piano piloty	200.000,00 €
	• Riqualificazione area verde e sportiva	250.000,00 €
	• Recupero adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	446.497,86 €
Totale		24.668.894,56 €

⁵ La città metropolitana di Torino include interventi a Beinasco, Borgaro, Chieri, Collegno, Grugliasco, Moncalieri Nichelino.

Figura 6 – Valore economico generato da Atc del Piemonte Centrale nell'ambito di PinQua per area geografica

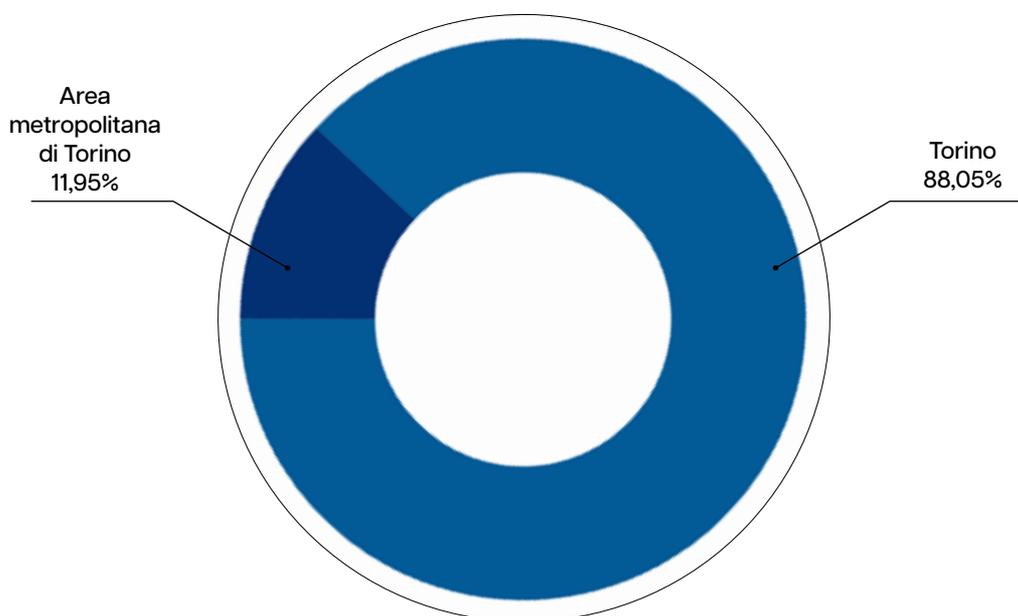


Tabella 9 -Valore generato da altri programmi di finanziamento che hanno supportato gli interventi di Atc del Piemonte orientale

Programma	Intervento	Valore
Fondi ex Gescal Regione Piemonte		9.986.788,40 €
- Area Metropolitana di Torino	<ul style="list-style-type: none"> FONDI EX GESCAL linea 1 - interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni negli edifici, sia in intera proprietà, sia in immobili con proprietà Atc superiore al 50% e nelle singole unità abitative di proprietà Atc. 	3.591.188,40 €
	<ul style="list-style-type: none"> FONDI EX GESCAL linea 1 - Interventi per l'adeguamento normativo di immobili, relativo alla prevenzione incendi negli edifici, autorimesse e centrali termiche. 	2.000.000,00 €
	<ul style="list-style-type: none"> FONDI EX GESCAL LINEA 2 - Manutenzione finalizzata al ripristino degli alloggi in disponibilità abitativa, di proprietà dell'Atc del Piemonte Centrale, per la riassegnazione. 	1.345.600,00 €
- Pinerolo	<ul style="list-style-type: none"> Messa in sicurezza statica dell'immobile di intera proprietà Atc. 	3.050.000,00 €
Programma Integrato di Edilizia residenziale sociale		9.638.849,76 €
- Torino - C.so Racconigi	<ul style="list-style-type: none"> Ristrutturazione edilizia dell'edificio 	6.564.590,76 € (regionali) 1.312.918,15 € (autofinanziate)
- Area Metropolitana di Torino	<ul style="list-style-type: none"> Recupero adeguamento degli alloggi non locati 	3.074.259,00 € (regionali) 614.851,80 € (autofinanziate)
Risorse regionali per interventi di manutenzione di Edilizia Residenziale Pubblica		1.135.268,00 €
- Torino e Città Metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> Manutenzione finalizzata al ripristino degli alloggi in disponibilità abitativa per la loro riassegnazione 	1.135.268,00 €
Totale		20.760.906,16 €

trale ha operato su entrambe le linee proposte dalla Regione generando un valore di investimento totale di € 9.986.799,40. Nell'area metropolitana di Torino il valore ammonta a € 6.936.788,40, mentre nella città di Pinerolo sono stati condotti investimenti di € 3.050.000,00. Tenendo conto che i fondi messi a disposizione della Regione Piemonte ammontano a 18 milioni di euro, si può dire che l'Atc del Piemonte Centrale abbia impiegando il 55,5% dei fondi a disposizione per creare valore nel territorio.

Per quanto riguarda il Programma Integrato di Edilizia residenziale sociale (fondi Cipe), in Piemonte le risorse messe a disposizione ammontano a € 20.994.873,25 (in conto capitale) alle quali vanno aggiunte risorse autofinanziate per una quota non inferiore al 20% delle risorse statali.

Tale programma si pone l'obiettivo della riqualificazione di ambiti degradati o interessati da processi di trasformazione o in via di degrado in grado di innescare processi di coesione sociale ed aumentare la qualità

urbana, edilizia e dell'abitare. L'Atc del Piemonte Centrale, nell'ambito di questo progetto ha raccolto € 9.638.849,76 statali e aggiunto un autofinanziamento di € 1.1927.769,95. Si è trattato di interventi volti al rinnovo di un intero edificio in Corso Racconigi e il recupero di alloggi non locati nell'area metropolitana di Torino.

Infine, l'Atc del Piemonte Centrale ha generato valore attraverso le risorse regionali per interventi di manutenzione di edilizia residenziale pubblica. Nell'ambito di questo progetto, l'ente ha effettuato investimenti di € 1.135.268,00 finalizzati al ripristino degli alloggi in disponibilità abitativa per la loro riassegnazione.

Appendice 1 – Informazioni dettagliate interventi Superbonus e Sismabonus di Atc del Piemonte Centrale

Dettaglio interventi per area geografica	Valore
ALPIGNANO	6.037.187,96 €
Via Pianezza 56 <ul style="list-style-type: none"> • Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura • Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio 	3.176.001,87 €
Via Pianezza 58 <ul style="list-style-type: none"> • Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura • Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio 	2.861.186,09 €
BEINASCO	9.779.773,54 €
Via Mirafiori 19 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, caldaia ed infissi 	1.987.299,63 €
Via Mirafiori 19 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, caldaia ed infissi 	1.764.728,02 €
Via Mirafiori 21 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, caldaia ed infissi 	2.423.085,78 €
Via Moro 4 <ul style="list-style-type: none"> • Parete ventilata, caldaia, infissi • Miglioramento sismico, installazione ascensori e montascale 	3.604.660,11 €
BOLLENGO	808.054 €
Strada Statale Albiano 3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto e caldaia • Miglioramento sismico 	808.054 €
CIRIÈ	3.022.794,61 €
Via Don Marianetti 19-21 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, caldaia ed infissi • Miglioramento sismico 	1.408.106,07 €
Via Generale Gazzera 55 <ul style="list-style-type: none"> • Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura • Miglioramento Sismico Senza Passaggio A Classe Di Rischio 	239.901,08 €
Via Generale Gazzera 57 <ul style="list-style-type: none"> • Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura • Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio 	241.623,12 €

Via Generale Gazzera 59 <ul style="list-style-type: none"> Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio 	239.665,86 €
Via Generale Gazzera 61-63-65-67-69 <ul style="list-style-type: none"> Insufflaggio di pareti perimetrali, sostituzione serramenti, coibentazione, consolidamento muratura Miglioramento sismico senza passaggio a classe di rischio 	893.498,48 €
GRUGLIASCO	9.526.803,79 €
Via Di Nanni 56-58 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi 	440.000 €
Via Galimberti 1 <ul style="list-style-type: none"> Parete ventilata, infissi Miglioramento sismico con cappotto armato e rifacimento balconi e frontalini balconi 	1.382.734 €
Via Galimberti 5 <ul style="list-style-type: none"> Parete ventilata, infissi Miglioramento sismico con cappotto armato e rifacimento balconi e frontalini balconi 	1.382.734 €
Via Galimberti 7 <ul style="list-style-type: none"> Parete ventilata, infissi Miglioramento sismico con cappotto armato e rifacimento balconi e frontalini balconi 	1.382.734 €
Via Olevano 100 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi Miglioramento sismico con cappotto armato e installazione ascensore 	2.915.409,45 €
Via Olevano 104 Sc. Abc <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi 	1.011.596,17 €
Via Olevano 116 Sc. Abc <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi 	1.011.596,17 €
IVREA	7.424.620,28 €
Via Biella 7-9-11 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto e caldaia Miglioramento sismico 	1.794.569,45 €
Viale Friuli 1-3-5 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi, ascensori Miglioramento sismico 	2.370.473,58 €
Viale Friuli 7-9-11-13 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi, ascensori Miglioramento sismico 	3.101.215,66 €
Viale Friuli 1-3-5-7-9-11-13 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto, infissi, ascensori Miglioramento sismico 	158.361,59 €
MONTALTO DORA	2.945.038,31 €
Via Matteotti 16 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto e caldaia Miglioramento sismico 	2.945.038,31 €
NICHELINO	15.723.964,88 €
Nichelino Via Parri 2-4-6 <ul style="list-style-type: none"> Cappotto e caldaia Miglioramento sismico con sostituzione tetto e rinforzo dei nodi dei pilastri e delle facciate 	7.861.982,44 €

Nichelino Via Parri 8-10-12 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto e caldaia • Miglioramento sismico con sostituzione tetto e rinforzo dei nodi dei pilastri e delle facciate 	7.861.982,44 €
PAVONE CANAVESE	
770.542,54 €	
Via Dietro Castello 9-11-13-15 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, caldaia ed infissi 	770.542,54 €
PINEROLO	
6.979.344,43 €	
Via Einaudi 25 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, tende, caldaia con sistema ibrido e building automation, fotovoltaico • Miglioramento sismico con cappotto armato e abbattimento barriere architettoniche 	3.442.049,56 €
Via Einaudi 27 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, tende, caldaia con sistema ibrido e building automation, fotovoltaico 	3537294,87 €
RIVALTA DI TORINO	
5.534.027,92 €	
Via D'acquisto 2 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con cappotto armato, rimozione uglass, installazione montascale in tutte le scale 	1.139.876,35 €
Via D'acquisto 4 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con cappotto armato, rimozione uglass, installazione montascale in tutte le scale 	1.807.814,26 €
Via Labriola 1 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con cappotto armato, rimozione uglass, installazione montascale in tutte le scale 	1.140.312,72 €
Via Labriola 3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con cappotto armato, rimozione uglass, installazione montascale in tutte le scale 	1.446.024,59 €
SETTIMO TORINESE	
1.454.823 €	
Via Petrarca 37 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto • Utilizzo di sismabonus 	984564 €
Via Pirandello 3-5-7 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, Infissi 	470.259 €
TORINO	
93.929.147,43 €	
Corso Giulio Cesare 267-269-271 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con cappotto armato, sostituzione ringhiere 	3.795.521,85 €
Corso Racconigi 25 <ul style="list-style-type: none"> • Infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con rifacimento volte causa dissesto statico, rifacimento pavimentazione e murature interne con abito forte, sostituzione ascensori e installazione montascale 	5.227.572,13 €

Corso Racconigi 25 sc. 14-16-18-18bis-20-22-24 <ul style="list-style-type: none"> • Infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con rifacimento volte causa dissesto statico, rifacimento pavimentazione e murature interne con abito forte, sostituzione ascensori e installazione montascale 	10.947.421,44 €
Corso Racconigi 25 Sc. 19-21-23 <ul style="list-style-type: none"> • Infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con rifacimento volte causa dissesto statico, rifacimento pavimentazione e murature interne con abito forte, sostituzione ascensori e installazione montascale 	5.227.572,13 €
Corso Racconigi 25 Sc. 2-4-6-8-10-12 <ul style="list-style-type: none"> • Infissi, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato ibrido con building automation • Miglioramento sismico con rifacimento volte causa dissesto statico, rifacimento pavimentazione e murature interne con abito forte, sostituzione ascensori e installazione montascale 	14.120.341,42 €
Strada Delle Cacce 122-124-126 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, Infissi, Tende 	979.516,96 €
Via Carema 2-4-6-8 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura e tende • Rifacimento in 3 interni del piano cantine, vincoli tra gli incroci travi-pilastrini-solai, rete antibaltamento tutte le facciate 	9.087.000 €
Via Cuneo 30 Sc. 7-8-9-10-11-12-13 Via Damiano 15 Sc.1-2-3-4 Via Damiano 15 Sc. 14-15-16-17-18 <ul style="list-style-type: none"> • Rifacimento copertura 	3.892.652,83 €
Via Ghedini 12 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto E Centrale Termica 	2.061.811,454 €
Via Ivrea 15-17-19-21-23-25-27 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto ventilato, serramenti, coibentazione balconi, coibentazione copertura, tende e centrale termica a condensazione • Rifacimento in 3 interni del piano cantine, vincoli tra gli incroci travi-pilastrini-solai, rete antibaltamento tutte le facciate 	15.726.000 €
Via Lancia 102 Sc.1-2-3-4-5-6-7-8-Via Lancia 92 Sc.9-10-11-12-13-14-15 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, gelosie • Miglioramento sismico con rifacimento copertura 	Ancora da quantificare
Via Maddalene 30 Sc. 9-13-Via Maddalene 34 Sc. 1-8-Via Ghedini 12 Sc. 14-18 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto e centrale termica 	15.800.525,8 €
Via Petrella 75 Via Pietracqua 19 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto 	704.170,17 €
Via Pietracqua 35 Via Cruto 24 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto E Centrale Termica 	1.071.576,59 €
Torino Via Scialoja 28-30-32-34 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto • Miglioramento sismico 	3.550.000 €
Via Verga 10-12-14 <ul style="list-style-type: none"> • cappotto, infissi, tende, trasformazione da riscaldamento autonomo a centralizzato con caldaia a condensazione con circuito primario di distribuzione del fluido termovettore (comprese pompe valvole) e con building automation • eliminazione barriere architettoniche: montascale 	1.737.464,66 €
VENARIA REALE	34.220.434,35 €
Via Buozi 1 Sc.1-2 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	2.398.640 €

Via Buozzi 19 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	1.910.409 €
Via Buozzi 9 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, installazione ascensore • Miglioramento Sismico 	2.680.080 €
Via di Vittorio 35 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	2.876.796 €
Via di Vittorio 37 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	287.6796 €
Via Vittorio 41 sc. 1-2-3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	2.818.226 €
Via Montello 45-47-49 via Sciesa 61 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto e caldaia • Miglioramento sismico 	2.406.747,97 €
Via San Giuseppe 21 int. 1-2-3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	5.158.160 €
Via San Marchese 12 sc. 1-2-3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	2.866.070,69 €
Via San Marchese 16 int. 1 2 e 3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	2.953.629 €
Via San Marchese 18 sc. 1-2-3 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • Miglioramento sismico 	28.660.70,69 €
Via San Marchese 26 int. 1 e 2 <ul style="list-style-type: none"> • cappotto, infissi, riscaldamento centralizzato ibrido con building automation, sostituzione ascensori • miglioramento sismico 	2.408.809 €
VOLPIANO	4.970.505,57 €
Volpiano Via Pinetti 132-134-136-138 <ul style="list-style-type: none"> • Cappotto e caldaia • Miglioramento sismico con sostituzione tetto e rinforzo dei nodi dei pilastri e delle facciate 	4.970.505,57 €
Totale complessivo	203.127.062,61 €

Appendice 2 – Informazioni dettagliate interventi intere proprietà di Atc del Piemonte Centrale

Zona	Indirizzo	Descrizione intervento	Importo finalizzato
Piano nazionale complementare al PNRR - Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”			
Torino - Borgo Vittoria	Via Sospello 159, 161, 163 Grosseto 115, 117, 119	Intervento di manutenzione straordinaria per complessivi 569 alloggi e di efficientamento energetico e verifica statica ex. piscina/palestra.	21.078.514,29 €
Torino - Borgo Vittoria	Via Villar 36/1-3-5, 36/2-4-6	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'efficientamento energetico di due edifici (82 alloggi).	4.000.000,00 €
Avigliana	Via Salvo d'Acquisto 1-2	Coibentazione involucro con cappottatura, isolamento sottotetti e piano pilotis, sostituzione serramenti, centralizzazione ACS, installazione pannelli fotovoltaici.	2.400.000,00 €
Villastellone	Via XXV Aprile 2,4,6	Coibentazione involucro con cappottatura, isolamento sottotetto e piano pilotis, sostituzione serramenti, rifacimento impianto termico e installazione impianto fotovoltaico.	1.050.000,00 €
PNRR - Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare - PinQua			
Torino - Vallette	Piazzale Montale 8	Demolizione e ricostruzione edificio commerciale di proprietà Atc (Poste)	6.088.965,63 €
Torino - Vallette	Via dei Mughetti 20	Rinnovamento edificio di edilizia residenziale pubblica	4.022.429,33 €
Torino - Vallette	Via delle Primule 36	rinnovamento locali commerciali e integrazione destinazione d'uso	336.928,42 €
Torino - Vallette	Quartiere Vallette	Recupero, adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	676.788,14 €
Torino - Vallette	Via delle Verbene	Realizzazioni aree verdi diffuse	1.005.306,54 €
Torino - San Paolo	Corso Racconigi 25 sc 1-3-5	Ristrutturazione edificio	9.590.000,00 €
Città metropolitana di Torino	Beinasco, Chieri, Moncalieri, Nichelino	Recupero, adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	1.771.260,67 €
Città metropolitana di Torino - Nichelino	Nichelino - Via Pracavallo n. 42 - 44 - 46 - PINQUA ID 220 Città Metropolitana di Torino	Rifunzionalizzazione locali piano terra Via Pracavallo	230.717,97 €
Città metropolitana di Torino - Chieri	Chieri - Via Monti n° 19-21-23 - PINQUA ID 220 Città Metropolitana di Torino	Riqualificazione facciate complesso di Via Monti con Art work	50.000,00 €
Città metropolitana di Torino - Chieri	Chieri - Via Monti n° 19-21-23 PINQUA ID 220 Città Metropolitana di Torino	Riqualificazione piano piloty	200.000,00 €

Città metropolitana di Torino - Chieri	Chieri - Via Monti n° 19-21-23 PINQUA ID 220 Città Metropolitana di Torino	Riqualificazione area verde e sportiva	250.000,00 €
Città metropolitana di Torino - Collegno, Grugliasco, Borgaro	Collegno - Villaggio Leumann Grugliasco - Borgata Paradiso Borgaro T.se - Via Lattes PINQUA ID 219 Città Metropolitana di Torino	Recupero adeguamento e bonifica degli alloggi non locati	446.497,86 €

Programma Integrato di Edilizia residenziale sociale

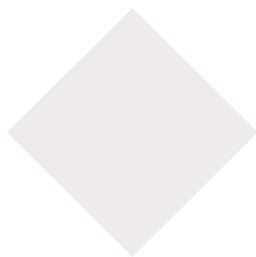
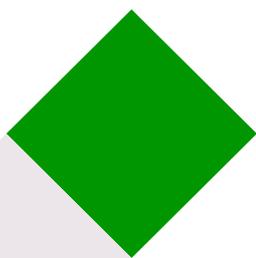
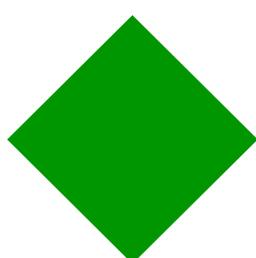
Torino - San Paolo	Corso Racconigi 25 sc. 7, 9, 11	Ristrutturazione edilizia dell'edificio.	6.564.590,76 €
Torino e città metropolitana	Torino e Città Metropolitana	Recupero adeguamento degli alloggi non locati.	3.074.259,00 €
Torino e Città Metropolitana	Torino e Città Metropolitana	Manutenzione finalizzata al ripristino degli alloggi in disponibilità abitativa per la loro riassegnazione	1.135.268,00 €

Fondi ex Gescal Regione Piemonte

Città metropolitana di Torino	Città metropolitana di Torino	Manutenzione finalizzata al ripristino degli alloggi in disponibilità abitativa, di proprietà dell'Atc del Piemonte Centrale, per la riassegnazione.	1.345.600,00 €
Città metropolitana di Torino	Città metropolitana di Torino	Interventi per l'adeguamento normativo di immobili, relativo alla prevenzione incendi negli edifici, autorimesse e centrali termiche.	2.000.000,00 €
Città metropolitana di Torino	Città metropolitana di Torino	Abbattimento delle barriere architettoniche nelle aree comuni degli edifici, sia nelle proprietà integrali che negli immobili con una quota di proprietà Atc superiore al 50%, e nelle singole unità abitative di proprietà Atc.	3.591.188,40 €

Risorse regionali per interventi di manutenzione di Edilizia Residenziale Pubblica

Pinerolo	Via Bignone 8 A/B/C/D/E	Messa in sicurezza statica dell'immobile di intera proprietà Atc.	3.050.000,00 €
----------	-------------------------	---	-----------------------





IMPATTO AMBIENTALE. MINORI EMISSIONI E COSTI RIDOTTI

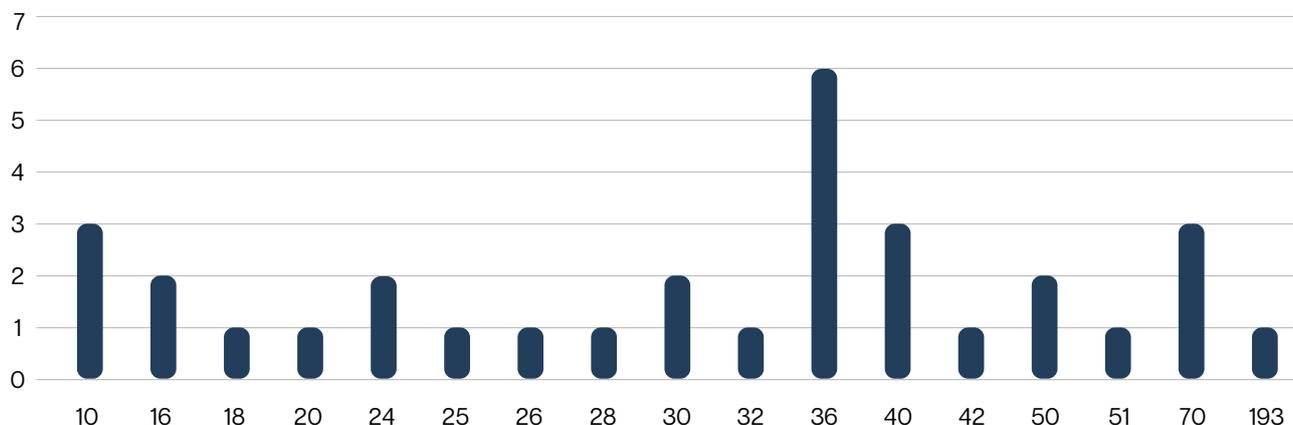
Gli interventi di riqualificazione hanno riguardato complessi residenziali che contenevano da un minimo di 10 alloggi (3 edifici) ad un massimo di 193 alloggi nel caso del complesso di Via Maddalene, 84 a Torino.

Le considerazioni relative alla riqualificazione, in termini di contenimento energetico e di implementazione dei requisiti di confort termico, sono state effettuate sui dati ricevuti per un totale di 1251 alloggi, per un corrispettivo di 88.363,41 metri quadri di superficie riscaldata. La classe energetica iniziale era compresa tra G, F, ed E, con una prevalenza di quest'ultima. Seguendo la richiesta normativa di passaggio di almeno due classi energetiche la situazione finale risulta decisamente interessante: 4 edifici sono in classe A1, 6 edifici in A2, 10 in classe B, 6 in classe C, 5 in classe D e 2 in classe E. Questo evidenzia un netto miglio-

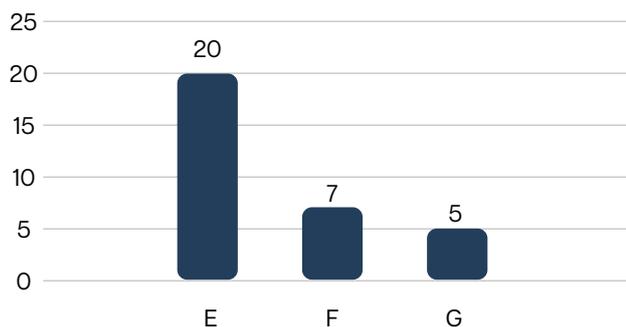
ramento del comportamento termico degli immobili che si traduce in minori costi di gestione per il riscaldamento/raffrescamento e un miglior confort interno, ovvero una migliore vivibilità degli spazi in tutte le stagioni dell'anno.

In termini numerici questo ha comportato - e comporterà negli anni a venire - un risparmio di energia primaria non rinnovabile di progetto per un totale di 7.078.826,75 kWh/anno, pari al 46,75% di risparmio rispetto ai consumi precedenti. Il calcolo qui riportato somma i risparmi di energia primaria a partire dalle certificazioni energetiche degli stati di fatto iniziali e la differenza con le certificazioni energetiche dello stato finale al termine dei lavori. Le condizioni di calcolo sono impostate dalle normative secondo usi standard delle abitazioni; pertanto non si può affermare che siano i valori di risparmio reale in base

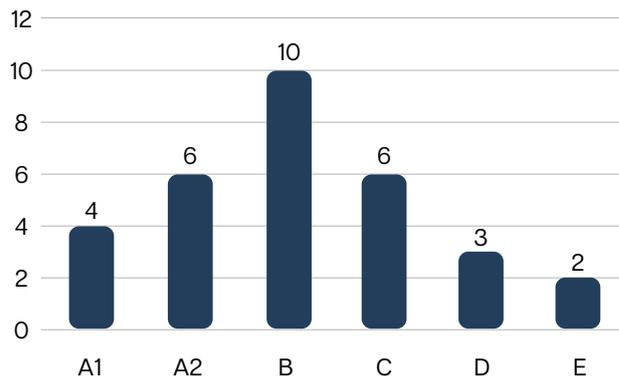
Gli interventi di riqualificazione hanno riguardato complessi residenziali che contenevano da un minimo di 10 alloggi (3 edifici) ad un massimo di 193 alloggi nel caso del complesso di Via Maddalene, 84 a Torino.



Classe energetica iniziale



Classe energetica finale



alle modalità d'uso effettive delle abitazioni. Si tratta però di un dato estremamente significativo anche in termini teorici, in quanto la massività delle operazioni di riqualificazione messe in atto da Atc ha portato a un risparmio importante, di circa il 47% rispetto alla situazione precedente.

In media, per ogni alloggio quindi per ogni nucleo abitativo, si risparmiano 6052 kWh/anno di energia proveniente da fonti non rinnovabili, con un minimo di 3482,42 kWh/anno e un massimo di 9746 kWh/anno,

Infine, è stato calcolato il risparmio di gas naturale utilizzato per il riscaldamento degli appartamenti. Per gli interventi analizzati, di cui è stato possibile avere i dati, si tratta di 306.741,84 metri cubi per 654 alloggi, corrispondenti a 41.501,15 metri quadri di superficie riscaldata.

VALUTAZIONI IN MERITO ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI CO2 E IMPIEGO DI TECNOLOGIE E MATERIALI SOSTENIBILI / ECO-COMPATIBILI NEI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE

L'ottimizzazione del consumo energetico nella gestione degli edifici residenziali rappresenta un elemento chiave per migliorare l'efficienza degli impianti, ridu-

cendo le dispersioni termiche e le inefficienze sistemiche. Un'efficace strategia di risparmio energetico permette di minimizzare l'utilizzo di gas naturale e elettricità da fonti non rinnovabili, abbattendo il fabbisogno energetico primario dell'edificio e limitando le emissioni di CO2 e di altri gas climalteranti. L'integrazione di soluzioni come la coibentazione avanzata, l'impiego di sistemi di gestione automatizzata dell'energia e l'installazione di tecnologie ad alta efficienza garantisce un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche, contribuendo alla decarbonizzazione del settore residenziale e all'abbattimento dei costi operativi legati alla fornitura energetica, nel rispetto delle normative vigenti e degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

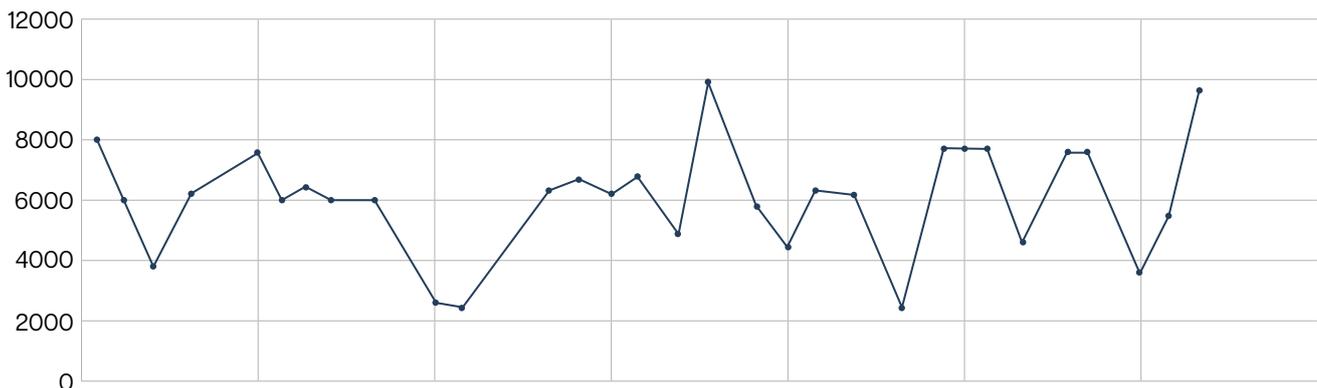
Per 15 interventi è stato possibile calcolare il risparmio in termini di emissioni di CO₂, corrispondenti a un totale di 715.460,45 tonnellate. Questo risparmio è dovuto prevalentemente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli infissi. Per amplificare l'impatto positivo sull'ambiente e per rispondere alla normativa del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi, Atc, unitamente ai progettisti, ha scelto materiali e componenti certificati a bassissimo impatto ambientale.

Per questi interventi di efficientamento energetico, Atc ha fatto uso del Superbonus 110%, che, tra i requisiti, richiedeva l'impiego di materiali certificati. I sistemi a cappotto, quindi, hanno utilizzato isolanti conformi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM). Una differenza chiave tra gli isolanti conformi ai CAM e quelli standard è la percentuale di materiale riciclato presente al suo interno, che deve essere rispondente alle normative vigenti e certificato da un ente indipendente.

I criteri specifici per gli isolanti, definiti dal decreto CAM, coprono diversi aspetti fondamentali per garantire sia la sostenibilità ambientale sia la sicurezza dei materiali utilizzati. Gli isolanti, ad esempio, devono rispettare l'assenza di ritardanti di fiamma proibiti, non potendo essere prodotti con sostanze soggette a restrizioni o divieti secondo le normative nazionali ed europee. Un altro punto rilevante riguarda l'im-



Risparmio energia primaria non rinnovabile di progetto per unità di alloggio



piego di espandenti a basso impatto ambientale: gli agenti espandenti utilizzati nella produzione non devono avere un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero, contribuendo così alla tutela dello strato di ozono. Inoltre, il decreto impone il divieto di catalizzatori al piombo nella produzione di schiume plastiche, non ammettendo l'uso di piombo né durante la spruzzatura né nella formazione del materiale espanso. Quando si tratta di polistirene espandibile, il contenuto di espandenti non deve superare il 6% del peso del prodotto finito. Nel caso in cui l'isolante contenga materiali come cellulosa, lana di vetro, lana di roccia, polistirene espanso o poliuretano, è richiesto che includano quantità minime di materiale riciclato o recuperato, e tali quantità devono essere calcolate sul peso del prodotto finito.

Gli interventi di riqualificazione energetica effettuati da Atc si sono dunque rivelati estremamente efficaci, comportando significativi miglioramenti in termini di efficienza energetica e comfort abitativo. Il passag-

gio di numerosi edifici a classi energetiche superiori, come evidenziato dai dati, ha portato a una riduzione media del consumo di energia primaria non rinnovabile di circa 6052 kWh/anno per alloggio. Inoltre, l'installazione di pannelli fotovoltaici ha ulteriormente contribuito a diminuire l'impatto ambientale, supportando una riduzione complessiva delle emissioni di CO2 di oltre 715 tonnellate.

L'adozione di materiali e tecnologie sostenibili, in linea con i Criteri Ambientali Minimi, ha non solo garantito una maggiore sostenibilità dei progetti, ma ha anche posto le basi per futuri interventi ancora più efficienti e rispettosi dell'ambiente.

In conclusione, questi interventi rappresentano un modello virtuoso di riqualificazione urbana, capace di combinare risparmio energetico, miglioramento del comfort abitativo e sostenibilità ambientale.



24 novembre 2023, Sala Lia Varesio, sede Atc di Torino: incontro con il ministro dell'Ambiente On. Gilberto Pichetto Fratin. Nella foto, di Roberto Borghi, il ministro con il presidente Atc Emilio Bolla e il vicepresidente Fabio Tassone



IMPATTO SOCIALE. COME GLI INTERVENTI MIGLIORANO LA QUALITÀ DELLA VITA. TRE CASI STUDIO A TORINO, VENARIA REALE E IVREA

La metodologia utilizzata per la valutazione

Questa sezione della pubblicazione “Passione Popolare” intende fornire un contributo circa l'impatto sociale delle attività di riqualificazione realizzate da Atc del Piemonte Centrale sul patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto terzi. Riguardo alla metodologia di analisi utilizzata per valutare l'impatto sulla qualità abitativa e della vita degli abitanti dei tre complessi residenziali presi in considerazione, si è optato per un approccio bifocale costituito sia dal punto di vista degli amministratori degli stabili dei complessi e della funzione aziendale di riferimento in quanto testimoni privilegiati, sia dall'esperienza diretta degli abitanti.

La scelta si motiva per garantire la completezza degli elementi di conoscenza emersi in quanto evidenziati sia dall'osservazione partecipante data dalla visione oggettiva dei primi, sia da quella soggettiva dei secondi.

I caseggiati presi in considerazione per la valutazione sono situati in Via Ivrea/Via Carema a Torino, nel Quartiere Fiordaliso a Venaria Reale e in Viale Biella e Viale Friuli a Ivrea.

Le testimonianze degli amministratori sono state raccolte mediante interviste in profondità, mentre gli abitanti hanno espresso le loro opinioni partecipando a *focus group*: gli argomenti trattati nei due tipi di incontro erano tra di loro congruenti.

La rilevanza delle case Atc nell'evoluzione economica, demografica e urbanistica di Torino e del territorio torinese

Sul piano generale, considerando che la storia dell'Atc ha accompagnato l'evoluzione di Torino e delle città e

cittadine limitrofe, interpretandone e risolvendone i bisogni di abitabilità e urbanizzazione, si rileva come a partire fin dai primi insediamenti costruiti dall'Ente si sia realizzato uno stretto rapporto tra l'industrializzazione degli anni Cinquanta e Sessanta del secolo scorso e il conseguente incremento demografico vissuto dal contesto torinese.

Infatti, in quel periodo, la casa popolare rappresentava, soprattutto per gli immigrati dal Sud Italia, il punto di approdo di un percorso abitativo che, iniziato molto sovente da un posto - letto affittato nella zona di Porta Palazzo¹ ed evolutosi a tappe in situazioni domiciliari precarie, vedeva nell'agognata casa popolare il punto di inizio di un percorso finalmente strutturato per migliorare la condizione delle famiglie, realizzando progetti soprattutto per i figli².

Secondo Atc, attraverso il contributo delle persone intervistate, ripercorrendo la storia dell'Ente, in quel periodo abitabilità degli stabili e qualità della vita di chi ci viveva erano caratterizzate da un forte senso di appartenenza collettivo, che creava sinergie nella fruizione collettiva degli stabili.

Inoltre, la vita di relazione tra condòmini era connotata da una valenza solidaristica e collaborativa, con relazioni di vicinato che, fatti salvi eventuali tensioni dovute alla convivenza - rumori, balconi da cui i panni stesi bagnavano quelli del piano sottostante, ecc. - garantivano rapporti sostanzialmente armonici e per molti versi amicali, anche perché sovente, nello stesso stabile convivevano compaesani e colleghi di lavoro, condividendo una continuità di rapporto anche nel caseggiato in cui abitavano³.

L'armonia tra condòmini e il modello abitativo virtuoso tuttavia si interrompono quando il contesto eco-

¹ La pratica dell'affitto dei letti per gli immigrati dell'epoca è efficacemente evidenziata e trattata dal regista Ermanno Olmi, che all'epoca realizzava servizi per la trasmissione televisiva TV 7

² La città di Torino, prima della massiccia immigrazione dalle regioni del Sud Italia nel periodo dell'industrializzazione post bellica, era popolata da 720.000 abitanti, a cui se ne aggiunsero 400.000, così da superare, gradualmente il milione di abitanti.

³ Vivere nelle case popolari rappresentò un punto di svolta per le famiglie degli immigrati perché fornirono, in un contesto di diffidenza dei proprietari di case private (i portoni dei caseggiati presentavano sovente cartelli con la scritta “Non si affittano case ai meridionali”), un punto di approdo sicuro e al tempo stesso base di partenza per migliorare la propria condizione. Inoltre, quando accolsero anche “Torinesi e Piemontesi DOC”, i rapporti tra immigrati e nativi che erano nati nelle fabbriche si consolidarono col passare del tempo anche negli stabili dando vita a quello che si può definire un vero e proprio “meticciato abitativo”, pur con i contrasti tipici di ogni condominio.

nomico di Torino e del territorio torinese involve dal fordismo al postfordismo, all'epoca della crisi FIAT e del suo indotto, ma anche di altre grandi, medie e piccole imprese⁴.

La sofferenza occupazionale causa problemi economici per gli abitanti delle case popolari, che molto spesso vivono condizioni di povertà⁵, problemi che si acquiscono nel tempo col perdurare della crisi, impedendo il regolare pagamento dell'affitto mensile.

Inoltre, poiché la modifica dei criteri di assegnazione degli appartamenti avvantaggia soggetti e famiglie che vivono situazioni di difficoltà e disagi umani e sociali, le case popolari modificano radicalmente le loro caratteristiche di abitabilità, trasformandosi progressivamente da luoghi di realizzazione di percorsi di vita, con gli abitanti che potevano diventare da inquilini proprietari dell'alloggio in cui abitavano, in una sorta di "contenitore di disagi sociali e sofferenze" vissuti da molti nuclei famigliari e soprattutto dagli abitanti anziani, che, oltre ad avere problemi economici, vivono in solitudine e in condizioni di abbandono.

Molti anziani devono anche ospitare nei propri appartamenti i figli e i loro famigliari che, ridotti in povertà, non potendo pagare il proprio affitto e mantenere la famiglia, vengono ad abitare coi genitori.

Un ulteriore elemento di disgregazione dei rapporti tra condòmini è dato dalla diversità di cultura tra nativi e abitanti provenienti da altri Paesi, che risultano essere numerosi perché premiati nelle assegnazioni dall'elevato numero dei figli; si crea così indifferenza, distacco e a volte conflittualità rispetto alla gestione delle relazioni tra i diversi nuclei famigliari.

Va sottolineato come la rottura dei rapporti di vicinanza, collaborazione e solidarietà che avevano caratterizzato la storia iniziale del vivere nelle case popolari è dovuta anche al modificarsi delle condizioni economiche e sociali conseguenti la crisi dell'ultimo ventennio del secolo scorso e dalla successiva globalizzazione.

Eventi economici che hanno determinato, a livello sociale, incertezze per il presente e il futuro della popolazione, fragilità e rottura dei rapporti sociali, disgregando le relazioni sociali a tutti i livelli, anche nella convivenza lungo gli stessi pianerottoli e spazi comuni degli stabili in cui singoli e famiglie vivono⁶.

Impatto degli interventi strutturali su abitabilità e qualità della vita degli abitanti

• Il punto di vista degli amministratori

Considerando il punto di vista degli amministratori, si

rileva come gli interventi strutturali, pur con differenze legate alle caratteristiche originarie degli stabili e alle condizioni di base rispetto alle quali gli interventi si dovevano concretizzare, hanno riguardato innanzi tutto l'efficientamento energetico.

Si sono così realizzati l'installazione del cappotto termico sulle facciate, pannelli coibentanti sui tetti, sostituzione di caldaie e di vecchi impianti termici e caldaie, installazioni di impianti fotovoltaici sui tetti.

Inoltre, si sono sostituiti i vecchi infissi e portoncini delle abitazioni con nuovi elementi che garantiscono una migliore fruibilità.

Da considerare che gli interventi hanno riguardato anche il potenziamento delle strutture antisismiche, elemento rilevante in chiave di prevenzione di possibili danni agli stabili causati da eventi tellurici che si spera non interessino mai i caseggiati.

Riguardo alla vita di relazione tra condòmini, occorre rilevare, come elemento positivo, che indifferenza, distacco e a volte conflittualità tra abitanti si sono ridotte e sono state contenute a fronte del dover partecipare attivamente all'esperienza dei rifacimenti, intervenendo con gli amministratori e i responsabili delle imprese a incontri di informazione e comunicazione sui lavori che sono stati effettuati e hanno suscitato interesse e coinvolgimento.

La partecipazione degli abitanti all'andamento dei lavori è stata ottimale: iniziata con la partecipazione alle presentazioni che le imprese costruttrici organizzavano per presentare i progetti di ristrutturazione, è proseguita durante lo svolgimento dei lavori con momenti episodici di informazione, soprattutto con gli addetti delle imprese, rispetto all'andamento degli interventi effettuati presso gli stabili, con i condòmini che si informavano e al tempo stesso fornivano segnalazioni per ottimizzare gli interventi delle imprese.

Particolarmente apprezzata, nel rapporto con l'Ente e le imprese, in uno stabile dove venivano sostituiti gli ascensori, l'iniziativa di predisporre interventi 24 ore su 24 per garantire agli abitanti anziani e disabili un servizio di sostegno e trasporto con prenotazione per agevolarne l'accesso ai propri appartamenti.

• Il punto di vista degli abitanti

Il punto di vista soggettivo degli abitanti, espresso nel corso di tre focus group realizzati in Via Ivrea-Via Carema a Torino, nel Quartiere Fiordaliso di Venaria Reale e in Viale Biella e Viale Friuli a Ivrea evidenzia che gli interventi di ristrutturazione sono stati molto apprezzati dai residenti degli stabili.

⁴ Si veda in proposito: Bruzzone E. (a cura di) "Torino una città incompleta", Franco Angeli, Milano, 1992

⁵ Si veda: A.A.V.V. "Poveri nella Città. Chi sono e cosa chiedono i poveri di Torino, CELID, Torino, 2013

⁶ Sul tema della disgregazione sociale si veda: Z. Bauman "La società dell'incertezza", Il Mulino, Bologna, 1999 e, sulle trasformazioni demografiche e urbanistiche conseguenti al fenomeno migratorio degli ultimi decenni Z. Bauman "Vite di scarto", GLF editori Laterza, Bari, 2005

Gli abitanti apprezzano soprattutto i benefici conseguenti gli interventi effettuati per l'efficientamento energetico, con le installazioni dei cappotti che hanno aumentato il calore degli appartamenti, permettendo di mantenere una temperatura costante intorno ai 20 - 22 gradi.

Alcuni di loro hanno dichiarato che nel periodo invernale non hanno acceso l'impianto di riscaldamento, non individuandone la necessità in quanto il calore dell'appartamento era già assicurato senza l'accensione dei termosifoni.

L'ottimizzazione del riscaldamento tra le mura domestiche è dovuto, in una efficace combinazione con gli interventi strutturali di efficientamento energetico, anche all'installazione dei nuovi infissi, che hanno consentito di evitare dispersioni di calore che erano costanti con le vetrate e infissi obsoleti.

L'efficientamento energetico ha anche consentito di risparmiare rispetto alle spese per il riscaldamento delle abitazioni: gli abitati del caseggiato di Via Ivrea/Via Carema a Torino hanno dichiarato di avere risparmiato 500 euro nel corso dell'anno.

Gli abitanti degli altri stabili presi in considerazione non hanno ancora potuto quantificare l'entità di un possibile risparmio in quanto i lavori per l'efficientamento sono iniziati in ritardo rispetto a quelli di Via Ivrea/Via Carema.

Secondo gli amministratori, l'effettiva rilevanza dei benefici potrà essere valutata dai condòmini in un futuro a medio termine.

Riguardo all'installazione dei nuovi infissi, gli abitanti di Via Ivrea/Via Carema sottolineano come sia migliorata anche l'illuminazione delle stanze, mentre quelli degli stabili di Viale Friuli a Ivrea sottolineano che i nuovi infissi hanno eliminato anche l'inquinamento acustico, in quanto evitano di percepire pressoché del tutto i rumori provenienti dall'esterno.

Un notevole gradimento degli abitanti si rileva riguardo al miglioramento dell'estetica delle facciate, in quanto la decorazione dei cappotti termici ha abbellito muri che l'obsolescenza, causata dal trascorrere del tempo e dalle intemperie, aveva ammalorato e scolorito: ne consegue che la bellezza delle strutture abitative viene percepita come elemento estetico che si conferma punto nodale della qualità della vita e della qualità abitativa di chi vive nei diversi stabili.

La nuova estetica degli edifici è stata particolarmente apprezzata dai proprietari che, con l'abbellimento delle facciate, hanno visto aumentare il valore immobiliare del proprio appartamento, da giocare come elemento premiante in caso decidano di venderlo.

Il buon rapporto con gli addetti delle imprese che si occupavano degli interventi presso gli stabili è confermato dagli abitanti, che hanno apprezzato il fatto

di essere coinvolti nella fase di presentazione dei lavori da effettuare e il successivo rapporto continuativo concretizzatosi grazie alla disponibilità degli addetti ai lavori, che faceva sì che proprietari e inquilini potessero monitorare costantemente l'andamento delle ristrutturazioni.

In alcuni casi si sono stabiliti dei rapporti di cordialità tra abitanti e addetti, al punto che in uno stabile del Quartiere Fiordaliso un'inquilina preparava ogni mattina per loro la colazione.

La valutazione dell'impatto dei lavori si estendeva anche ad alcuni aspetti che si possono definire di "abitabilità diffusa" della vita dei condòmini.

Il primo riguardava la disponibilità degli abitanti a poter individuare e allestire nel proprio stabile delle stanze da utilizzare come spazi comuni per realizzare attività che li coinvolgessero.

Gli abitanti di Via Ivrea/Via Carema si renderebbero disponibili a utilizzare la saletta assemblee, già presente, anche per altre attività ludico - ricreative che coinvolgano i condòmini (giocare a carte, spazi di lettura di giornali, ecc.), e si denotano aperture in questo senso anche tra gli abitanti degli stabili del Quartiere Fiordaliso.

Meno interessati gli abitanti dello stabile di Viale Biella a Ivrea, più inclini a mantenere una dimensione più circoscritta alle mura domestiche, scelta motivata soprattutto dall'età avanzata di molti di loro.

Il secondo aspetto riguardava il rapporto con i diversi servizi del territorio: si richiedeva se la fruibilità di ASL, ospedali, servizi sociali, anagrafe, centri commerciali, asili nido, scuole, centri d'Incontro, ecc. fosse adeguata rispetto ai trasporti.

Dalle risposte si rileva che i servizi sono facilmente raggiungibili dal luogo in cui si abita, salvo due eccezioni: gli abitanti del Quartiere Fiordaliso lamentano di avere difficoltà a raggiungere l'ospedale di Venaria, e richiederebbero un servizio navetta da fornire da parte della società dei trasporti pubblici locali.

Inoltre, evidenziano come l'ospedale di Venaria svolga servizio di Pronto Soccorso solo in orario diurno, per cui, per emergenze in ore serali e notturne, gli abitanti devono raggiungere ospedali in Torino.

La seconda riguarda gli abitanti di Viale Biella a Ivrea, che vorrebbero una fermata di autobus più vicina al loro stabile.

- **Considerazioni su una possibile socialità futura**

Una considerazione finale va espressa in proiezione futura, se si tiene conto di come la partecipazione degli abitanti alla fase di rifacimento mette in luce la possibilità di attivare, progettare e realizzare eventi collettivi in spazi condivisi per dare vita alla gestione

della casa intesa come bene comune, (co)progettando e concretizzando insieme attività che favoriscano la condivisione e la possibile gestione collettiva di spazi comuni e la socializzazione tra abitanti, superando la frammentazione dei rapporti.

Vista la disponibilità verificata, per quanto relativamente generica, a partecipare ad attività di socializzazione tra condòmini, in base al concetto di abitabilità basata sul co – housing, sperimentata in altri Paesi e in varie città italiane, si potrebbero attivare anche interventi e azioni di sostegno e aiuto a favore delle persone anziane, che spesso vivono situazioni di disagio e difficoltà che li portano a patire solitudine e isolamento.

Il fatto che la presenza di soggetti esterni, quali appunto gli addetti ai lavori delle imprese, abbia stimolato la partecipazione attiva degli abitanti, seppure certamente motivati dall'interesse verso i lavori di rifacimento, fa ipotizzare che la realizzazione di attività collettive possa essere favorita e stimolata da "attori esterni" che operano nel territorio - associazioni culturali, di volontariato, sportive, ecc. - da coinvolgere sinergicamente con gli abitanti disponibili a impegnarsi per gestire spazi e attività comuni, da aprire successivamente alla partecipazione di altri abitanti del territorio.

In questo senso, fa fede un precedente: un'iniziativa realizzata avviata anni fa, citata da due amministratrici, in uno stabile di Via San Massimo a Torino, con studenti che risiedono nel complesso e s'impegnano a svolgere attività di volontariato a favore degli abitanti.

In conclusione si può affermare che uno dei temi di ispirazione per rendere più vicini e coinvolti gli abitanti delle case popolari e renderli meno beneficiari passivi di un servizio, e più protagonisti delle modalità stesse di erogazione e fruizione di esso, è quello di favorire la loro partecipazione e riappropriazione della casa come bene comune; questo a partire dal rendere intenzionale la co-progettazione e co-gestione stessa degli interventi di riqualificazione, estendendo tale attività e coinvolgendo imprese (anche in ottica di responsabilità sociale di impresa) ma anche altri attori del territorio, sia pubblici che del terzo settore. Passare quindi da una progettazione puramente funzionale ad una che assuma al proprio interno come costituenti non solo le dimensioni tecniche ma anche quelle sociali.

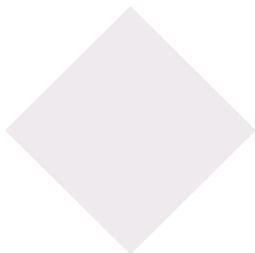
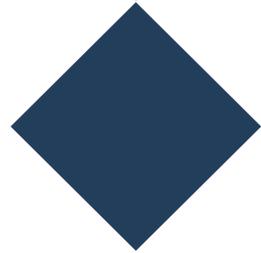
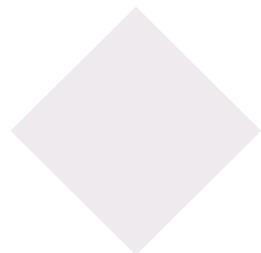
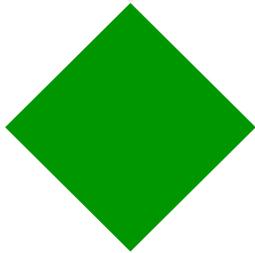
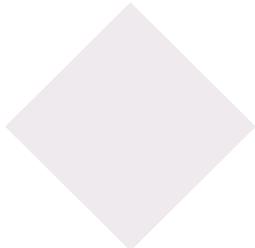
Il concetto stesso di abitabilità è mutato e dovrebbe quindi riflettere – e questo già sembra essere stato fatto come emerge da questa analisi – un approccio che superi la semplice presenza di condizioni minime (spazi, bagni in casa, ascensore, qualità dei materiali, sicurezza, ecc.) ma, da un lato nuovi criteri, quali l'impatto ambientale, e dall'altro nuove prospettive di abitabilità legate al tema estetico degli stabili, alla loro "bellezza", e soprattutto alla ricostruzione di elementi

di socialità.

In tale senso si andrebbe decisamente e intenzionalmente a produrre impatto sociale positivo, generando in particolare senso di appartenenza, riappropriazione e cura del bene pubblico, partecipazione.

Un'ultima osservazione riguarda il metodo di valutazione adottato: seppure nei limiti di tempo e di contesto entro cui questa valutazione è stata fatta, il metodo adottato non è stato quello di un'asettica rilevazione di dati e indicatori, ma la sperimentazione di un modello che potrebbe essere assunto come approccio permanente e strutturato di co-valutazione con i beneficiari del servizio e delle sue condizioni di erogazione, in particolare durante e a valle di interventi di particolare significato, secondo una logica di cosiddetta *empowerment evaluation*, coerente con l'approccio partecipativo enunciato.

Operando in tal senso si darebbe un'ulteriore svolta e prospettiva alla "*passione popolare*" che sempre ha animato l'azione di Atc.



IMPEGNO E PASSIONE PER IL FUTURO DELLE CASE POPOLARI

Come emerge da questo sommario resoconto negli ultimi quattro anni l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale ha implementato un vasto programma di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, grazie a finanziamenti provenienti da fonti regionali, nazionali ed europee, che ha consentito di riqualificare oltre 6 mila alloggi. Ciò nonostante il patrimonio di edilizia residenziale pubblica rimane in gran parte vetusto e richiede ulteriori interventi.

La priorità assoluta, nell'attesa di poter contare su risorse dedicate per la costruzione di nuove abitazioni, è la riqualificazione degli edifici esistenti, con particolare attenzione all'efficientamento energetico e alla sicurezza strutturale. L'introduzione di tecnologie avanzate, tra le quali sistemi di riscaldamento ibridi e pannelli fotovoltaici, è cruciale per migliorare l'efficienza energetica e ridurre i consumi. Il progetto di corso Racconigi 25 a Torino, per esempio, ha visto l'adozione di un sistema di riscaldamento a controllo remoto e la sostituzione di infissi con soluzioni ad alta efficienza, consentendo un salto di due classi energetiche.

Una gestione efficiente delle risorse economiche è fondamentale per garantire la continuità degli interventi. L'Agenzia continuerà a esplorare opportunità di finanziamento, quali il programma "Sicuro Verde e Sociale" e i fondi del PNRR, per sostenere ulteriori progetti di riqualificazione. Le recenti dichiarazioni della Presidente della Commissione Europea, Ursula von der Leyen, relative a un piano straordinario per l'edilizia pubblica, rappresentano più che una speranza per una potenziale fonte di finanziamento aggiuntiva, che potrebbe accelerare il rinnovo del nostro patrimonio edilizio.

Gli interventi di riqualificazione, inoltre, dovranno essere sempre più orientati alla sostenibilità ambientale, migliorando l'impatto ecologico degli edifici. L'adozione di certificazioni quali il protocollo GBC Condomini® per il progetto di corso Racconigi 25 dimostra l'impegno dell'Agenzia nel perseguire standard elevati di efficienza energetica e comfort abitativo.

La qualità della vita dei residenti è una componente centrale delle politiche abitative. Gli interventi devono non solo migliorare le strutture fisiche, ma anche promuovere l'integrazione sociale e il benessere della comunità. Progetti quali "Racconigi 25" e la riqualificazione del quartiere Vallette, che prevedono tra l'altro spazi polifunzionali e case-bottega per artisti, mirano a creare ambienti inclusivi e dinamici che vanno concretamente in questa direzione.

Con l'aumento della domanda di alloggi sociali, è altresì essenziale esplorare nuove soluzioni abitative flessibili e innovative. Progetti futuri potrebbero includere il co-housing e unità abitative modulari, che offrano opzioni diversificate per diverse tipologie di residenti, con l'obiettivo di garantire un accesso equo ad alloggi di qualità per tutte le fasce della popolazione.

Per favorire l'inclusione sociale e la coesione tra i residenti, occorrerà anche organizzare eventi comunitari, workshop, indirizzare giovani e disoccupati al lavoro e promuovere iniziative di aggregazione per adulti e anziani; tutto ciò per contribuire a ridurre il disagio economico e sociale, fornendo nuove opportunità di crescita personale e lavorativa.

La realizzazione di un piano così ambizioso richiede risorse ingenti. La ricerca di finanziamenti pubblici e privati, inclusi fondi europei per l'edilizia sociale e lo sviluppo urbano, è cruciale.

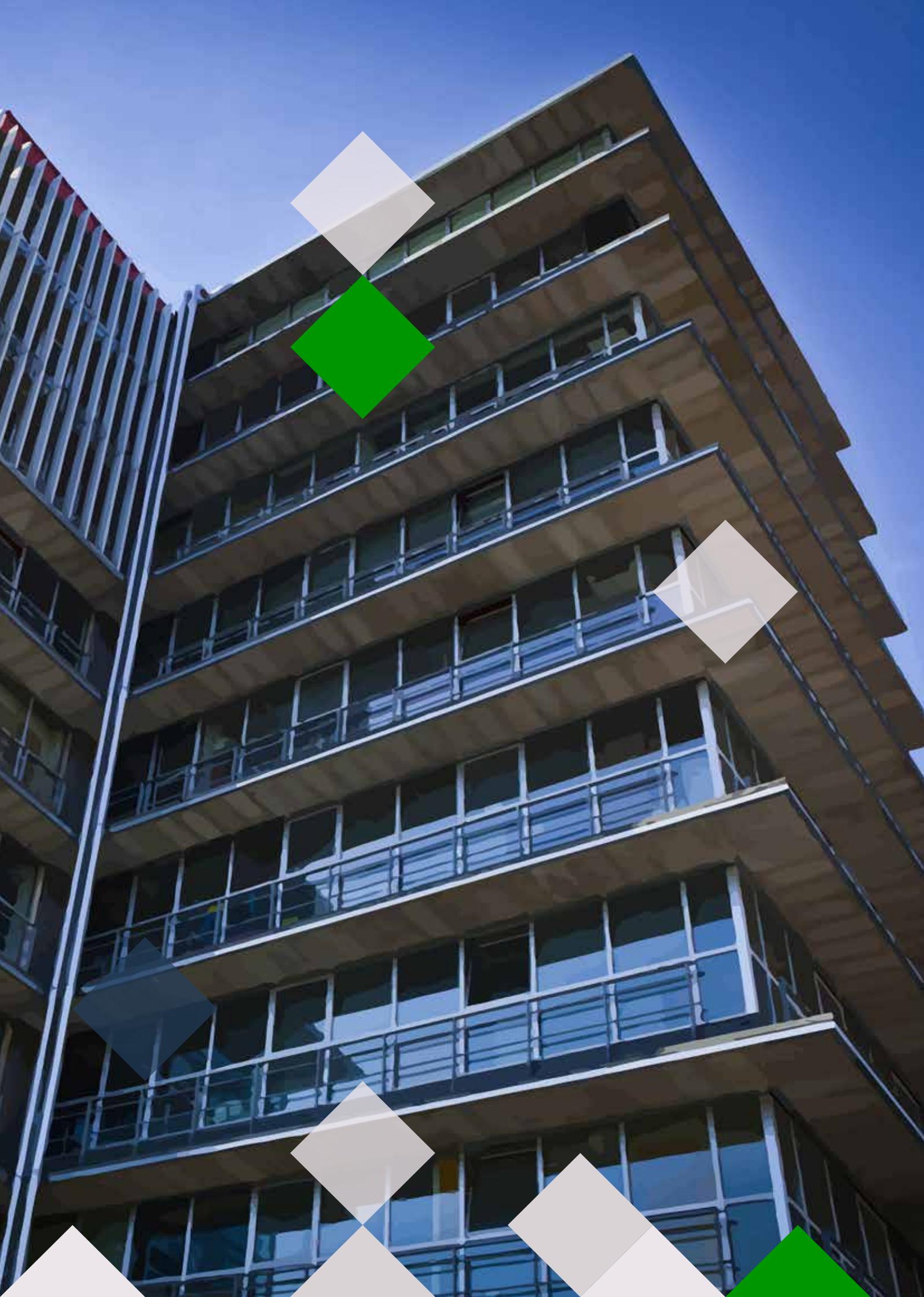
L'Atc del Piemonte Centrale nei prossimi anni dovrà perciò impegnarsi con energia nel miglioramento delle condizioni abitative e nella promozione del benessere dei residenti, guardando avanti verso un futuro di case popolari che siano non solo abitate, ma vissute come spazi di crescita e di integrazione.

La squadra di Atc e delle sue società controllate, certa di poter contare sul sostegno delle istituzioni e in particolare sull'impegno della Regione Piemonte che ne regola gli indirizzi in accordo con la programmazione degli enti locali territoriali, è pronta ad affrontare queste sfide con determinazione, cercando sempre nuove opportunità per migliorare il patrimonio edilizio e la qualità della vita delle persone che lo abitano.

Emilio Bolla

Presidente dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale



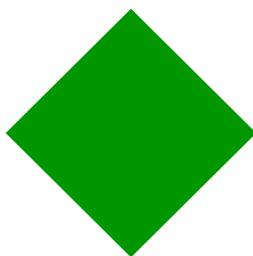




Questo libro intende render conto dell'impegno eccezionale messo in campo da Atc tra il 2021 e il 2024 per riqualificare, sfruttando ogni possibile fonte di finanziamento disponibile, le case popolari di Torino e dell'area metropolitana torinese, realizzando oltre 50 interventi in 20 Comuni che hanno interessato ben 6900 alloggi di edilizia sociale.

Il volume è diviso in due parti: la prima, descrittiva, racconta attraverso schede, numeri, immagini e testimonianze gli interventi avviati, descrivendo le caratteristiche costruttive degli edifici, le soluzioni tecniche adottate durante i lavori e ricostruendo il contesto storico e sociale dei quartieri di edilizia sociale coinvolti.

La seconda si sofferma sull'impatto - economico, ambientale e sociale - generato dai cantieri, confrontando dati, parametri tecnici e analizzando le ripercussioni che gli interventi realizzati hanno prodotto sulla qualità della vita dei residenti delle case popolari.



€ 15,00

ISBN 979-12-81065-07-9



9 791281 065079