



Superbonus

seminari estivi di approfondimento

SUPPORTO DEL
COMMITTENTE E
DELL'IMPRESA

19 Agosto 2021

Ing. Maurizio Bottaini



- *Campo di Intervento e Obiettivi*
- *Servizi offerti per i condomini, le Imprese e le Famiglie*
- *Team di Commessa, General Contractor, relazione con i Professionisti e gestione dei costi*
- *Esempi di azioni svolte*

□ Un mercato potenziale davvero interessante

C'è un mercato? -
Quanto vale? -

1

Mercato Potenziale

Edifici (mq/mln)		
Pubblici	Residenziale	Privati
420	5.000	1.000

mq (mld)
> 3

Edifici (epoca di costruzione)		
Ante '60	'60 - '90	Post '90
24%	59%	17%

Elevato fabbisogno di interventi integrati di riqualificazione energetica

Mercato Reale:

Residenziale
(indifferibile)
5 mld €/anno

Pubblico
(Gestione Calore)
3 mld €/anno

Privato
(Gestione Calore)
6 mld €/anno

Frammentato, scarsamente orientato verso interventi integrati edificio-impianti

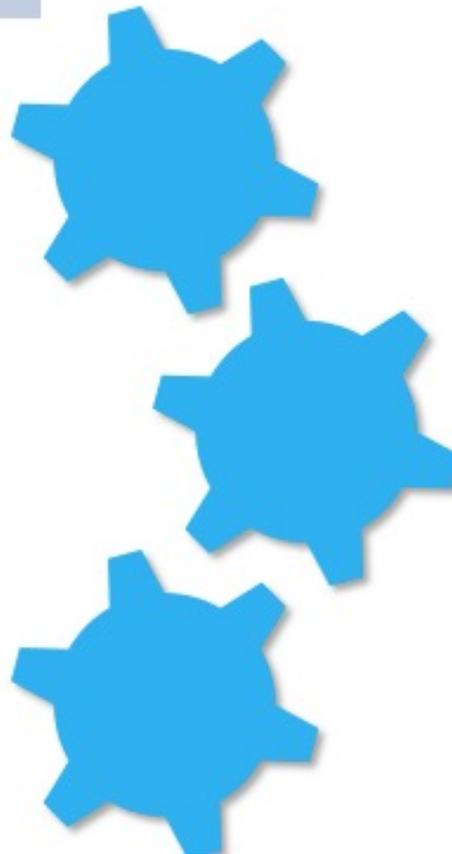
□ Un mercato potenziale davvero sostenibile

2 - Si crea valore? - Dove? Per chi?

Ambientale

Macroeconomico

Immobiliare



- **2020-2030**
l'edilizia rappresenterà il più grande «giacimento energetico» italiano
- **PIL**
- **Occupazione**
- **Fiscalità**

- **> Valori Locazione**
- **> Valori Vendita**

Il Superbonus non abbatte tutte le barriere

Quali sono? -
Come superarle? -

3

Barriere



Istituzioni

- Obiettivi di riqualificazione patrimonio edilizio :
 - ✓ Riduzione emissioni inquinanti
 - ✓ Risparmio energetico
 - ✓ Prevenzione sismica
- Obiettivi occupazionali e volano mercato



Cliente
potenziale

- Confuso di fronte alla complessità
- Solo (e impreparato) a fronteggiare tecnici/ imprese/ finanza/incentivi/responsabilità contrattuali
- Avrebbe bisogno di potere contare su modelli attuativi, tempi-costi-responsabilità certe



Banche

- Hanno finanza disponibile ma lamentano mancanza di progetti «seri» (fatti bene tecnicamente) e sostenibili (rating di progetto e rating di soggetto finanziabile)



Tecnici/
Imprese

- Hanno competenze e prodotti
- Vedono un mercato potenzialmente molto interessante ma non riescono ad attivare un dialogo costruttivo con clienti e finanziatori

❑ Superbonus: il Team di Commessa

VERIFICA URBANISTICA	Rilievi grafici in formato digitale (planimetrie e prospetti) stato di fatto	PA - Progettista Architettonico	Processo autorizzativo 110%
	Verifica presso le autorità competenti (Catasto e Comune) e Asseverazione tra stato di fatto e stato legittimo	PA - Progettista Architettonico	
PROGETTAZIONE PRELIMINARE DI FATTIBILITÀ CON APE PRE E POST	Progetto preliminare di fattibilità con la formulazione scenario di intervento ottimizzato con riferimento a parti comuni e parti private, coerenti con dettato normativo	RPE - Responsabile Progettazione Preliminare di Fattibilità	Processo autorizzativo 110%
	Modellazione energetica edificio e APE Pre E POST Intervento	PE - Progettista Energetico	Processo autorizzativo 110%
	Costi degli interventi in riferimento a DM Requisiti, punto 13 Allegato A	PE - Progettista Energetico	Processo autorizzativo 110%
	Predisposizione Elaborati Tecnico- Economici preliminari a beneficio del condominio	PE - Progettista Energetico	Processo autorizzativo 110%

□ Superbonus: il Team di Commessa

PROGETTAZIONE ESECUTIVA	Progettazione esecutiva architettonica con elaborati grafici, particolari costruttivi e decorativi	PA - Progettista Architettonico	
	Progettazione esecutiva impianti meccanici	PIM - Progettista Impianti Meccanici	
	Progettazione esecutiva impianti elettrici	PIE - Progettista Impianti Elettrici	
	Relazione tecnica energetica di cui art. 8, comma 1 del DLgsi 19 agosto 2005 n°192 o provvedimento regionale analogo (ex legge 10/1991 per Ecobonus)	RPE - Responsabile Progettazione Esecutiva	Processo autorizzativo 110%
	Predisposizione capitolato tecnico delle opere, tecnologie e materiali da utilizzare	RPE - Responsabile Progettazione Esecutiva	Processo autorizzativo 110%
	Computo Metrico Estimativo degli interventi con individuazione degli interventi SuperBonus 110% disarticolati, prezziario DEI, definizione Quadro Economico complessivo degli Interventi	RPE - Responsabile Progettazione Esecutiva	Processo autorizzativo 110%
	Cronoprogramma dei lavori	RPE - Responsabile Progettazione Esecutiva	Processo autorizzativo 110%
	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle progettazioni specialistiche	RPE - Responsabile Progettazione Esecutiva	Processo autorizzativo 110%
SICUREZZA	Definizione del PSC Piano di Sicurezza e Coordinamento	PS - Progettista Sicurezza	
RESPONSABILE LAVORI (PROGETTAZIONE)	Responsabile lavori in fase di Progettazione	RLP - Responsabile lavori in fase di Progettazione	

Nota bene: Il Responsabile dei Lavori può NON essere nominato

❑ Superbonus: il Team di Commessa

ESECUZIONE DEI LAVORI	Direzione dei lavori	DL - Direttore Lavori	
	Contabilità dei lavori	DL - Direttore Lavori	
	Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	DL - Direttore Lavori	
	Predisposizione dei SAL (1,2 e Stato finale)	DL - Direttore Lavori	Processo autorizzativo 110%
	Descrizione dei lavori realizzati	DL - Direttore Lavori	Processo autorizzativo 110%
	Assistenza al collaudo	DL - Direttore Lavori	Processo autorizzativo 110%
	Certificato di regolare esecuzione	DL - Direttore Lavori	Processo autorizzativo 110%
SICUREZZA	Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione	RS - Responsabile Sicurezza	Processo autorizzativo 110%
RESPONSABILE LAVORI (ESECUZIONE)	Responsabile lavori in fase di Esecuzione	RLE - Responsabile lavori in fase di Esecuzione	

Nota bene: il Responsabile dei Lavori può NON essere nominato

❑ Superbonus: il Team di Commessa

ASSEVERAZIONE ENERGETICA	Asseverazione Energetica dei SAL (1,2 e Stato finale)	ASE - Asseveratore Energetico	Processo autorizzativo 110%
	Compilazione del modulo on line nel portale informativo dedicato di ENEA	AS - Asseveratore Energetico	Processo autorizzativo 110%
ASSEVERAZIONE SISMICA	Asseverazione Sismica dei SAL (1,2 e Stato finale)	ASS - Asseveratore Sismico	Processo autorizzativo 110%
VISTO DI CONFORMITÀ	Verifica della documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta	VC - Visto di Conformità	Processo autorizzativo 110%
	Verifica della presenza delle asseverazioni	VC - Visto di Conformità	Processo autorizzativo 110%

**Figure professionali
Introdotte dal 110%**

Per Legge devono essere obbligatoriamente assegnati due nuovi incarichi professionali:

- **Asseverazione (energetica e/o sismica)**
- **Visto di Conformità**

mentre è facoltativa la nomina del:

- **Responsabile dei Lavori**

□ L'Offerta General Contractor + Arranger

LOGO IMPRESA
General Contractor

**General
Contractor**



Arranger



❑ Superbonus: assicurazione del risultato

Chi siamo

LOGO IMPRESA General Contractor

- ❑ Contraente unico di tutte le attività contenute nella presente offerta (Progettazione, Esecuzione lavori, asseverazioni tecniche e fiscali per ottenimento «Superbonus 110%»)

GENERAL CONTRACTOR



- ❑ **Supervisione** della corretta applicazione delle prescrizioni normative
- ❑ **Validazione** della completezza del **capitolato lavori**
- ❑ **Controllo**, attraverso l'interazione con i professionisti coinvolti, del **rispetto del capitolato lavori e dei risultati raggiunti** per l'ottenimento dei benefici connessi al Superbonus

Per far fronte alle complessità tecniche-procedurali-finanziarie del Superbonus.

Per mantenere la sicurezza della erogazione dei benefici connessi al «Superbonus 110%».

ARRANGER

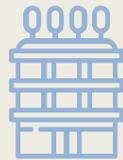
Unico contraente, Team di lavoro multidisciplinare,
Proposta completa e «chiavi in mano»

Modello di Offerta: un mese, zero costi

IL CONDOMINIO



La famiglia che effettuerà **lavori sulla propria abitazione**



al momento della **dichiarazione dei redditi ogni 1000 euro** di spesa riceverà una **detrazione pari al 110%** del costo dei lavori (in questo caso **quindi 1100 euro**)



che potrà usare in **compensazione con le tasse**

Potrà **scontare questo importo in 5 anni** e quindi 5 rate di pari importo, **oppure potrà chiedere all'impresa che ha fatto i lavori uno sconto in fattura pari al 100%** della spesa a fronte della **cessione del credito fiscale**

L'IMPRESA



L'impresa X srl fa **lavori per 10 mila euro** in casa del signor Rossi, che può decidere di cedere il suo credito fiscale



In questo caso l'impresa emette una **fattura di 10 mila euro con uno sconto del 100%** ed il signor Rossi non tira fuori quindi nemmeno un euro



La X srl si vede riconosciuto dallo Stato un **credito d'imposta** utilizzabile esclusivamente in **compensazione per 11 mila euro** (110% dell'importo fatturato) e a quel punto può decidere di **cederlo ad un'altra impresa o a una banca** con uno sconto del 9%



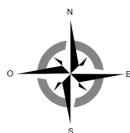
In questo modo **riceve 10 mila e 10 euro** mentre chi lo acquista ottiene a sua volta **11 mila euro di credito d'imposta** da utilizzare in 5 anni (2.200 euro l'anno)



LA NOVITÀ DEL SUPERBONUS 110%

Modello di Offerta: un mese, zero costi

L'edificio oggetto della proposta



Dati Identificativi immobile (riscaldato)

Indirizzo	<input type="text"/>	N. (indicare ev. diversi nn, diversi corpi scala)	<input type="text"/>
Via, piazza, ..		Prov. (sigla)	
Comune			
Anno di costruzione	1963		
N. unità immobiliari	12	di cui	
Appartamenti	12	Negozi	0
		Uffici	0
Superficie utile complessiva (mq)	975,84	Altezza netta vani (m)	2.9
Edificio isolato (non in aggregato)	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>		
Interessamento intero fabbricato	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>		
Uso del PT/PR (es: alloggi, negozi, ...)	garages/cantine		
Uso degli eventuali piani interrati	cantine <input type="checkbox"/>	garages <input type="checkbox"/>	

Referente Immobile

Cognome	<input type="text"/>
Ruolo (Amministratore, proprietario, ..)	Amministratore
mail	<input type="text"/>

Accatastamento e regolarità edilizia/urbanistica

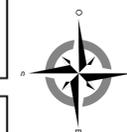
Dati catastali	Foglic 79	Particella 536	Sub UI
Conformità urbanistica/edilizia	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Titoli abilitativi	Concessione + agibilità
Stato di fatto corrispondente a stato legittimo	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>		

Modello di Offerta: un mese, zero costi

L'edificio oggetto della proposta

Informazioni sugli impianti termici

Combustibile (metano, GLP, gasolio, ...)	metano		Consumo EE		kWh/a
Impianto di climatizzazione invernale					
centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	posizione	int <input checked="" type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/>	condiviso	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
autonomo	<input type="checkbox"/>	posizione	int <input type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/>		
temp. di funzionamento	alta <input checked="" type="checkbox"/>	media <input type="checkbox"/>	bassa <input type="checkbox"/>		
presenza di accumulatore	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>				
Impianto di produzione acqua calda sanitaria					
centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/>				
autonomo	<input type="checkbox"/>				
combinato (clima+ACS)	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>				
temp. di funzionamento (mandata)	80	°C			
presenza di accumulatore	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>				
Distribuzione					
Isolamento tubazioni	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	col. montanti <input checked="" type="checkbox"/> anello (u.i.) <input type="checkbox"/>	all'interno	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	nelle pareti
Terminali (es: radiatori su pareti esterne)	radiatori <input type="checkbox"/> termoconvett. <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	su pareti esterne
Controllo	assente <input type="checkbox"/> sonda cl. est <input checked="" type="checkbox"/>		termost. u.i	<input type="checkbox"/>	termost. vano <input type="checkbox"/> valvole term. <input type="checkbox"/>



Informazioni su impianti FER

Fotovoltaico	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	se si, kWp
Solare termico	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	se si, mq

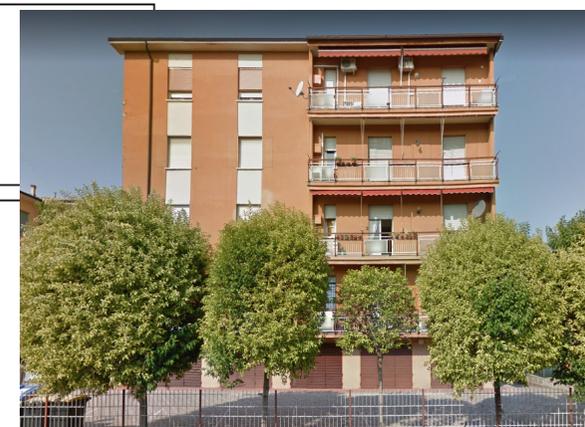
Modello di Offerta: un mese, zero costi

L'edificio oggetto della proposta

Informazioni sulle strutture edilizie			
Muratura portante	<input type="checkbox"/>	sottotetto abitato	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
Cemento armato e tamponatura in laterizio	<input type="checkbox"/>	tetto/sottotetto non isolato	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>
Altro (.....Mista.....)	<input checked="" type="checkbox"/>		

Informazioni su interventi realizzati negli anni			
Sostituzione infissi	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	anno	% su tot.
Isolamento	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	anno	% su tot.
Altro (.....)		anno	% su tot.
Altro (.....)		anno	% su tot.

Documenti disponibili		di cui, allegati alla scheda	
APE (Attestato di Prestazione Energetica)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	
Elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni)	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Elaborati grafici in formato vettoriale (es .dwg)	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Libr. caldaia completo (centralizzato/caldaietta-tipo)	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Capitolato tecnico originale	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Relazione energetica (L.373 o L.10, ...)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	



In alternativa al libretto di caldaia (nel caso di riscaldamento autonomo, riferito ad un caso tipo)

tipo di caldaia (tradiz., a condensazione, ...)	a condensazione	tipo (n. stelle)	H	Wiessman Vitocrossal 200
anno di installazione		2016 se non noto, pre 1996		si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>
rendimento di generazione	98% (combustione)	potenza (kW)		108
modalità funzionamento (modulante, ...)	fissa <input type="checkbox"/>	modulante <input type="checkbox"/>	a temperatura scorrevole	<input type="checkbox"/>

In alternativa al Capitolato/Relazione energetica

descrizione pacchetto parete prevalente	mattoni pieni	sp	30	cm
descrizione pacchetto solaio ultimo piano				
descrizione pacchetto solaio primo piano	solaio tradizionale	sp	30	cm
descrizione copertura	latero-cemento			
tipologia infissi	varie			



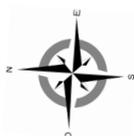
❑ Modello di Offerta: un mese, zero costi

Da dove si parte



CONSUMI STATO DI FATTO		PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE	
Consumo di Metano (Nmc/a)	Consumo di Energia elettrica (kWh/a)	Fabbisogno energia primaria (kWh/mq a)	Classe energetica
27.000*	1.000*	312*	G

*Valori stimati



❑ Modello di Offerta: un mese, zero costi

Interventi proposti



Involucro				Impianto e FER (Fonti energetiche rinnovabili)				
Cappotto	Isolamento solaio verso sottotetto	Isolamento pavimento su cantine/garage	Sostituzione infissi + Chiusure oscuranti	Sostituzione caldaia per Risc. + ACS	Sostituzione caldaia per Risc. + ACS Ibrido (Caldaia e Pompa di calore)	Solare Fotovoltaico	Solare Termico	Accumulo e ricarica autoveicoli
Parti comuni	Parti comuni	Parti comuni	Parti private	Parti comuni	Parti comuni	Parti comuni	Parti comuni	Parti comuni
X	X	X	X			X	X	

❑ Modello di Offerta: un mese, zero costi

Dove si arriva - Risultati attesi



Riduzione spesa riscaldamento*	Riduzione spesa ACS*	Risparmio annuale*
88,0 %	60,0 %	20.000 €

*Valori stimati

Classe di partenza (kWh/mq a)	Classe di arrivo (kWh/mq a)	Classi scalate
G (312)	A2 (40)	7

47,74 > classe A2 > 35,81



Si SuperBonus 😊😊😊!

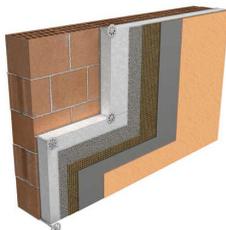
Modello di Offerta: un mese, zero costi

La diffusione della presentazione in qualsiasi forma a soggetti terzi senza l'autorizzazione dell'autore non è consentita dalle leggi in materia

Interventi involucro - (cappotto)

Isolamento a cappotto pareti esterne

Tecnologia proposta: Isolamento a cappotto con lastre di polistirene espanso sinterizzato (EPS) conformi ai Criteri Ambientali Minimi CAM con spessore da dimensionare sulla base del progetto definitivo. ($U_{\text{parete}} \leq 0,23\text{W/mqK}$).



La soluzione tecnologica prevede il controllo efficace dei ponti termici (con continuità) attraverso l'applicazione dei Pannelli termoisolanti all'esterno della parete incollati con rasante/collante e fissati con tasselli, successiva rasatura con rasante/collante, posa in opera di rete di armatura, primer e finitura finale.

Vantaggi:

- ✓ Riduzione dispe
- ✓ Riduzione fabbi
- ✓ Aumento del co

La diffusione della presentazione in qualsiasi forma a soggetti terzi senza l'autorizzazione dell'autore non è consentita dalle leggi in materia

Isolamento solaio verso sottotetto e su cantine/garage

Tecnologia proposta isolamento solaio verso sottotetto: Isolamento dall'estradosso (in locale sottotetto) con lastre di polistirene espanso sinterizzato (EPS) calpestabili e maschiate conformi ai CAM con spessore da dimensionare sulla base del progetto definitivo ($U_{\text{solaio}} \leq 0,20\text{W/mqK}$).



Tecnologia proposta isolamento comuni: Isolamento posto in opera inferic cantina/garage) con lastre di poli: finitura in gesso conformi ai Crite da dimensionare sulla base del pr

La diffusione della presentazione in qualsiasi forma a soggetti terzi senza l'autorizzazione dell'autore non è consentita dalle leggi in materia

Interventi involucro - (infissi)

Infissi e schermature

Tecnologia proposta:

Infissi in legno - alluminio con doppiovetro bassoemissivo con $U \leq 1,3\text{W}$ comprensivo di eventuali chiusure oscuranti (persiane, tapparelle isola scuri)

Un serramento in legno-alluminio è un serramento in legno al quale, su esterno, viene applicato un rivestimento in alluminio che protegge dall'intemperie, dalle piogge battenti e da condizioni meteo particolarmente avverse.

Vantaggi:

- ✓ Riduzione disperdimenti in assetto invernale
- ✓ Riduzione dei rientri di calore in assetto estivo
- ✓ Ottimizzazione guadagno gratuito in assetto invernale
- ✓ Riduzione fabbisogno energetico edificio e quindi dei costi
- ✓ Aumento del comfort indoor (termico, acustico)
- ✓ Sicurezza e resistenza
- ✓ Bellezza ed estetica
- ✓ Facilità d'installazione

Interventi impianti FER

Fotovoltaico



Tecnologia proposta: Impianto fotovoltaico completo di Inverter costituito da pannelli monocristallini, dimensionato per i fabbisogni comuni (ascensore, luce scale, impianto centralizzato, ...)

Vantaggi:

- ✓ Risparmi sui consumi di EE per usi condominiali
- ✓ Riduzione delle emissioni inquinanti (es.CO2)
- ✓ Massima efficienza energetica → numero di pannelli inferiori e quindi superficie ridotta di ingombro dell'impianto fotovoltaico
- ✓ Elevata durevolezza
- ✓ Tecnologia selezionata con garanzia di produttività nel tempo
- ✓ Ottimizzazione produttività nelle diverse giaciture, ombreggiamenti

Solare Termico



Tecnologia proposta: Impianto solare a circolazione forzata costituito da pannelli sottovuoto e sistemi di accumulo fortemente isolati per:

- ✓ produzione acqua calda sanitaria (ACS)
- ✓ integrazione produzione acqua calda per la climatizzazione invernale.

Vantaggi:

- ✓ Risparmi di energia per la produzione di ACS e acqua calda per riscaldamento
- ✓ Riduzione delle emissioni inquinanti (es.CO2)
- ✓ Tecnologie durevoli (anticorrosione)
- ✓ Alte prestazioni tutto l'anno, anche in condizioni di scarsa insolazione e con temperature inferiori allo zero



❑ Modello di Offerta: un mese, zero costi

Sintesi della proposta

	Scenario di intervento previsto
Classe energetica di partenza	G
Interventi sugli impianti (vita utile 20 anni)	
Sostituzione generatore	Non previsto
Interventi sull'involucro (vita utile 30-50 anni)	
Cappotto	Isolamento a cappotto con lastre di polistirene espanso sinterizzato (EPS)
Isolamento sottotetto	Isolamento con lastre di polistirene espanso sinterizzato (EPS)
Isolamento pavimenti su cantine/garage	Isolamento con lastre di polistirene espanso sinterizzato (EPS)
Sostituzione infissi + chiusure oscuranti	Infissi in legno - alluminio con doppiovetro bassoemissivo
Interventi FER (vita utile > 20 anni)	
Solare Termico	Impianto a pannelli sottovuoto
Solare Fotovoltaico (EE per usi comuni)	Impianto a pannelli monocristallini
Classe energetica finale	A2
Classi saltate	7
Miglioramento % delle prestazioni energetiche	≈ 85,0 %
Totale stima delle opere	550.000,00 € oltre iva
Totale stima intervento con spese professionali	612.000,00 € oltre iva
Totale stima intervento	680.640,00€ con iva
Totale stima detraibile Superbonus 110%	680.640,00 €

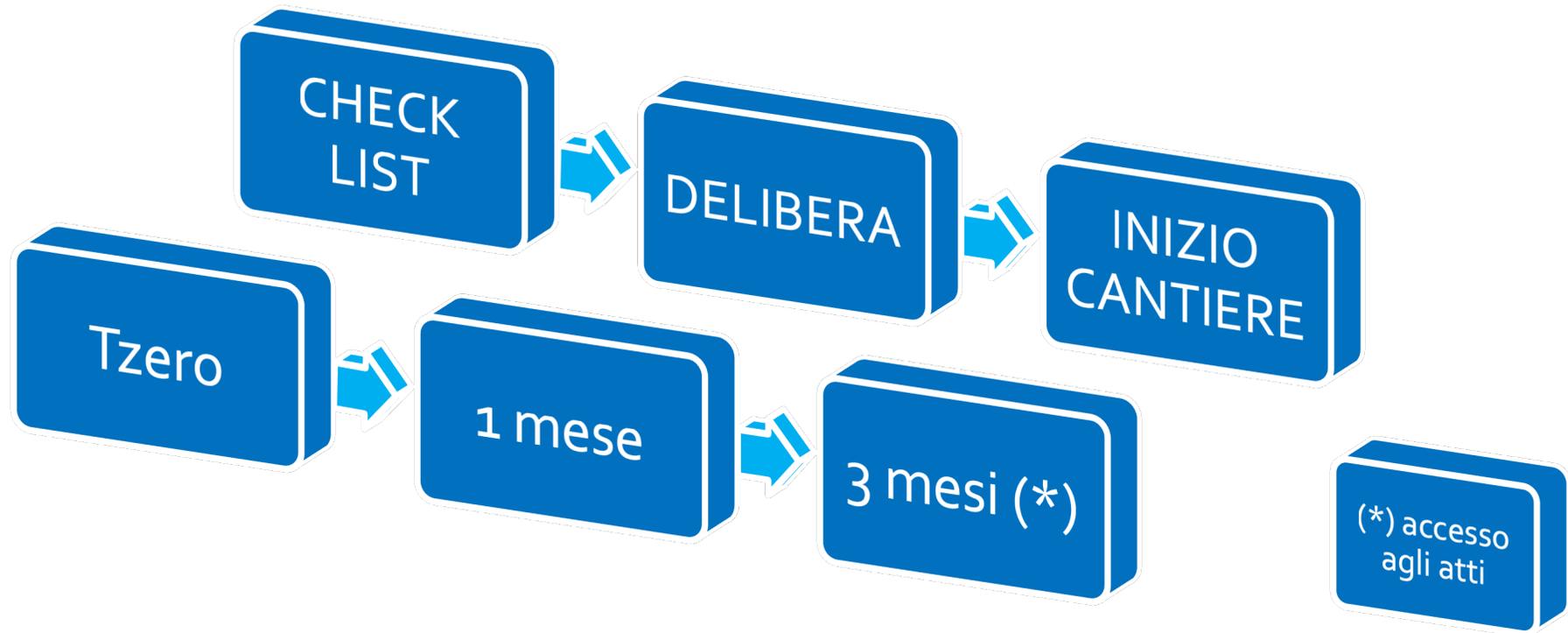
❑ Delibera Assembleare: un mese, zero costi

PRESTAZIONI PROFESSIONALI *speditive* PER LA ELABORAZIONE DELLA OFFERTA

- INCREMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE** Check ok: > 2
- IMPORTO STIMATO LAVORI SECONDO LISTINI DI LEGGE SULLA BASE DI UN (pre)COMPUTO DI OFFERTA** X
- IMPORTO STIMATO PRESTAZIONI PROFESSIONALI SECONDO LISTINI DI LEGGE** Y
- SOGLIA MASSIMA DI LEGGE** Check ok: molto maggiore di X+Y

□ Delibera Assembleare: un mese, zero costi

TEMPISTICHE POSSIBILI PERCHE' ...



... LE SEGUENTI PRESTAZIONI PROFESSIONALI SONO SUCCESSIVE ALLA DELIBERA:

Delibera Assembleare: un mese, zero costi

VERIFICA URBANISTICA	Rilievi grafici in formato digitale (planimetrie e prospetti) stato di fatto
	Verifica presso le autorità competenti (Catasto e Comune) e Asseverazione tra stato di fatto e stato legittimo
PROGETTAZIONE PRELIMINARE DI FATTIBILITÀ CON APE PRE E POST	Progetto preliminare di fattibilità con la formulazione scenario di intervento ottimizzato con riferimento a parti comuni e parti private; coerenti con dettato normativo
	Modellazione energetica edificio e APE Pre E POST Intervento
	Costi degli interventi in riferimento a DM Requisiti, punto 13 Allegato A
	Predisposizione Elaborati Tecnico- Economici preliminari a beneficio del condominio
PROGETTAZIONE ESECUTIVA	Progettazione esecutiva architettonica con elaborati grafici, particolari costruttivi e decorativi
	Progettazione esecutiva impianti meccanici
	Progettazione esecutiva impianti elettrici
	Relazione tecnica energetica di cui art. 8, comma 1 del DLgs 19 agosto 2005 n°192 o provvedimento regionale analogo (ex legge 10/1991 per Ecobonus)
	Predisposizione capitolato tecnico delle opere, tecnologie e materiali da utilizzare
	Computo Metrico Estimativo degli interventi con individuazione degli interventi SuperBonus 110% disarticolati, prezziario DEI, definizione Quadro Economico complessivo degli Interventi
	Cronoprogramma dei lavori
	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle progettazioni specialistiche
SICUREZZA	Definizione del PSC Piano di Sicurezza e Coordinamento
RESPONSABILE LAVORI (PROGETTAZIONE)	Responsabile lavori in fase di Progettazione

ESECUZIONE DEI LAVORI	Direzione dei lavori
	Contabilità dei lavori
	Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile
	Predisposizione dei SAL (1,2 e Stato finale)
	Descrizione dei lavori realizzati
	Assistenza al collaudo
	Certificato di regolare esecuzione
SICUREZZA	Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
RESPONSABILE LAVORI (ESECUZIONE)	Responsabile lavori in fase di Esecuzione
ASSEVERAZIONE ENERGETICA	Asseverazione Energetica dei SAL (1,2 e Stato finale)
	Compilazione del modulo on line nel portale informativo dedicato di ENEA
ASSEVERAZIONE SISMICA	Asseverazione Sismica dei SAL (1,2 e Stato finale)
VISTO DI CONFORMITÀ	Verifica della documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
	Verifica della presenza delle asseverazioni

❑ Superbonus: assicurazione del risultato

Chi siamo

LOGO IMPRESA General Contractor

- ❑ Contraente unico di tutte le attività contenute nella presente offerta (Progettazione, Esecuzione lavori, asseverazioni tecniche e fiscali per ottenimento «Superbonus 110%»)

GENERAL CONTRACTOR



- ❑ **Supervisione** della corretta applicazione delle prescrizioni normative
- ❑ **Validazione** della completezza del **capitolato lavori**
- ❑ **Controllo**, attraverso l'interazione con i professionisti coinvolti, del **rispetto del capitolato lavori e dei risultati raggiunti** per l'ottenimento dei benefici connessi al Superbonus

Per far fronte alle complessità tecniche-procedurali-finanziarie del Superbonus.

Per mantenere la sicurezza della erogazione dei benefici connessi al «Superbonus 110%».

ARRANGER

Unico contraente, Team di lavoro multidisciplinare,
Proposta completa e «chiavi in mano»

Il Team di Commessa è già definito

Le condizioni contrattuali

La delibera di accettazione della presente offerta comporta la sottoscrizione del **Contratto per Riqualficazione ai sensi del Superbonus 110%** (il Contratto) entro 10 giorni lavorativi

Il **Contratto** si intende «chiavi in mano», non contiene esborsi da parte del Condominio e include:

- La realizzazione degli interventi di cui alle pagg. 11,12, e 13 comprensivi delle garanzie di legge
- Le seguenti prestazioni Professionali:
 - Verifica della idoneità alla intestazione e cessione del credito
 - Progettazione Esecutiva
 - Direzione Lavori e sicurezza
 - APE - Attestato di Prestazione Energetica ante e post interventi
 - Asseverazione Energetica
 - Asseverazione Fiscale
- La Supervisione, il Supporto di Nomisma Opera

Il cantiere avrà una **durata massima di sei mesi** e verrà avviato entro tre mesi dalla delibera di accettazione della Offerta.

Il contratto prevede la «cessione del credito» al General Contractor nella modalità dello **sconto in fattura**.

Gli interventi di cui alle pagg. 11,12 e 13 potrebbero subire variazioni qualora in fase di progettazione esecutiva o in corso d'opera dovesse rendersi necessario apportare varianti finalizzate al conseguimento del Superbonus; anche all'occorrenza di questa evenienza non verranno richiesti esborsi da parte del Condominio.

EXECUTION CONTRACT
Impresa Esecutrice

EXECUTION CONTRACT

ENERGY PERFORMANCE CONTRACT
E.S.Co.

**EXECUTION &
ENERGY PERFORMANCE CONTRACT**

ENGINEERING PROCUREMENT CONTRACT
General Contractor

**EXECUTION &
ENERGY PERFORMANCE &
ENGINEERING PROCUREMENT CONTRACT**

D.Lgs. 115/2008 definisce una **Energy Service Company**

“Persona fisica o giuridica che fornisce **servizi energetici** ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di **rischio finanziario**. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul **miglioramento dell'efficienza energetica** conseguito e sul raggiungimento di altri criteri di rendimento stabiliti”.

❑ Superbonus: il contratto EPC

Contratto EPC: Il contratto di rendimento energetico (Energy Performance Contract) è il contratto con il quale un soggetto **fornitore (normalmente ESCO)** si **obbliga** al compimento - con **propri mezzi finanziari** o con **mezzi finanziari di terzi** soggetti - di una serie di servizi e di interventi integrati volti alla riqualificazione e al **miglioramento dell'efficienza** di un sistema **energetico** di proprietà di altro soggetto, verso un **corrispettivo correlato** all'entità dei **risparmi energetici ottenuti** in esito all'efficientamento del sistema (la definizione dell'istituto in parola si rinviene nella Direttiva CE/36/2002, che ha trovato attuazione in Italia con il D.lgs. n. 115/2008).

Superbonus

seminari estivi di approfondimento

**SUPPORTO DEL
COMMITTENTE E
DELL'IMPRESA**

19 Agosto 2021

Ing. Maurizio Bottaini

