

SuperBonus

Tra fantasia e realtà

Il valore del progetto

Ordine Architetti PPC di Firenze
Ordine Ingegneri di Firenze
Collegio Geometri di Firenze
Collegio Periti industriali di Firenze

settembre 2020

Quanto conta il progetto ?

prima di muovere i muscoli bisogna muovere il cervello

Con un buon progetto:

- le opere rispondono alle esigenze ed ai desideri del committente
- si tengono sotto controllo i costi
- l'impresa può organizzare bene i lavori
- si riduce la conflittualità
- l'esecuzione è più fluida e veloce
- soddisfazione finale di tutti i soggetti

P.S.:

- un buon progetto non può essere a basso costo
- un buon progetto si ripaga da solo
- abbiamo chiaro cosa è successo in questi decenni con molte opere pubbliche (fallimenti, blocchi, ricorsi, cattiva qualità, tempi infiniti)

La differenza tra appalto e acquisto

produrre non è uguale a commerciare

Nell'appalto i beni non sono visibili e valutabili:

- nella realizzazione di un'opera incidono le qualità di tre soggetti **committente, progettista e impresa**
- l'esito finale dipende dalla relazione tra questi tre soggetti
- necessità di collaborazione e fiducia reciproca
- importanza delle qualità umane
(i documenti scritti pur essenziali non bastano)
- ma i documenti sono appunto essenziali e devono essere fatti bene **(progetto e contratto d'appalto)**
- la fiducia non può essere data al buio conta la conoscenza diretta, le referenze, una valutazione di affidabilità

Condizioni eque per tutti i soggetti

senza condizioni giuste non ci può essere garanzia di qualità

Riconoscere meglio diritti e doveri:

committenza

- il diritto a ricevere prestazioni di qualità
- il dovere di scegliere soggetti qualificati e garantire condizioni eque

progettista

- il dovere di fornire una prestazione di qualità
- il diritto di veder riconosciuto il valore del progetto e rispettata la sua competenza e indipendenza

impresa

- il dovere di una buona realizzazione con responsabilità sociale verso le maestranze e la collettività
- diritto al rispetto dei ruoli e ad una giusta remunerazione

Il percorso da seguire

scegliere un buon percorso logico consente di arrivare prima e meglio

sopralluogo tecnico preliminare

- visionare l'immobile
- conoscere la committenza
- considerare il contesto
- fornire informazioni preliminari

esame di massima

- verificare l'assenza di impedimenti macroscopici
- studiare la disciplina urbanistico edilizia della zona e dell'edificio
- acquisire informazioni preliminari sulla presenza di abusi edilizi
- ipotizzare gli interventi fattibili, verifiche energetiche preliminari
- con il supporto dei consulenti tributari esaminare la fattibilità economico-finanziaria

Il percorso da seguire

scegliere un buon percorso logico consente di arrivare prima e meglio

incarico al professionista

- formalizzare l'incarico al professionista, regolando i vari casi

rilievo

- rilievo accurato dell'immobile e sua restituzione grafica
- rilievo delle dotazioni impiantistiche

acquisizione dei titoli edilizi abilitativi e verifica di conformità

(la conformità urbanistico-edilizia è condizione indispensabile per poter fruire delle agevolazioni)

- effettuare la visura presso il Comune dei titoli edilizi
- confrontare il rilievo con i progetti approvati
- verificare l'assenza di difformità edilizie
- in caso di difformità regolarizzabili occorre fare prima la sanatoria

Il percorso da seguire

scegliere un buon percorso logico consente di arrivare prima e meglio

diagnosi energetica – verifica impianti

- verifica analitica dello stato di fatto
- verifica degli interventi e del raggiungimento dei requisiti minimi (miglioramento di due classi energetiche)

verifica sicurezza sismica

- verifica dello stato di fatto
- verifica degli interventi attuabili e convenienti

Il percorso da seguire

scegliere un buon percorso logico consente di arrivare prima e meglio

progettazione opere

- progettazione architettonica
- richiesta autorizzazione paesaggistica ove necessario
- progettazione impiantistica
- progettazione strutturale
- redazione di computo metrico ed elenco prezzi
- selezione delle imprese
- verifica di congruità dei prezzi
- affidamento lavori – contratto d'appalto

formazione titolo abilitativo – CIA o CILA

- inoltro SCIA o CILA al Comune competente
- adempimenti connessi

Il percorso da seguire

scegliere un buon percorso logico consente di arrivare prima e meglio

direzione lavori – contabilità – fine lavori

- controllo corretta esecuzione delle opere
- accettazione dei materiali e verifica dei requisiti
- tenuta contabilità adeguatamente sezionata
- emissione degli Stato avanzamento lavori e stato finale
- emissione **asseverazione** (requisiti tecnici e congruità spese)
- acquisizione **visto di conformità** del consulente tributario
(solo in caso di cessione del credito o sconto in fattura)
- liquidazione impresa per SAL e stato finale
- eventuale cessione del credito, sconto in fattura, prefinanziamento
- trasmissione dati ad ENEA

Opportunità

rilancio economico – riduzione consumi energetici – riduzione inquinamento

ove possibile fare interventi incisivi integrando:

- coibentazione superfici opache
- sostituzione serramenti
- installazione impianti ad alta efficienza
- installazione impianti solari termici e fotovoltaici
- illuminazione a basso consumo
- impianti di regolazione e controllo remoto

- interventi di sicurezza statica e antisismica

- innovazione architettonica e miglioramento degli spazi

La realtà è complessa

la complessità non può essere affrontata con soluzioni banali

Gli obiettivi sociali ed economici largamente condivisi devono fare i conti con situazioni molto varie ed articolate

- in alcuni casi non si trova la convenienza ad operare
- in altri casi serve tempo per rendere fattibili gli interventi

Casi a cui prestare particolare attenzione

- assenza di conformità urbanistico-edilizia (presenza abusi)
- edifici con caratteri architettonici che devono essere rispettati
- regolamenti e vincoli che non consentono determinati interventi
- spessori delle coibentazioni in conflitto con confini di proprietà e distanze

sintesi tecnica interventi ammessi

Risparmio energetico – interventi trainanti – bonus 110%

- isolamento termico delle superfici opache non inferiore al 25% della loro estensione
- sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto

(con eccezione singole UI non funzionalmente indipendenti)

compresi:

- pompe di calore
- impianti ibridi o geotermici
- combinazione con impianti fotovoltaici o collettori solari

sintesi tecnica interventi ammessi

Risparmio energetico – interventi trainati – bonus 110%

(interventi eseguiti contestualmente a quelli trainanti)

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
- acquisto e posa in opera di schermature solari
- sostituzione impianti ... caldaie a condensazione classe A
(impianti autonomi singole UI)
- sostituzione impianti ... sistemi di termoregolazione evoluti
- sostituzione impianti ... apparecchi ibridi
- sostituzione impianti ... generatori d'aria calda a condensazione

sintesi tecnica interventi ammessi

Interventi antisismici – zone sismiche 1, 2 e 3 – bonus 110%

(devono comprendere interi edifici e nei centri storici in base a progetti unitari)

- adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica (senza obbligo del passaggio di classe)
- redazione della documentazione atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio
- sistemi di monitoraggio strutturale antisismico eseguiti congiuntamente agli interventi

sintesi tecnica interventi ammessi

Altri interventi – bonus 110%

- impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica
- installazione sistemi di accumulo integrati a impianti fotovoltaici
- installazione infrastrutture ricarica dei veicoli elettrici

sintesi tecnica interventi ammessi

Limiti da rispettare

- miglioramento di due classi energetiche per accedere al Super ecobonus 110%
- congruità degli importi ai prezzi di riferimento
- materiali coibenti con requisiti CAM (criteri ambientali minimi)

Proviamo ad uscire dalle nuvole

grazie per l'attenzione !!